

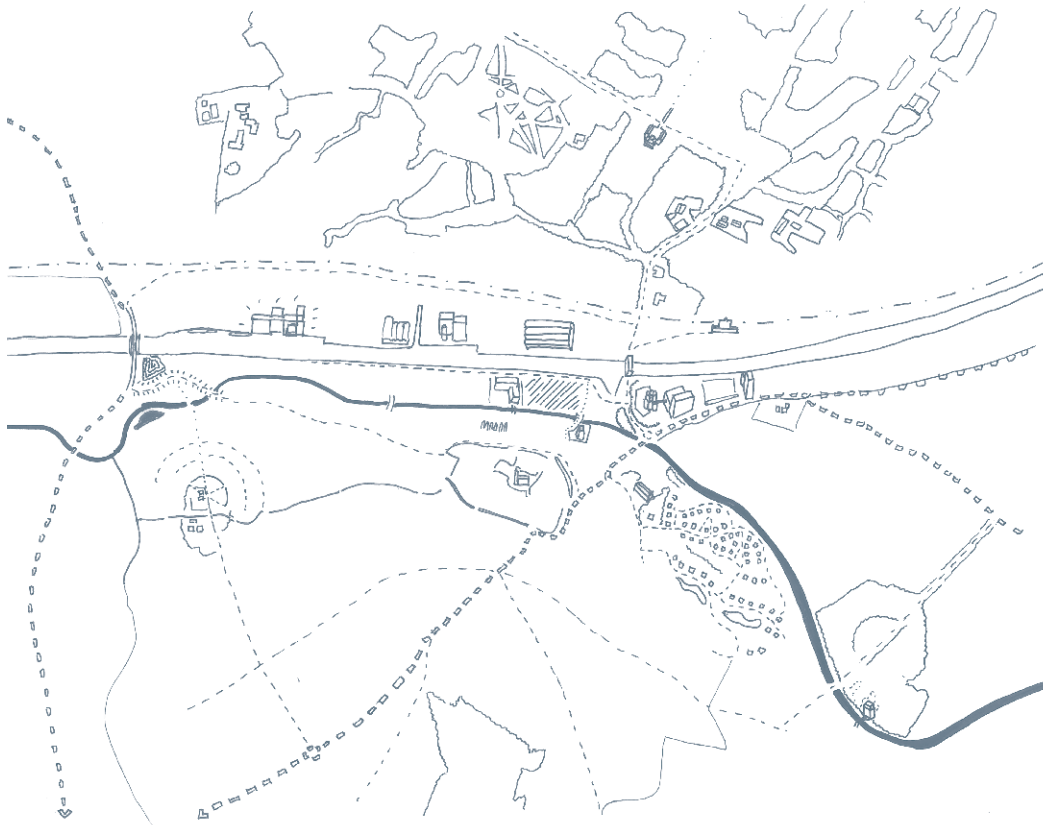


KOP VAN OOST LOCHEM

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

MAART 2017

INHOUDSOPGAVE



KOP VAN OOST LOCHEM

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

MAART 2017

1.	Inleiding	3
2.	Plangebied	4
3.	Ontstaangeschiedenis	7
4.	Waardering en inspiratie	9
5.	Visie op de opgave	15
6.	Stedenbouwkundig plan	17
7.	Planaspecten	34



1 INLEIDING

In 2009 is het Masterplan Etalage naar de Toekomst vastgesteld. In dit masterplan is de transformatie van het gebied aan de Hanzeweg beschreven. Inmiddels zijn we acht jaar verder en is de vraag uit de markt gewijzigd en zijn de inzichten veranderd. Met dit nieuwe stedenbouwkundige plan wordt ingespeeld op de vraag en inzichten van dit moment. De Kop van Oost ligt tussen het Twentekanaal en de Berkel op een in het oog springende plek in de nabijheid van het historische stadscentrum van Lochem.

De gemeente Lochem wil deze beeldbepalende locatie dan ook ontwikkelen tot een hoogwaardig woongebied. Door de ligging van het gebied is er de mogelijkheid aan te sluiten bij de recreatieve functie van de Berkel en de passantenhaven (ter plaatse van de overlaat) en

biedt de aanwezigheid van het gemeentehuis tevens mogelijkheden voor de ontwikkeling van aanvullende (zorg) functies. Om de ambitie voor de Kop van Oost vorm te geven is een ruimtelijke samenhangende visie voor het gebied opgesteld. De visie is vervolgens uitgewerkt in dit voorliggende stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is het formele kader voor de gemeenteraad om het bestemmingsplan aan te passen. Hiermee ontstaat de bouwtitel voor de start van de woningbouw.

Het stedenbouwkundig plan is in samenspraak met omwonenden, belanghebbenden en de gemeenteraad opgesteld. De brede oogst aan ideeën en meningen zijn waar mogelijk verwerkt in het stedenbouwkundig plan.

2 PLANGEBIED



KOP VAN OOST

In het plangebied, de Kop van Oost, zijn momenteel nog verschillende bedrijven gehuisvest, waaronder de Stemin machinefabriek en Nijha. Deze bedrijven zijn ontsloten op de Hanzeweg die het plangebied aan de noordzijde begrenst. Direct naast de Hanzeweg ligt het Twentekanaal met aan de overzijde, goed zichtbaar vanuit het plangebied, de Twentse Kabelfabriek (TKF) en firma Reudink. De 'kop' aan de oostzijde wordt gevormd door de passantenhaven, de overlaat, de Lochemsebrug en het bosplantsoen rondom de passantenhaven. Aan de westzijde vormt het gemeentehuis met het plein en de Wiltshirebrug een duidelijke grens tussen de Kop van Oost en bedrijventerrein Hanzeweg. De overgang aan de zuidzijde is wat informeler door de Berkel met het recreatieve fiets- en wandelpad en de aangrenzende buurt Noorderbleek. Vanaf de Berkel ligt de binnenstad op steenworp afstand. Een echte 'verblijfsplek' is er bij de stuw, vistrap, de villa Welna en het kunstwerk van de watermolen. Dit gebied vormt een duidelijke entree, via de Prins Bernhardweg, naar de historische binnenstad van Lochem. Vanaf de stuw en vistrap is er tevens een fiets- en wandelroute naar de passantenhaven. Daar vandaan is via de Lochemsebrug

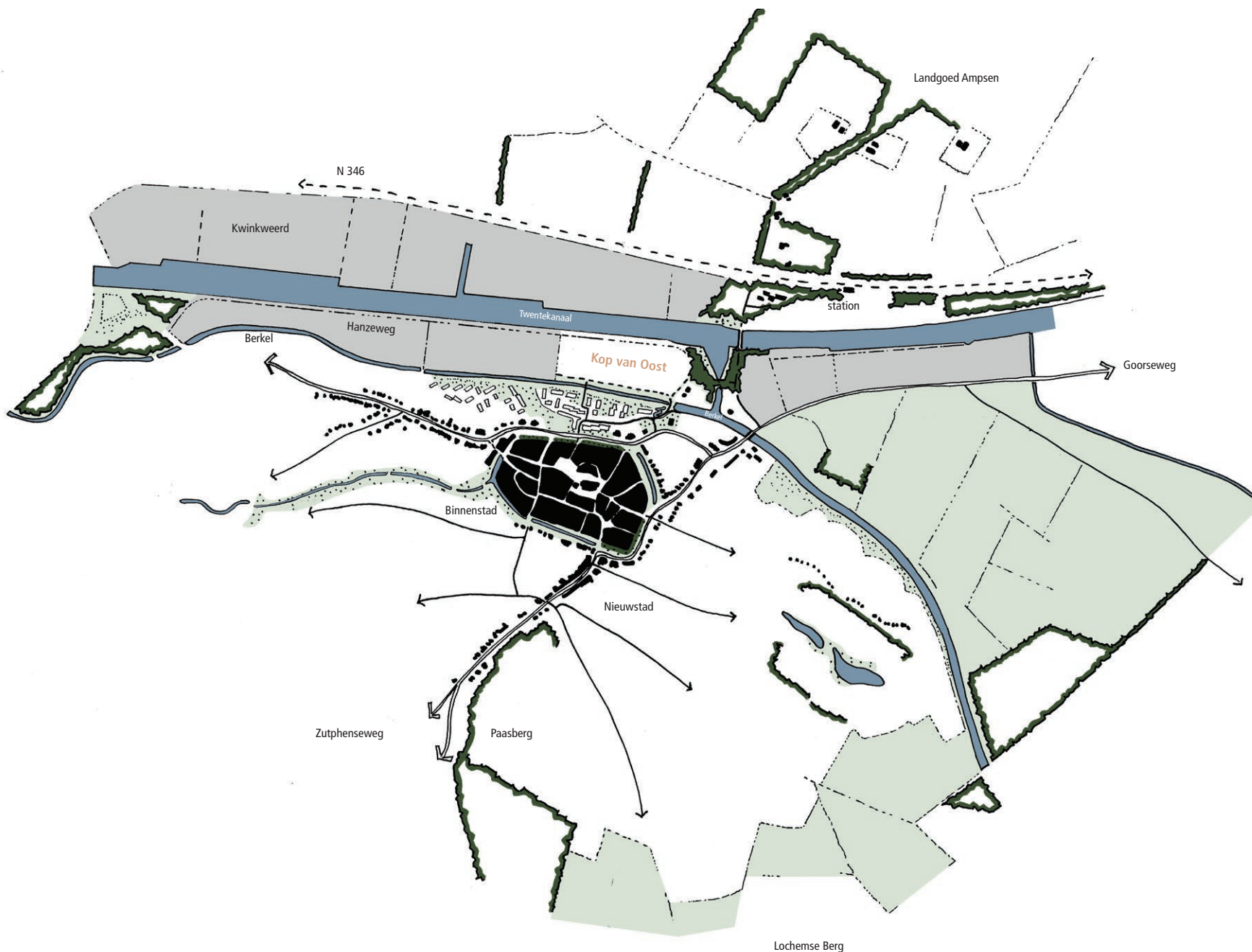
en de Stationsweg het station van Lochem binnen vijf minuten lopend bereikbaar.

Het plangebied heeft een heldere ruimtelijke structuur waarin een aantal kenmerken samenkomen van de ruimtelijke hoofdstructuur van Lochem. De Stationsweg, met daaraan gekoppeld de fiets- en wandelroute langs de vistrap, is een van de linten, die gericht zijn op de historische kern. Deze linten zijn belangrijk voor de oriëntatie op de binnenstad en het landschap rond de Lochemse Berg en het landgoed Ampsen. De Berkel en het Twentekanaal zijn onderdeel van een structuur van lange lijnen die het beekdal van de Berkel benadrukt. Anders dan de op het centrum gerichte linten, verbinden deze lange lijnen het plangebied met het westelijk en oostelijk gelegen kleinschalige beekdallandschap en ook met het grootschalige industriële milieu rondom het Twentekanaal.

De conclusie na observatie en analyse van de huidige situatie is dat de Kop van Oost een duidelijke begrenzing en een heldere ruimtelijke structuur heeft. Dit vormt de basis voor een goede verbinding en hechting met de omgeving.



RUIMTELIJKE STRUCTUUR



3 ONTSTAANGESCHIEDENIS

De groei van Lochem is nauw verbonden met (het beekdal van) de Berkel en de ontwikkelingen die met name hier plaatsvonden. Lochem ontwikkelde zich op een uitloper van de Lochemse Berg op een verhoogde strategische plek aan de oevers van de Berkel.

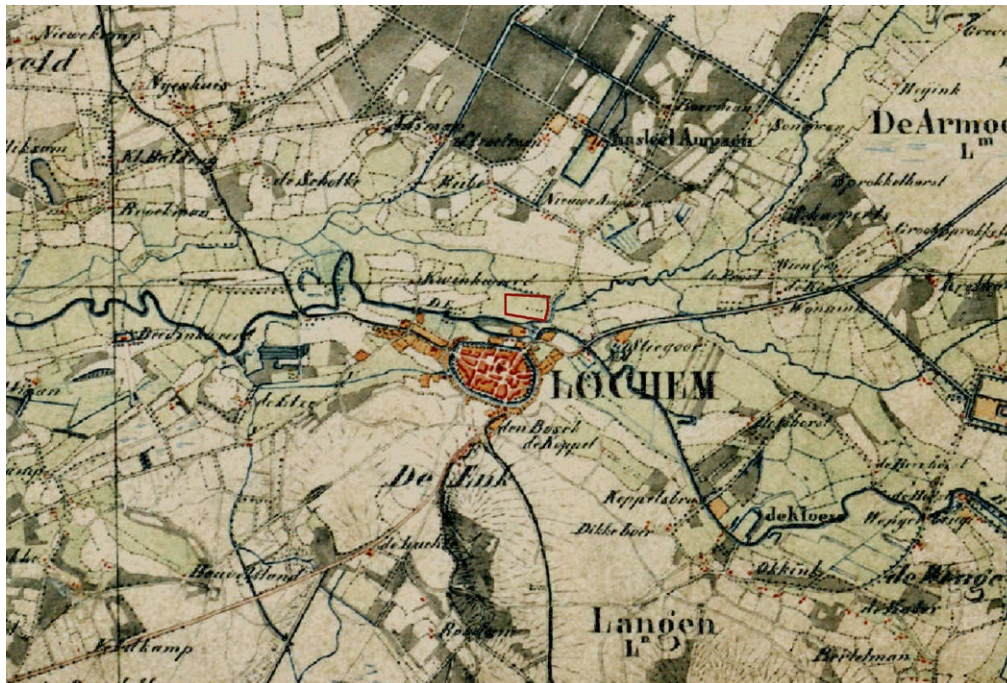
De "kleine landstad" Lochem kreeg in het begin van de 13^e eeuw stadsrechten maar bestond al vanaf de 10^e eeuw. Lochem is één van de oudste kerspelen in de Achterhoek. De handel over de Berkel is hier zeer waarschijnlijk van invloed op geweest.

De Berkel ontspringt in Duitsland en wordt vervolgens gevoed door regenwater. De rivier heeft een aanzienlijk verval en van oorsprong een sterk meanderend verloop. In Lochem is de meanderende rivier nog terug

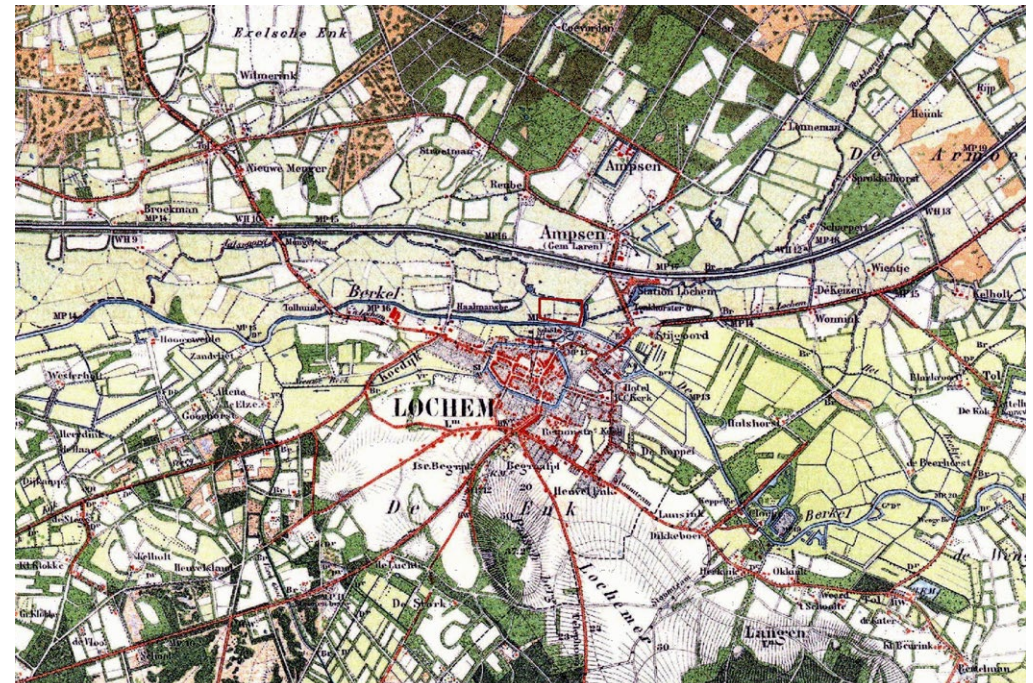
te herkennen, bijvoorbeeld bij de straat Noorderbleek, die een deel van de voormalige rivieraftakking volgt. Door de tijd heen is steeds geprobeerd de rivier beheersbaar en bevaarbaar te houden door kanalisatie en de aanleg van stuwen en sluisen.

De vroegste melding van een 'sluis' in Lochem dateert overigens uit het begin van de 17^e eeuw. Halverwege deze eeuw wordt de eerste 'Berkelcompagnie' opgericht die meerdere sluisen bouwt, onder meer die in Lochem, ten gunste van de Berkelvaart. Heel erg succesvol was deze onderneming niet en nadat het octrooi via een tweede handelscompagnie over was gegaan op de provincie en vervolgens het Rijk, viel het doek rond 1905 definitief voor de Berkelvaart.

Dit kantelpunt markeert wel een belangrijke bloeiperiode voor Lochem: verbeterd vervoer via de weg en het spoor brachten de industrialisatie opgang en daarmee welvaart en groei. In diezelfde periode begonnen agrarische coöperaties hun kleine vestigingen in verschillende plattelandskernen te fuseren tot steeds grotere zuivel- en veevoederfabrieken en droegen zo bij aan een verdere industrialisatie van de stad Lochem.



Lochem omstreeks 1850



Lochem omstreeks 1900

In 1865 werd het station geopend aan de spoorlijn Zutphen–Hengelo–Enschede–Gronau. Dit zet tevens de deur open naar nieuwe functies, zoals recreatie en toerisme.

Een verlichte burgerij van industriëlen, notabelen en landeigenaren zorgde voor de stadsuitbreiding, een schouwburg en een ziekenhuis.

In 1902 verschijnt er een beschrijving van Lochem en omstreken in het Nieuwsblad van Friesland. De auteur verbleef wekenlang in Lochem en schreef een lofzang over de kleine landstad en de prachtige omgeving. Ook schetst hij een beeld van de veranderingen die overal te zien waren: de villabouw, florierende hotels en pensions en moderne voorzieningen.

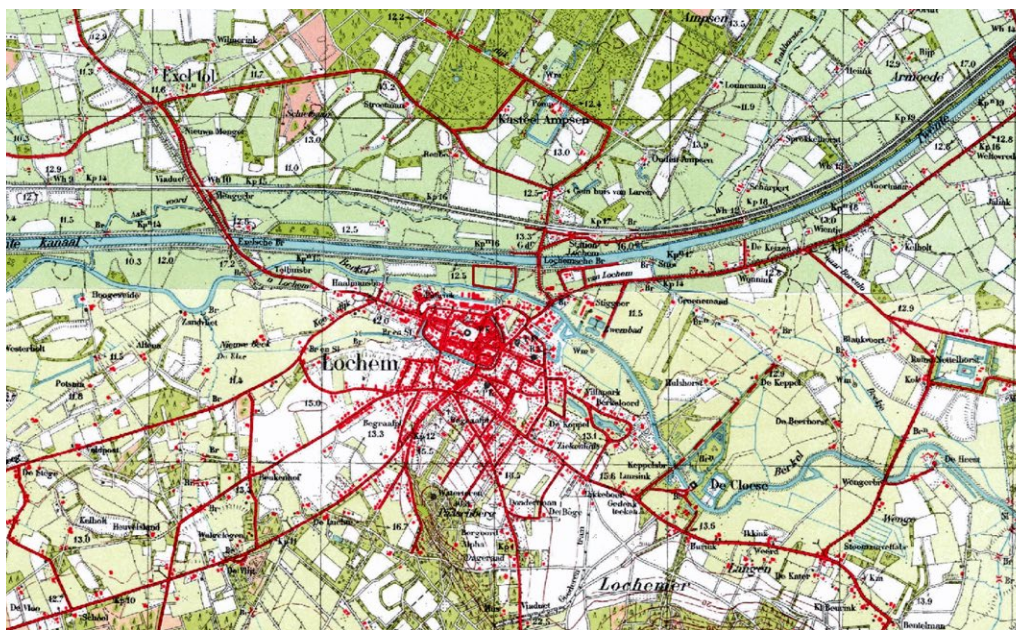
Als gevolg van de slechte bevaarbaarheid van de Berkel stamt het eerste plan voor een kanaal naar Twente al uit het midden van de 19^e eeuw. Toch werd

met de bouw van het kanaal pas begonnen in 1930, na een kwart eeuw onenigheid over acht verschillende ontwerpen. Het kanaal werd gegraven voor een betere aanvoer van grondstoffen voor de Twentse textielindustrie en voor de toevoer van steenkool uit de mijnen in Limburg. Het grootste deel is aangelegd als werkverschaffingsproject tijdens de crisis en door werklozen met schop en kruiwagen gegraven. In 1938 was een groot deel van het kanaal gereed. Om het hoogteverschil van 21 meter tussen Zutphen en Enschede op te vangen werden drie schutsluizen gebouwd. Deze keer niet bij Lochem.

Het beekdal van de Berkel is doorsneden door de spoorlijn, het Twentekanaal en de Berkel. In de langgerekte stroken daartussen worden vanaf 1960 de bedrijventerreinen Kwinkweerd en Hanzeweg ontwikkeld.

“Lang is Lochem een vergeten plekje geweest, de zomers strooiden hun schoonheid over het land, bespied wellicht van een enkelen kunstenaar; de arbeider zwoegde er zijn leven af. Thans is de rijkdom er binnengetrokken, bouwend zijn huizen op den grond des arbeiders. Ongeveer vijftien jaren geleden verrezen aan den Nieuwen weg (oostzijde der stad) de eerst drie villa's, die vier jaar onbewoond bleven. Toen boden er zich eindelijk liefhebbers aan, die al dra burens kregen. En spoedig zal geen plekje aan weerszijden van den fraaibeplanten weg, die wel een lengte heeft van tien minuten, meer ledig zijn”.

Bron: Nieuwsblad van Friesland, 1902



Lochem omstreeks 1930



Lochem luchtfoto 2016

4 WAARDERING EN INSPIRATIE

In de ontstaansgeschiedenis van Lochem is er een stadsbeeld ontstaan waarin de verschillende ontwikkelingsfase steeds met respect voor het bestaande naast elkaar staan. Dit ondanks de aanzienlijke 'schaalsprong' die in het verlengde van de aanleg van het Twentekanaal heeft plaatsgevonden. De bescheiden schaal van Lochem brengt daardoor met zich mee dat op een klein gebied veel verschillende functies te vinden zijn en dat het contrast daartussen vrij groot is. Op steenworp afstand van de Kop van Oost ligt de historische binnenstad met haar kenmerkende bebouwing, detailhandel, horeca en recreatieve voorzieningen. Tegelijk ligt het gemeentehuis in het plangebied en is het vanaf daar naar het NS station slechts vijftien minuten lopen. Het Twentekanaal met de aanliggende bebouwing levert een groot contrast op in beeld en functie maar is eerder 'stoer' en interessant dan hinderlijk. Daarnaast is het beekdal van de Berkel een erg tot de verbeelding sprekende kwaliteit. Dit is een kleinschalig en halfopen landschap met een afwisseling van open weilanden en akkers enerzijds en besloten (kleine) bospercelen anderzijds. Het contrast tussen de huidige Kop van Oost met dit fraaie landschap van houtwallen, laanbeplantingen en landgoederen is nu nog groot. Echter de wijze waarop eerder ontwikkelde woonbuurten zoals Berkeloord en het noord westelijke deel van Zuiderenk zijn geïntegreerd met het landschap van de Berkel gelden zeker als inspiratie voor de toekomstige ontwikkeling van de Kop van Oost.

Deze, en andere kwaliteiten, worden door bewoners van Lochem en gebruikers van het gebied herkend en gewaardeerd. Deze kwaliteiten zijn in beginsel het startpunt voor de ontwikkeling de Kop van Oost in Lochem.

Bewoners en gebruikers waarderen aan de Kop van Oost:

Het zicht op- en de nabijheid van de Berkel; het 'stoere' industriële beeld van het kanaal en de bedrijven; de passantenhaven en de stuw met vistrap; de ligging nabij de binnenstad met haar voorzieningen; het gemeentehuis; nabijheid van het station; de supermarkt 'om de hoek'; het alom vertegenwoordigde water; de landschappelijke recreatieve wandel- en fietsroutes langs en over de Berkel.

Bewoners en gebruikers maken nu gebruik van het gebied:

Als 'kijkgroen'; om te wandelen; om te fietsen; tijdelijke huur van atelierruimte; voor een bezoek aan het gemeentehuis.

Bewoners en gebruikers vinden dat de Kop van Oost verbeterd kan worden door:

De transformatie van werkgebied naar een gemengd woonmilieu met een mix van jong/oud, koop/huur en woningtypen; de toegankelijkheid van het kanaal en het haventje; een toekomstbestendige parkeernorm; de Hanzeweg, nu gebiedsontsluitingsweg, het karakter te geven van een erftoegangsweg; eventueel toekomstig sluisverkeer over de Hanzeweg tegen gaan; de kwaliteit en gebruiksmogelijkheden van het groen en het water te verbeteren; nieuwe speelvoorzieningen; een beter gebruik van het plein voor het gemeentehuis; een 'breed' duurzaam gebruik van de ruimte.

Hof van Lochem

Uit: "De Graafschap in de Middeleeuwen"

"In de zestiende eeuw heeft één huis in de stad Lochem nog de naam 'Hof', waarschijnlijk is dit een voortzetsel van eerdere gebouwen. Volgens Von ligt het hof aan het eind van de Molenstraat bij de Molenpoort.

Op de kaart van Jacob van Deventer uit 1560 is oostelijk van de Molenpoort een groot onbekend gebouw te zien. Een andere logische verklaring voor de intekening van een dergelijk gebouw ziet zij niet. Reincke leidt uit archiefbronnen af dat de Hof van Lochem nog in 1549 heeft bestaan en dat de scholtis (schout) van Lochem er woont. Op basis van het Lochemse stratenplan komt hij tot de conclusie dat de Hof midden in het centrum moet hebben gestaan. Waar de naam 't Ei vandaan komt, is onbekend, maar Reincke stelt dat het mogelijk is afgeleid van een eiland, dat is ontstaan door de omgrachting van de Hof, deze is later gedempt. Vroeger was op 't Ei het gildehuis van de kleermakers gevestigd. Hij vermoedt dat de Hof van Lochem een verdedigbare grote boerderij is. Consensus over de locatie van de Hof bestaat er dus nog niet."



RELATIE MET DE BINNENSTAD

De Kop van Oost heeft een historische relatie met de binnenstad door haar ligging in het stroomgebied van de Berkel. Vanaf de Molenstraat was de Berkel direct bereikbaar. Het hedendaagse monument voor de oude watermolen, de stuw en de vistrap markeren deze relatie. Enkele jaren geleden is daar de verbinding via de Wiltshirebrug en de Poststeeg bij gekomen. De historische binnenstad kan inspiratie zijn voor de vormgeving van de Kop van Oost, maar bovenal is er een wederzijdse toegevoegde waarde door het programma: ontspannen wonen dicht tegen de historische binnenstad aan met een breed palet aan voorzieningen.



Het bleekhuisje



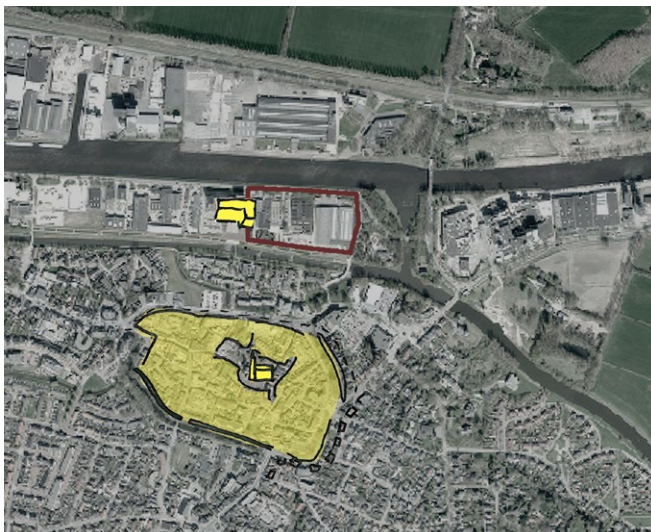
De markt



Het stadhuis



Lochem omstreeks 1650



HET VERHAAL VAN DE BERKEL

Het stroomgebied van de Berkel strekt zich uit van Duitsland tot Zutphen en schakelt een gevarieerde reeks 'rivierlandschappen' aan elkaar.

Langs de rivier was en is tevens een schat aan bouwtypologieën te vinden van theekoepels, watermolens, landgoederen, villa's en zelfs pakhuizen. De Kop van Oost kan putten uit al die elementen om het 'verhaal van de Berkel' te vertellen. Tegelijk is dit de kans om vanuit de gebiedsontwikkeling van de Kop van Oost een nieuw hoofdstuk toe te voegen aan de Berkel in Lochem.



Voormalige watermolen van Lochem aan de Berkel



Het Berkelaanzicht in Zutphen



Staringkoepel in Lochem



Landgoed de Cloese



HET LANDGOED AMPSEN

Waar Lochem en de Lochemse Berg de zuidzijde van het beekdal van de Berkel markeren, zo doet het Landgoed Ampsen dat aan de noordzijde. De route van en naar het monumentale landgoed loopt over de Kop van Oost en is daarmee van groot belang om Lochem en Ampsen aan elkaar te koppelen. De routing maakt daarmee onderdeel uit van de ruimtelijke structuur van het landgoed. De structuur en de architectuur van de Kop van Oost kunnen een directe verwijzing vormen naar het landgoed maar ook indirect, via 'routing' en 'informatieverstrekking' kan de verbinding gelegd worden.



DE PLEK AAN HET TWENTEKANAAL

Het Twentekanaal staat symbool voor de industrialisatie, die halverwege de vorige eeuw plaatsvond in dit deel van het land. Het Twentekanaal is met zijn industriële functie, typische gebouwen en grote maat en schaal, één van de meest beeldbepalende ruimtelijke structuren.

Vanaf de IJssel bij Zutphen tot en met Enschede beïnvloedt het kanaal het beeld van landschap, dorp en stad. In Lochem is dat direct zichtbaar, omdat het kanaal zo dicht de kern benaderd. Dit gedeelte van het kanaal, grenzend aan de kern, is door de transformatie van de industrie, geschikt voor een breder programma. Veel elementen die gebouwd zijn voor het kanaal (zoals de Stationsbrug of de passantenhaven) en in de invloedssfeer lagen van het kanaal en de industrie (zoals het station) krijgen een nieuwe betekenis in de ruimtelijke structuur van Lochem.



Station Lochem



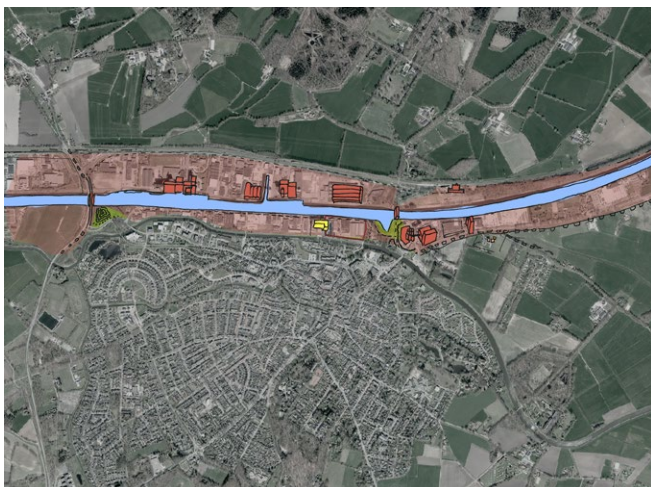
Reudink



Sluis bij Eefde



Stationsbrug Lochem



INSPIRATIEKAART







Gemengde woonmilieus

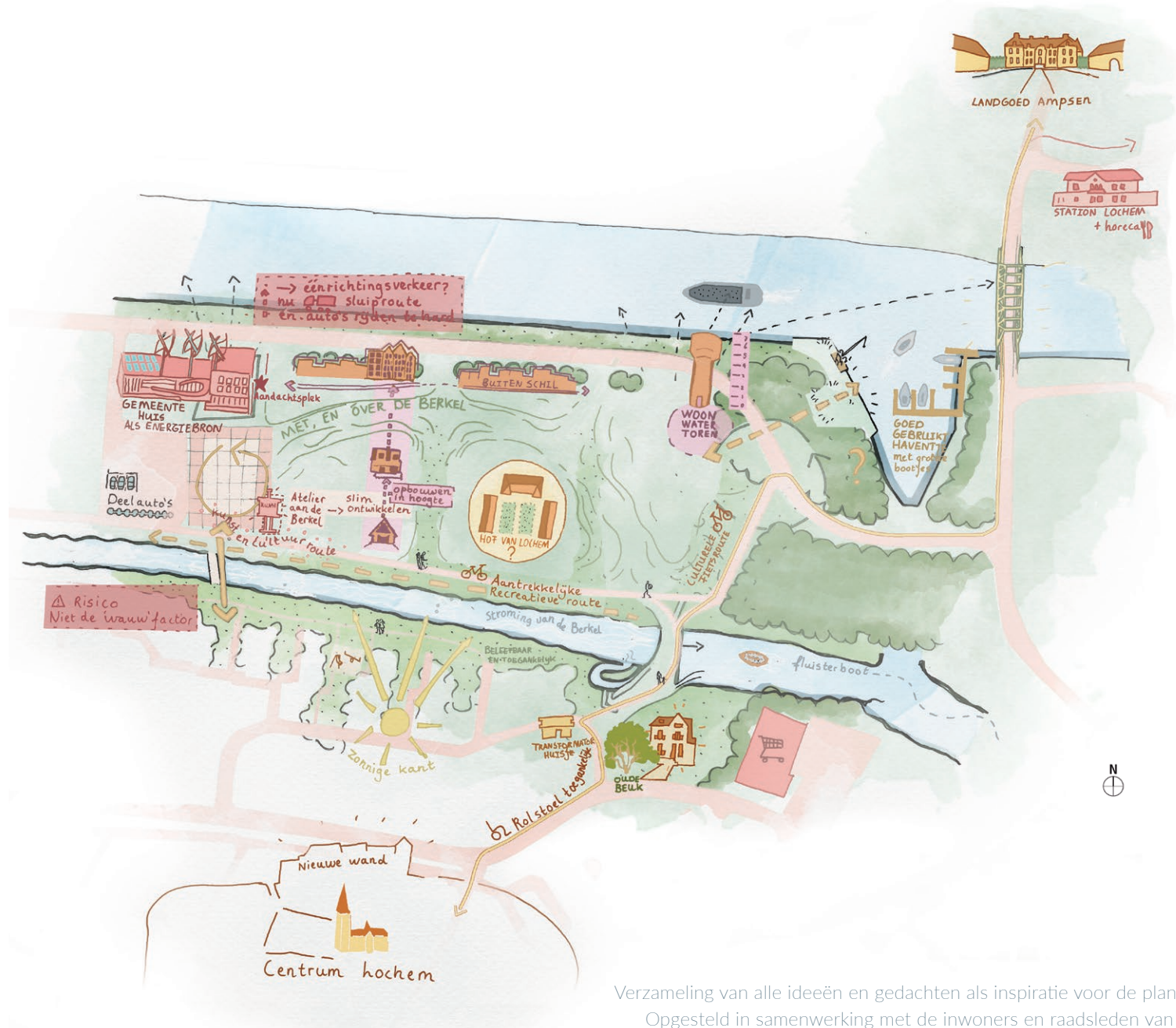
-  Kantoor aan huis
-  Atelierwoningen
-  Kluswoningen
-  Mix jong & oud
-  Mix koop & huur
-  Levensloopbestendig
-  500 - 800 euro per maand

Verblijfskwaliteiten

-  Pluktuinen
-  Dieren en planten
-  Gezamenlijke tuinen
-  Balkons aan de tuinen
-  Speelplekken 0-12 jaar
-  Kneuterplek

Eco-vriendelijk

-  Lochem Energie
-  Gebruik restwarmte
-  Waterinfiltratie
-  Warmte- en koudeopslag
-  Gasloos
-  CO2 neutraal



Verzameling van alle ideeën en gedachten als inspiratie voor de planvorming. Opgesteld in samenwerking met de inwoners en raadsleden van Lochem.

5 VISIE OP DE OPGAVE

De Kop van Oost ligt op een bijzondere plek in Lochem, precies tussen de Berkel en het Twentekanaal op 300 meter van de binnenstad. Gelegen aan een lint, die de binnenstad met het station en Landgoed Ampsen verbindt, vormt de locatie een belangrijke schakel in de relatie van Lochem en het landschap ten noorden van de binnenstad. Deze situatie levert in de basis een helder ruimtelijk functioneel casco op als aanknopingspunt voor de ontwikkeling van de Kop van Oost. Het ruimtelijk casco wordt sterk bepaald door de Berkel en het Twentekanaal. Beide lineaire structuren hebben unieke kwaliteiten en vragen daarom een afzonderlijke en passende aansluiting op het respectievelijk landschappelijke- en industriële karakter. De functie van het plangebied als bedrijventerrein heeft het een typische industriële maatvoering gegeven van 120 meter diep en een oriëntatie van de bebouwing op de Hanzeweg (met achterkanten naar de Berkel dus). Om het Twentekanaal beter zichtbaar en beleefbaar te maken en het gebied letterlijk te ontsluiten vanaf de Berkel, zal er op een structurerend schaalniveau een doorsteek moeten worden gemaakt. Zowel bij het plein voor het gemeentehuis als de route vanaf

de stuw en vistrap naar de passantenhaven kan dit op een betekenisvolle manier worden vormgegeven. In de visie op de Kop van Oost wordt daarom functioneel de relatie gezocht met de ruimte rond passantenhaven en het plein bij het gemeentehuis en zal ook de verblijfskwaliteit ter plaatse verbeterd worden. Tegelijk ontstaat er daardoor een sterkere ruimtelijke en functionele verbinding met de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving en uiteraard met de historische binnenstad.

Water en groen hechten het plangebied met de omgeving. De waterstructuur, de bestaande bomen en het groen rondom het plangebied zijn daarin een vanzelfsprekend en cruciaal onderdeel.

De transformatie van de Kop van Oost naar een gemengd woongebied heeft een 'nieuwe oriëntatie' tot gevolg. De ontwikkeling betekent niet alleen een betere ontsluiting van de Berkel en het Twentekanaal, maar ook de wording van een unieke nieuwe woonkwaliteit binnen Lochem, die de oriëntatie van de stad als geheel op het omliggende landschap verbetert.

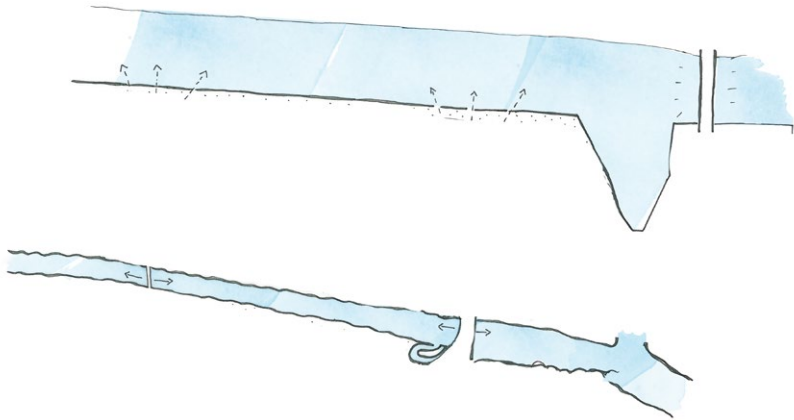
De ontwikkeling van de Kop van Oost is gebaseerd op een helder ruimtelijk en functioneel casco.

Het casco ontstaat uit:

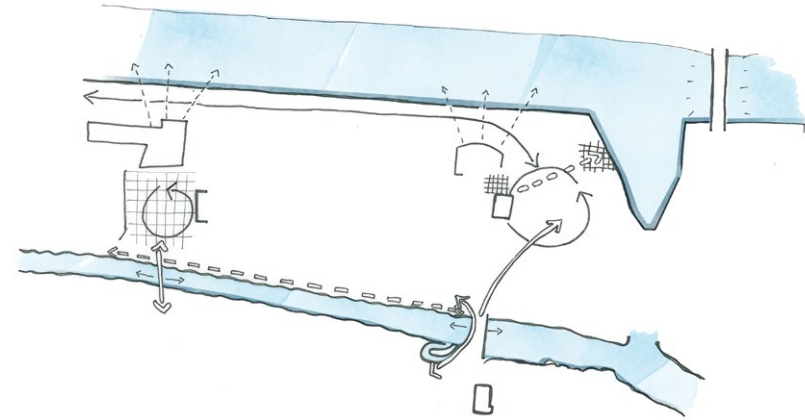
- Benoemen van de Berkel en het Twentekanaal als de twee (lineaire) hoofdstructuren met een eigen beeld en karakter;
- De maat en schaal van het naastgelegen gemeentehuis;
- Ontwikkelen van gebruiksmogelijkheden voor het plein bij het gemeentehuis en het toegankelijk maken van de ruimte rondom de passantenhaven als betekenisvolle plek en verbinding tussen Berkel en Twentekanaal;
- Vormgeven van een stelsel van routes en zichtlijnen voor de hechting met de omgeving en aansluiting op bestaande routes van en naar station en binnenstad;
- Benutten van de bestaande water- en groenstructuur voor een vanzelfsprekende inbedding in de omgeving.



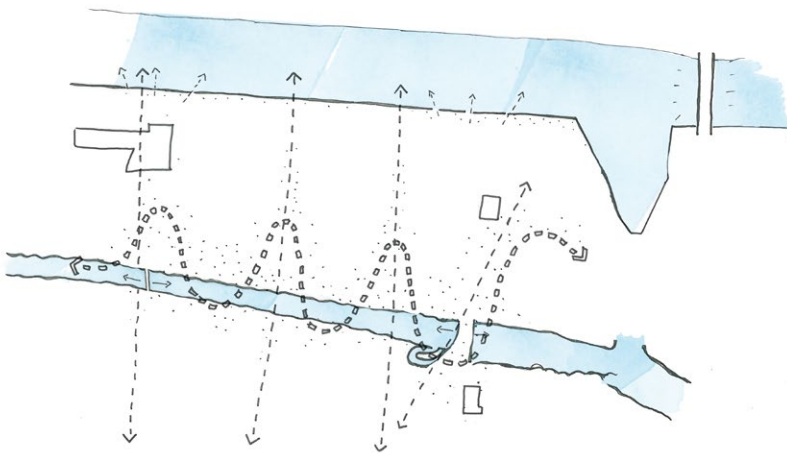
RUIMTELIJK CASCO



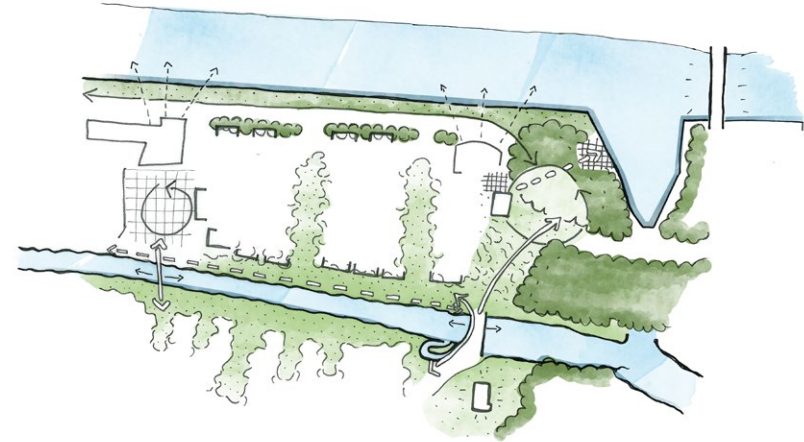
- Benoemen van de Berkel en het Twentekanaal als de twee (lineaire) hoofdstructuren met een eigen beeld en karakter .



- Inrichten van het plein bij het gemeentehuis en de ruimte rondom de passantenhaven als betekenisvolle plek en verbinding tussen Berkel en Twentekanaal.



- Vormgeven van een stelsel van routes en zichtlijnen voor de hechting met de omgeving en aansluiting op bestaande routes van en naar station en binnenstad.



- Benutten van de bestaande water- en groenstructuur voor een vanzelfsprekende inbedding in de omgeving.

6 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ruimtelijk concept

Vanuit de visie op de opgave is een ruimtelijk casco opgesteld, zoals op pagina 16 is verbeeld en toegelicht. Dit ruimtelijk casco is in basis rationeel en helder.

De Kop van Oost transformeert van individuele autonome bedrijfskavels naar een samenhangende woonbuurt ingebed en verbonden met de omgeving. De ruimtelijke structuur is sterk oost-west gericht, maar juist door de inpassing van het plein bij het gemeentehuis (stadsplein) en de route van de vistrap naar de passantenhaven worden twee belangrijke dwarsverbindingen toegevoegd. Voor de ontwikkeling van de woningbouw in het gebied is het wenselijk de ontsluitingsstructuur nog fijnmaziger te maken.

Het ruimtelijk casco is verfijnd tot een ruimtelijk concept als basis voor de ontwikkeling van een prettige en functionele woonomgeving op de Kop van Oost.

De belangrijkste verfijning ontstaat door toevoeging van een centrale bomenlaan. Deze laan is de centrale ontsluiting voor het woongebied en ontlast de Hanzeweg. Tegelijk verbindt de laan het stadsplein en de plek aan de passantenhaven écht met de woonomgeving. Binnen de verfijnde ruimtelijke structuur zijn vervolgens vijf woonmilieus te onderscheiden. Langs het Twentekanaal een stoere wand, die tegenwicht biedt aan de industriële wereld van het kanaal met het hoogteaccent bij de passantenhaven als logische afronding. Langs de Berkel landschappelijke en kleinschalige bebouwing met als overgang naar het stadsplein en het gemeentehuis, een gecombineerd programma van wonen en voorzieningen. Ten slotte zorgen de centrale laan en de groene hoven ook in het hart van de Kop van Oost voor een prettige woonkwaliteit. Deze woonmilieus completeren het ruimtelijk concept.

Stedenbouwkundige uitgangspunten en schetsverkaveling

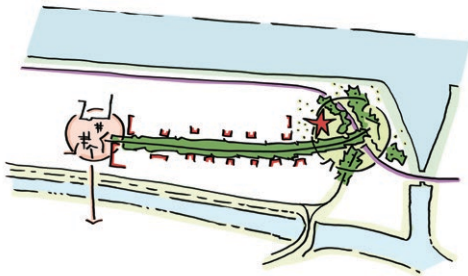
De transformatie van de Kop van Oost naar een gemengd woongebied gaat stapsgewijs. De stappen volgen de kavelindeling van de nu aanwezige bedrijfskavels. Het ruimtelijk concept geeft richting aan een gefaseerde ontwikkeling van het gebied. Voor de realisatie van een samenhangend woon- en leefgebied is het nodig om de situering van de bebouwing, de wijze van ontsluiting, de erfafscheidingen en andere aspecten af te stemmen op het concept. Deze aspecten staan immers niet op zich zelf maar hebben invloed op de kwaliteit van het gehele gebied. Het concept wordt daarom aangevuld met een set minimale stedenbouwkundige uitgangspunten waarmee de uitgangspunten voor de uitwerking tot een samenhangend stedenbouwkundig verkavelingsplan worden vastgelegd. Op de volgende pagina's worden de woonmilieus en de openbare ruimte van de Kop van Oost beschreven en vervolgens thematisch; de stedenbouwkundige uitgangspunten naar inhoud en bijdrage. Deze komen samen in een totaal kaart, de stedenbouwkundige uitgangspunten op pagina 29. De schetsverkaveling geeft ten slotte een beeldende vertaling en mogelijke uitwerkingsrichting voor de verdere planontwikkeling.

Inzet voor de openbare ruimte

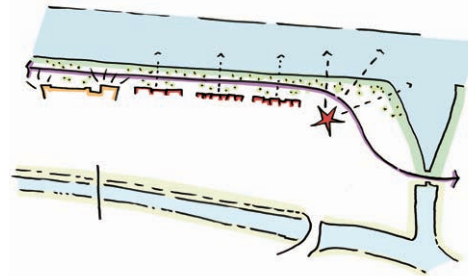
De inrichting van de straten en de paden in samenhang met het stadsplein, de plek aan de passantenhaven, de route langs het kanaal en de overs van de Berker, bepalend voor de verblijfskwaliteit.

De opgave ligt echter niet alleen in de openbare ruimte. De woningbouwontwikkeling draagt ook sterk bij aan de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte. Er is hier sprake van een wederzijds belang. Hofjes en erven, het overgangsgebied tussen privé en openbaar, kortom de ruimte die een afgeleide is van de verschillende woningtypes, moet even goed zorgvuldig worden vormgegeven. Samen met de architectuur dragen deze plekken bij aan de ontwikkeling van een samenhangende en robuuste openbare ruimte.

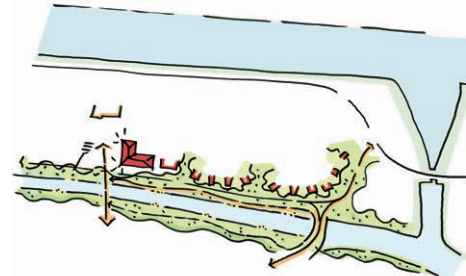
RUIMTELIJK CONCEPT IN 5 STAPPEN



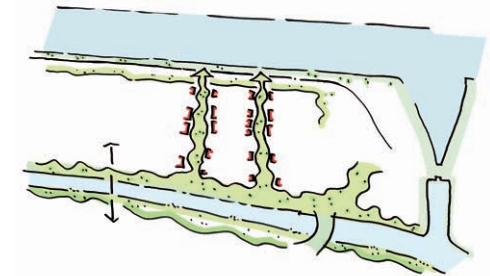
Een centrale bomenlaan, als ontsluiting voor de wijk en verbinding tussen het stadsplein en de passantenhaven.



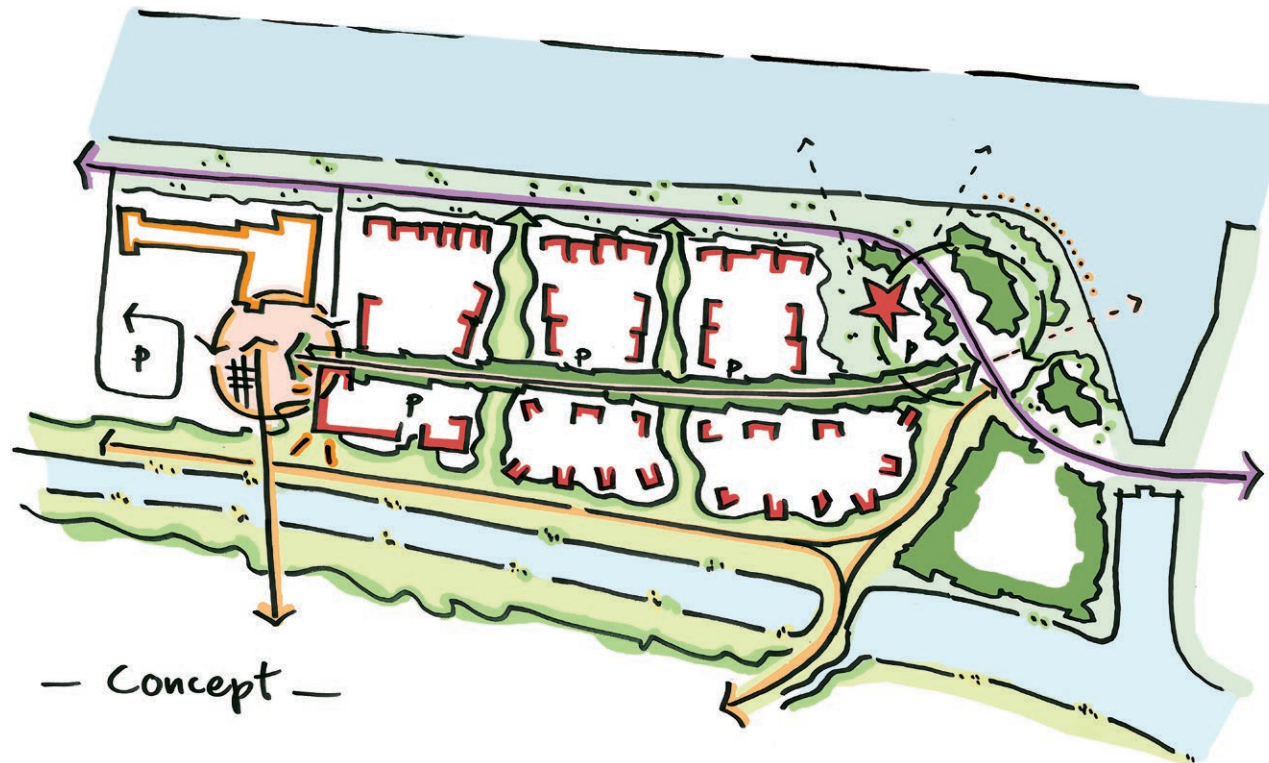
Stevige volumes vormen een stoere wand langs het Twentekanaal in aansluiting op de schaal van het gemeentehuis en worden beëindigd door een hoogteaccent bij de passantenhaven.



Kleinschalige bebouwing georiënteerd op de Berkel draagt bij aan de landschappelijke beleving van de oevers. Toevoeging van programma aan het plein versterkt het gebruik en de betekenis als stadsplein.



Autovrije groene hoven verbinden de oevers van de Berkel met het Twentekanaal.



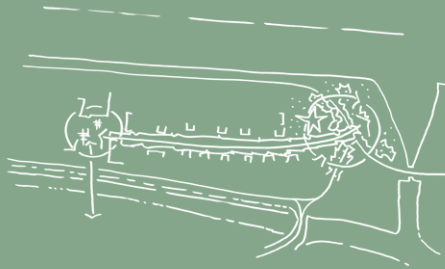
STOER WONEN AAN HET TWENTEKANAAL



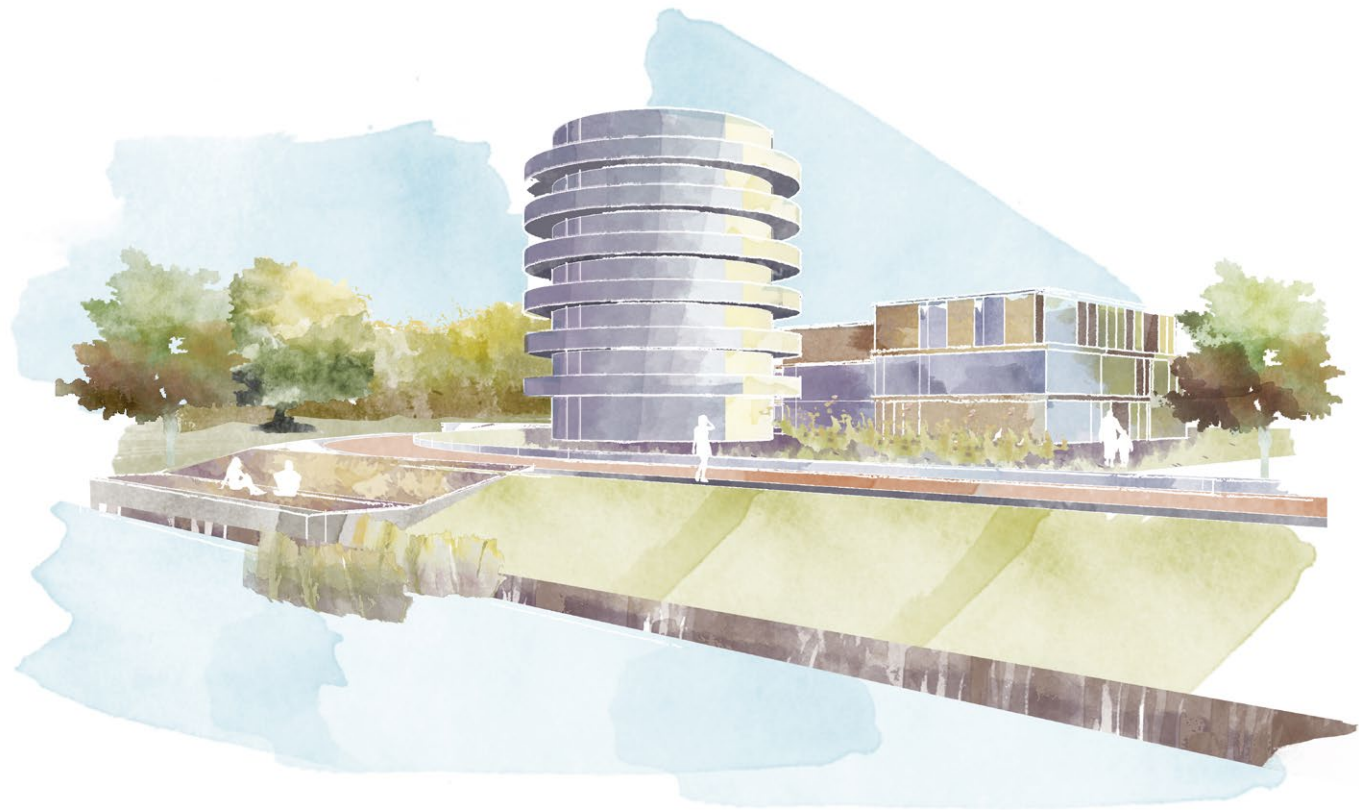
Als antwoord op het industriële karakter van het Twentekanaal krijgt de Kop van Oost langs de Hanzeweg een stoer en robuust karakter. Geschakelde kadewoningen van drie en vier bouwlagen, met een industriële vormgeving, vormen een stevige wand met prachtig zicht op het kanaal vanuit de verschillende woonlagen.



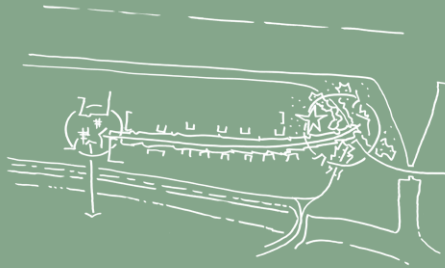
ACCENT AAN DE HAVEN



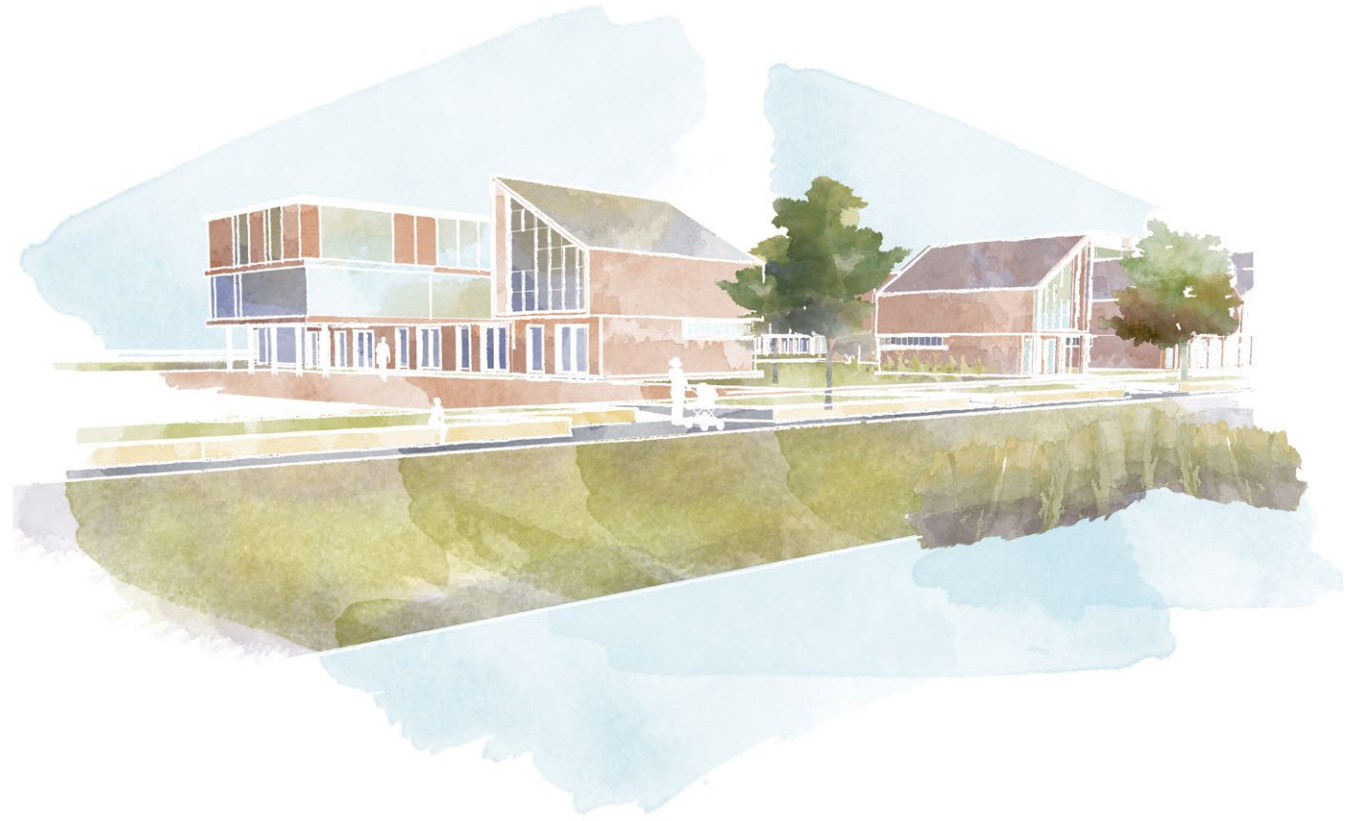
Gesitueerd in de bocht van de Hanzeweg markeert het appartementengebouw niet alleen de Kop van Oost langs het Twentekanaal als tegenhanger van het gemeentehuis, maar het is tevens een ruimtelijk accent voor de nieuwe entree laan en de verblijfsplek aan de passantenhaven. Het gebouw van ongeveer zes bouwlagen is een knipoog naar de schaal en maat van de industriële gebouwen langs het Twentekanaal. Het appartementengebouw staat solitair in een groene omgeving op ruime afstand van de naastgelegen woningen. De appartementen op de bovenste verdiepingen hebben aan alle kanten fenomenaal uitzicht, tegelijkertijd leiden de onderste verdiepingen de entree van de Kop van Oost kwalitatief in.



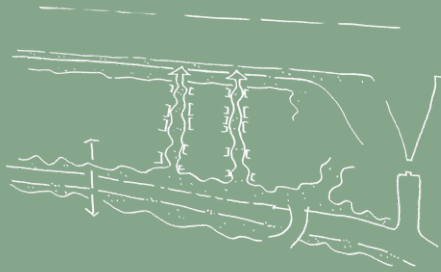
VOORZIENING AAN HET STADSPLEIN



De ontwikkeling van de Kop van Oost biedt de kans de verblijfs- en gebruiksmogelijkheden van het plein voor het gemeentehuis (stadsplein), te vergroten. Niet alleen door de toevoeging van woningen, maar ook door te onderzoeken of het mogelijk is direct aan het plein verschillende (maatschappelijke) voorzieningen op de begane grond te ontwikkelen. Een programma dat zich richt op het stadsplein, van buitenaf zichtbaar is en zorgt voor reuring in het overgangsgebied tussen gebouw en de openbare ruimte. Door de toevoeging van een nieuwe gevel wordt het bestaande plein afgerond en ontstaat mogelijk samen met het nieuwe programma een levendige verblijfsplek voor Lochem.



WONEN AAN DE AUTOVRIJE HOVEN



Om het Twentekanaal te koppelen aan de Berkel is een tweetal groene verbindingen gemaakt tussen beide ruimtelijke hoofdstructuren. Deze parkachtige stroken groen hebben een afwisselend profiel, zijn voorzien van wandelpaden en zijn autovrij. Het intieme en rustige karakter vormt de basis voor wonen aan een hof. Er ontstaat een prettige leefomgeving door de oriëntatie van de woningen op de publieke ruimte en een zorgvuldig vormgegeven overgangsgebied.



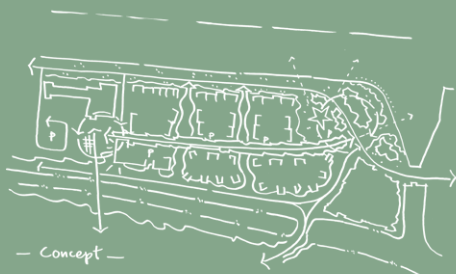
DORPSWONEN LANGS DE BERKEL



Met de herinrichting van de oevers en de aanleg van de vistrap is de Berkel in dit deel van Lochem min of meer herontdekt. Het groene en recreatieve karakter van de Berkel is de aanleiding voor de ontwikkeling van een 'dorps' woonmilieu, geheel in de geest van de wijk Berkeloord stroomopwaarts. Stijlvol en informeel, gevarieerd en landschappelijk. De woningen staan solitair of in kleine clusters, hebben ruime tuinen omzoomd door hagen en voegen 'zichtbaar' kwaliteit toe aan de publieke ruimte rondom de Berkel.



IMPRESSIE OPENBARE RUIMTE

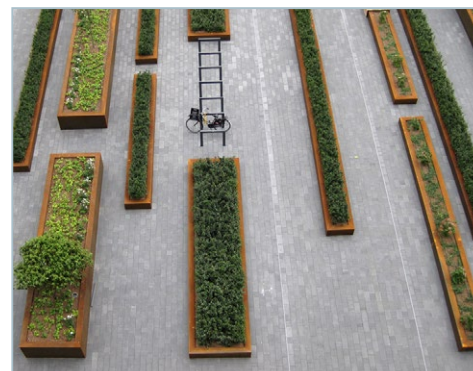
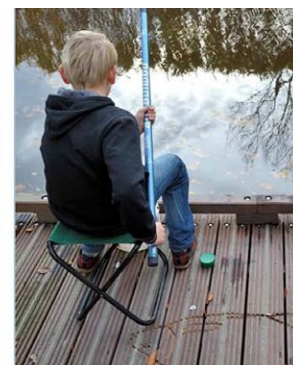


De inrichting en uitstraling van de openbare ruimte is sober maar stijlvol. Het uitgangspunt voor het ontwerp van de wegprofielen is om deze in te richten voor auto- en fietsverkeer én voetgangers.

Het plangebied kent verschillende karakters maar tegelijk zal het beeld van de openbare ruimte een sterke samenhang moeten krijgen. Onderscheiden worden:

- Het stadsplein
- De passantenhaven
- De kade langs het Twentekanaal
- De oevers van de Berkel
- De centrale bomenlaan
- De groene hoven

De openbare ruimte moet uitnodigen tot verblijven en ontmoeten. De verschillende routes dragen bij aan een afwisselend beeld van het gebied en de omgeving. Toekomstige bebouwing moet bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte door een zorgvuldige situering van bebouwing, ontsluiting en vormgeving van de erfafscheidingen.



GROEN EN WATER

- De openbare ruimte zorgt voor de inkadering van het plangebied.
- De centrale laan bestaat uit een doorgaande bomenrij, die aan de zuidzijde wordt begeleid door groene voortuinen met hagen en zorgvuldig vormgegeven kopgevels en erfafscheidingen aan de noordzijde.
- De bomen langs de Hanzeweg en bij de entree van het gebied worden gehandhaafd.
- Langs de Hanzeweg en de groene parkstroken wordt de overgang tussen bebouwing en openbare ruimte vormgegeven met een verande, dakoverstek, geveltuin en/of stoep.
- Langs de centrale laan en de Berkel wordt de bebouwing omgeven door een tuin met een haag. Incidenteel staat langs de Berkel een woning direct op de perceelgrens.
- Langs de Berkel is een gevarieerd en afwisselend groen profiel voorzien en wordt zo goed mogelijk aangesloten op de bestaande wandel- en fietsroutes.
- Twee autovrije parkstroken, met een afwisselende breedte van 10 tot 20 meter, verbinden het Twentekanaal met de Berkel.
- Hemelwater wordt zo veel mogelijk zichtbaar afgevoerd richting de passantenhaven.




 **Stadsplein**
Speel en ontmoetingsplek

 **Recreatieve haven**
Natuurspeelplaats in combinatie met de wateropgave

 **Kleinschalige erf**
Indicatieve ontsluiting

 **Centrale laan**
Indicatieve bomenrij

 **Groen verblijfsgebied**

 **Bestaande groenstructuur**

 **Wandelroute**
Langs kanaal

ROOILIJNEN EN BOUWHOOGTEN

- De bouwhoogte langs de Hanzenweg is minimaal drie en maximaal vier bouwlagen.
- De bebouwing is afgestemd op de bestaande aanliggende bebouwing.
- De bebouwing oriënteert zich altijd zijdig op de openbare ruimte en heeft geen blinde kopgevels naar de openbare ruimte.
- Bijzondere plekken in het plangebied of overgangen naar de omgeving worden geaccentueerd met stedenbouwkundige of architectonische verbijzonderingen (hoekaccent, erker, bloemkozijn, zijentree, veranda, dakoverstek, geveltuin etc.)
- De erfafscheidingen, die grenzen aan het openbaar gebied, worden zorgvuldig vormgegeven. De in de tekening aangegeven hoogwaardige erfafscheidingen worden als onderdeel van de woningen mee ontwerpen en gematerialiseerd. De aangegeven groene erfafscheidingen bestaan uit hagen van verschillende hoogtes.









- | | | | |
|----------|---|----------------|---|
| A | Geschakelde woningen van minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen, geen blinde kopgevels richting openbare ruimte. | | Voorgevel oriëntatie |
| B | Geschakelde woningbouw van maximaal 3 bouwlagen met kap, geen blinde kopgevels richting openbare ruimte. | | Hoogwaardige erfafscheiding |
| C | Geschakelde en vrijstaande woningen van maximaal 2 bouwlagen met kap, geen blinde kopgevels richting openbare ruimte. | | Perceelgrens
Indicatief |
| D | Geschakelde en/of gestapelde woningen (appartementen), mogelijk gecombineerd met (maatschappelijke) voorzieningen op de begane grond, maximaal 3 bouwlagen met kapvorm. | | Groene erfafscheiding
Indicatieve perceelgrens |
| | Appartementgebouw, architectonisch accent, maximaal 6 bouwlagen met eventueel halfverdiept parkeren. | $\frac{9}{11}$ | Maximale goothoogte
Maximale bouwhoogte |

ONTSLUITING EN PARKEREN

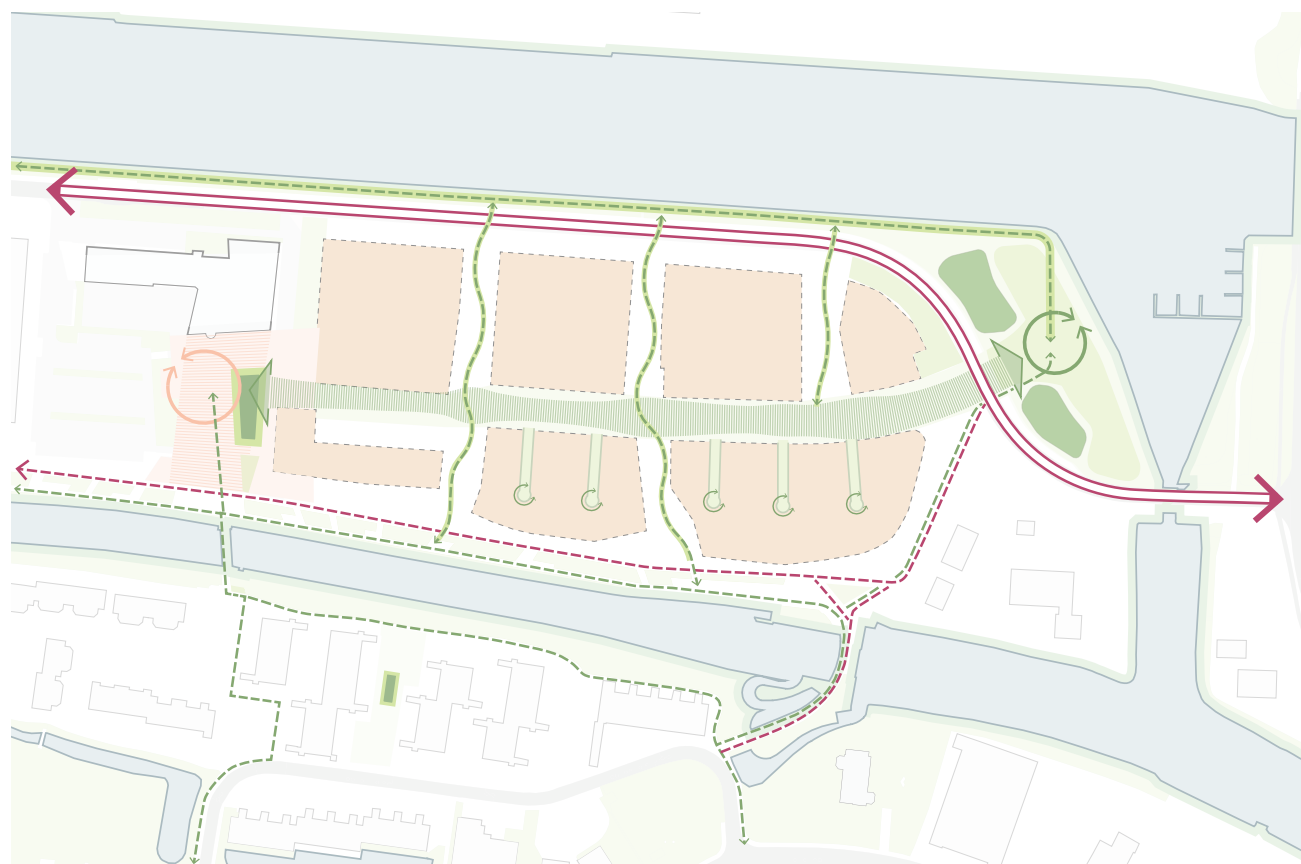
- Het plangebied wordt op twee plekken ontsloten op de Hanzeweg: ter hoogte van het gemeentehuis en in de bocht van de Hanzeweg. De nieuwe entree in de bocht vormt de nieuwe Centrale laan als ontsluiting voor het plangebied.
- Aan de westzijde van het plangebied mag de ontsluiting gecombineerd worden met de ontsluiting van het gemeentehuis.
- De woningen langs het Twentekanaal worden direct vanaf de Hanzeweg ontsloten. Het profiel van de Hanzeweg wordt hiervoor aangepast, zodat ook de toegestane snelheid kan worden verlaagd.
- Het parkeren wordt grotendeels op openbaar terrein opgelost en daar waar mogelijk op eigen terrein. Met name bij de vrijstaande woningen, de twee-onder-één kapwoningen en de appartementen (half verdiept) wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Parkeerplaatsen zijn zorgvuldig vormgegeven en bij voorkeur geclusterd en omzoomd met hagen.
- Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt onderzocht of de parkeerplaatsen bij het gemeentehuis kunnen worden ingezet voor dubbelgebruik.









	Hoofdonsluiting Rijbaan met fietsuggestiestroken		Parkeren Openbaar gebied
	Ontsluiting woongebied		Parkeren Eigen terrein
			Parkeren Parkeergarage (half) verdiept
			Parkeren Eigen erf (min. 2 plaatsen)

VERBLIJFSGEBIEDEN EN LANGZAAMVERKEERSROUTES

- Aan de westelijke en oostelijke zijde van het plangebied worden twee verblijfsgebieden gerealiseerd. Deze verblijfsgebieden bij de passantenhaven en het stadsplein, zijn speel- en ontmoetingsplekken en koppelen de Kop van Oost aan de omgeving.
- Langs de Berkel loopt een fietsroute die zich ter plaatse van de vistrap vertakt in de richting van de binnenstad en de passantenhaven.
- De wandelroute rondom de Berkel wordt via het plein, de twee parkstroken en de doorsteek vanaf de vistrap, verbonden met het Twentekanaal. Langs het Twentekanaal loopt een (ver)nieuw(d)e wandelroute.
- De groene verblijfsgebieden worden onderling gekoppeld door wandelroutes.
- Het profiel van de centrale bomenlaan bestaat naast auto- en fietsontsluiting uit groene bermen met bomen, parkeerplaatsen tussen bomen en een wandelroute.
- Het ruimtelijk profiel van de fiets- en wandelroutes is gevarieerd, informeel (erf-achtig) en open.
- De bebouwing oriënteert zich 'informeel en los' op de fiets- en wandelroutes.



- | | | | |
|---|--|---|-------------------------|
|  | Stadsplein
Speel en ontmoetingsplek |  | Fietsroute |
|  | Recreatieve haven
Natuurspeelplaats in combinatie met de wateropgave |  | Voetgangersroute |
|  | Kleinschalige erf
Indicatieve ontsluiting |  | Centrale laan |

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN



- A** Geschakelde woningen van minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen, geen blinde kopgevels richting openbare ruimte.
- B** Geschakelde woningbouw van maximaal 3 bouwlagen met kap, geen blinde kopgevels richting openbare ruimte.
- C** Geschakelde en vrijstaande woningen van maximaal 2 bouwlagen met kap, geen blinde kopgevels richting openbare ruimte.
- D** Geschakelde en/of gestapelde woningen (appartementen), mogelijk gecombineerd met (maatschappelijke) voorzieningen op de begane grond, maximaal 3 bouwlagen met kapvorm.
- ☆ Appartementgebouw, architectonisch accent, maximaal 6 bouwlagen met eventueel halfverdiept parkeren.

- Voorgevel oriëntatie
- Hoogwaardige erfafscheiding
- Perceelgrens Indicatief
- Groene erfafscheiding Indicatieve perceelgrens
- Stadsplein Speel en ontmoetingsplek
- Recreatieve haven Natuurspeelplaats in combinatie met de wateropgave

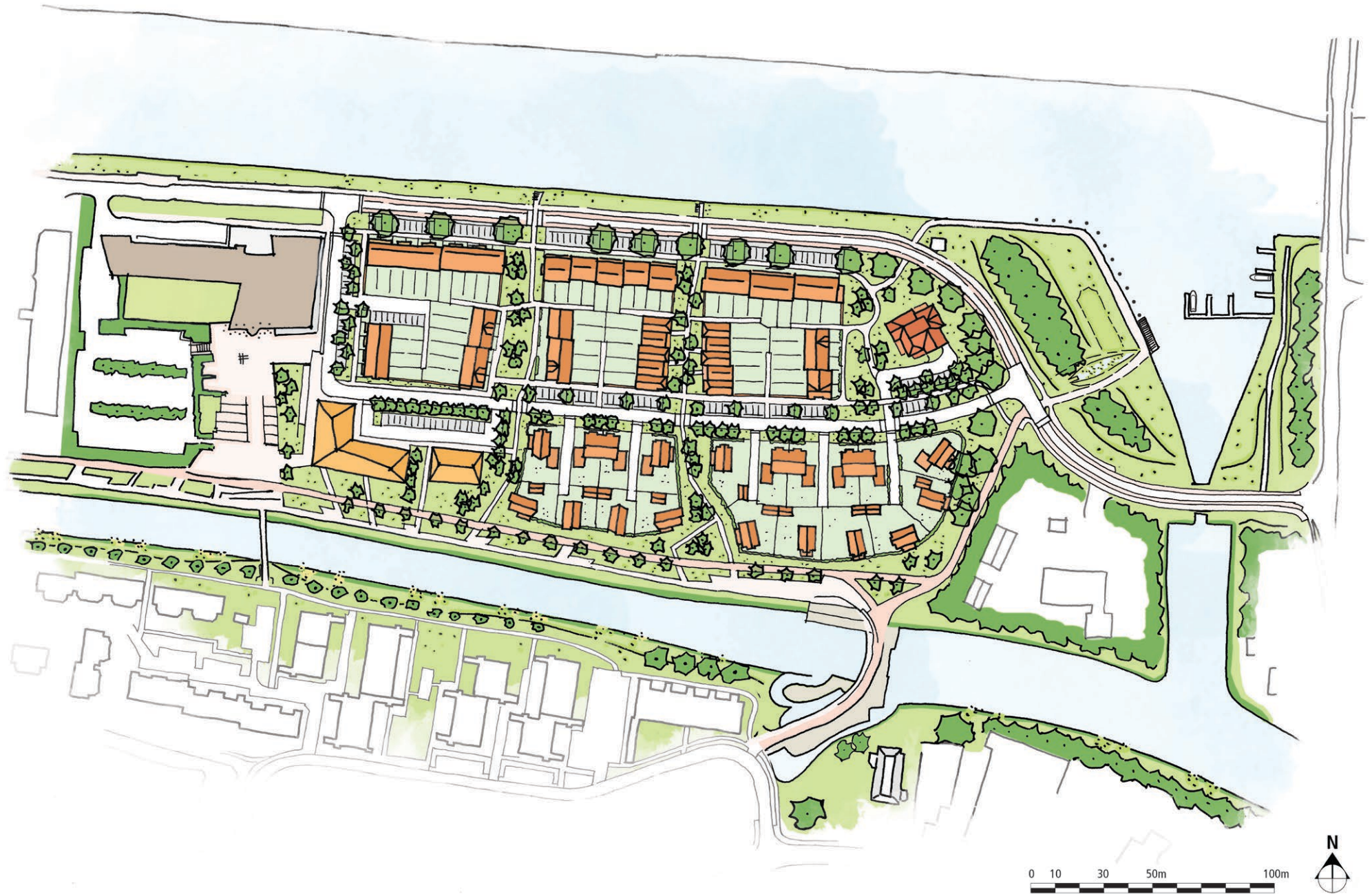
- Fietsroute
- Voetgangersroute
- Hoofdontsluiting Rijbaan met fietssuggestiestroken
- Ontsluiting woongebied
- Bestaande bomen
- Groen verblijfsgebied

- Parkeren Openbaar gebied
- Parkeren Eigen terrein
- Parkeren Parkeergarage (half) verdiept
- Parkeren Eigen erf (min. 2 plaatsen)
- Kleinschalige erf Indicatieve ontsluiting
- Centrale laan Indicatieve bomenrij

0 10 30 50m 100m



SCHETSVERKAVELING



IMPRESSIE SCHETSMAQUETTE



Overzichtsbeeld van oost naar west, evenwijdig aan de Berkel en het Twentekanaal



Oostelijke entree plangebied met de centrale laan en het accent aan de passantenhaven

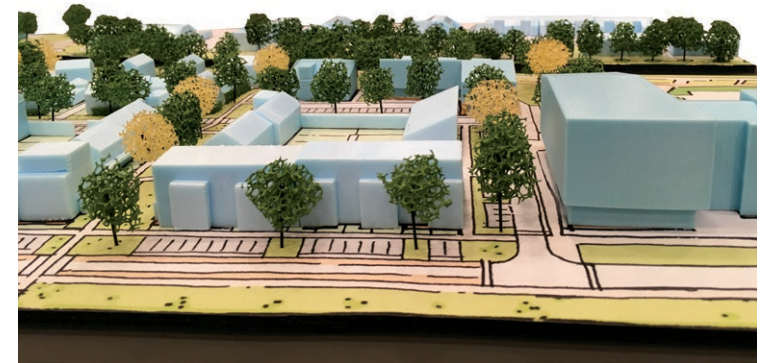
IMPRESSIE SCHETSMAQUETTE



Van west naar oost, zicht op de Berkel



Van oost naar west, stoer wonen aan het Twentekanaal



Van noord naar zuid, aansluiting kadewoningen op het gemeentehuis



Van zuid naar noord, zorgvuldige aansluiting in schaal en maat op de Berkel en Noorderbleek

WONINGBOUWPROGRAMMA



7 PLANASPECTEN

7.1 Bestemmingsplan

Procedure

Dit stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens wordt het plan uitgewerkt tot een nieuw bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan voor het plangebied Kop van Oost. De bestemmingsplanprocedure start met het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan voor een periode van 6 weken. In deze periode kan een ieder zijn zienswijze indienen.

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt samen met de zienswijzen en de beantwoording ervan aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt het besluit om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen. Indien de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan voor een periode van 6 weken voor belanghebbenden ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State en een verzoek tot voorlopige voorziening worden ingediend.

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder zijn zienswijze indienen. Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan wordt samen met de zienswijzen en de beantwoording ervan aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt het besluit om het beeldkwaliteitsplan al dan niet vast te stellen.

7.2 Duurzaamheid

Binnen de gemeente Lochem is geen expliciet beleid geformuleerd ten aanzien van de prestaties waaraan nieuwbouw moet voldoen. Tegelijkertijd bestaan er in het College van B&W en de Raad wel een aantal

overtuigingen aangaande nieuwbouwwontwikkeling. Het streven is dan ook om een energieneutrale woonwijk te realiseren. Om dit mogelijk te maken wil de gemeente bij de verdere ontwikkeling de volgende mogelijkheden verder onderzoeken of onderzocht hebben:

- Gaslozewijk - De ontwikkelingen in Nederland ten aanzien van het gasgebruik in woningbouw veranderen in een hoog tempo. In de Energieagenda van Minister Kamp wordt aangekondigd dat de Rijksoverheid beleid gaat uitvaardigen waarbij geen nieuwe gasinfrastructuur meer wordt aangelegd.
- Onderzoek mogelijkheid warmtenet - optioneel - momenteel ligt er een subsidieaanvraag bij Kiemt om onderzoek naar de benutting van restwarmte van de dichtbijgelegen industrie aan te wenden voor de warmtevoorziening in de Kop van Oost.
- Koude-warmte opslag kan een maatregel zijn om een all-electric woning van warmte te voorzien. In dit gebied is een open systeem uitsluitend mogelijk na uitgebreid geohydrologisch onderzoek gezien de voorkomende grondwaterverontreinigingen in de omgeving. Gesloten systemen behoren wel tot de mogelijkheden.
- Stimuleren van passief bouwen, waarbij het voorkomen van energieverbruik in de ontwerpfase van groot belang is.
- Oriëntatie van de woningen - niet uitsluitend voor de effectiviteit van zonnepanelen maar ook voor het gebruik maken van passieve zonne-energie is de oriëntatie van woningen van groot belang.
- Bijna-energieneutrale gebouwen - BENG: in 2020 zullen Europese richtlijnen voorschrijven dat er niet uitsluitend aandacht besteed moet worden aan de isolatiewaarde van woningen, maar ook aan de optimale oriëntatie, slimme installaties en de productie van duurzame energie.

- Financierbaarheid - voor woningen met een nul-op-de-meter classificatie of een energieneutraal label kan bij veel banken een uitbreiding van de hypotheek verkregen worden.
- Gebruik maken van lokale factoren. In de directe omgeving is er sprake van omstandigheden die mogelijkheden bieden voor het plan Kop van Oost:
 - Waterkracht: LochemEnergie is bezig met een onderzoek naar de mogelijkheden van een waterkrachtinstallatie in de stuw in Lochem (contactpersoon Tonnie Tekelenburg). De provincie en het Waterschap zoeken nog een pilotlocatie om te kijken waar waterkracht gecombineerd kan worden met warmtewinning. De locatie stuw Lochem is hierbij genoemd.
 - Koeling/warmte uit het oppervlaktewater (Berkel en Twentekanaal).
 - Restwarmte uit nabije industrie.
 - Collectieve zonne-energie opwekken in de directe omgeving. Door LochemEnergie worden op korte termijn enkele aanvullende collectieve zonneparken gerealiseerd.
 - Beperken van autoverkeer. De stimulering van deelauto's past in dit kader.

7.3 Verkeer

Het projectgebied is gelegen aan de oostkant van het huidige bedrijventerrein de Hanzeweg. Met het programma Etalage naar de Toekomst is er een visie opgesteld voor de transformatie van dit deelgebied van bedrijventerrein naar wonen. Op dit moment wordt het deelproject "Kop van Oost" nader uitgewerkt. Hierbij worden de stedenbouwkundige kaders uit het masterplan deels losgelaten. Voor de uitwerking van een herzien plan is er behoefte aan het vastleggen van de verkeerskundige uitgangspunten

waarmee rekening gehouden dient te worden. Het projectgebied blijft goed ontsloten via de Hanzeweg en in de toekomst moet er rekening gehouden worden met de nieuwe Rondweg Lochem. Met de komst van de rondweg komt er een nieuwe oeververbinding over het Twentekanaal die oostelijker is geïmponeerd dan de huidige Lochemsebrug. De Lochemsebrug wordt afgewaardeerd tot fiets/ voetgangersbrug met een conflictvrij fietspad tot bij de fietsenstalling van het station.

Verkeerskundige doelstellingen Kop van Oost

De Kop van Oost wordt een multimodaal goed ontsloten gebied waar voldoende ruimte is om te parkeren waarbij rekening wordt gehouden met deelgebruik van voertuigen.

Beleid

Nota Mobiliteit Lochem (2008) + actualisatie (2017)
Het gemeentelijk verkeer en vervoersbeleid is vastgelegd in de Nota Mobiliteit Lochem die is vastgesteld in 2008. In 2017 is er een actualisatie vastgesteld die op enkele onderdelen verdieping geeft op het beleidsstuk uit 2008. Hieruit volgen de volgende uitgangspunten:

Parkeren

De gemeente Lochem conformeert zich aan de CROW normen die zijn vastgelegd in publicatie 317. Hierbij wordt in de basis uitgegaan van de maximale norm binnen de geldende bandbreedte. De parkeerplaatsen mogen voor het deelplan Kop van Oost in de openbare ruimte worden aangelegd en dus niet per definitie op het eigen terrein. Op het moment dat er aantoonbaar ingezet wordt op het gebruik van (elektrische) deelauto's en deze binnen een straal van 300m voldoende beschikbaar zijn van de woning mag er een

reductie worden gerekend van 15%. Voor Lochem, Kop van Oost moet gerekend worden met 'weinig stedelijk' en het projectgebied is gelegen in de rest bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten evenwichtig worden verdeeld over de wijk. Om met de reductie te kunnen rekenen moet bij de ontwikkeling van de wijk het gebruik van deelauto's, openbaar vervoer en de fiets nadrukkelijk worden gepromoot.

Weginrichting/ ontsluiting

De Hanzeweg is gecategoriseerd als Gebieds OntsluitingsWeg (GOW) met een maximumsnelheid van 50 km/u. Op dit moment is de weg voorzien van één rode fietssuggestiestrook voor het fietsverkeer in oostelijke richting. In de westelijke richting is er een vrij gelegen fietspad met gecombineerd gebruik door voetgangers. Deze inrichting is ontstaan uit ruimtegebrek.

Met de reconstructie mag de Hanzeweg ter hoogte van de toekomstige woningen worden getransformeerd tot een ErfToegangsWeg A met rode suggestiestroken voor de fietsers en een maximumsnelheid van 30 km/u. De breedte van de weg mag niet smaller dan 6,5m. Dit geeft een voorkeursprofiel 1,75 - 3 - 1,75m met daarnaast een trottoir voor voetgangers. De Hanzeweg blijft de primaire oost-west verbinding in Lochem en moet dus goed toegankelijk blijven voor vrachtverkeer al dan niet met een bestemming op het westelijk deel van de Hanzeweg. Middels de Hanzeweg krijgt het gebied een goede ontsluiting richting de N346 in zowel oostelijk als westelijke richting. Via de N346 is er een snelle verbinding naar de A1, Twente en de Achterhoek.

De woonstraten in het plangebied worden ErfToegangsWegen B waarbij het verblijven en ontsluiten van erven centraal staat. De breedte mag worden beperkt tot circa 5m waarbij het mogelijk

moet blijven dat 2 voertuigen elkaar kunnen passeren en het dus mogelijk is om een voertuig te parkeren op de rijbaan. Dit moet echter door omgevingsfactoren zo onaantrekkelijk mogelijk worden gemaakt. Denk hierbij aan inritten naar woningen, bochten of naastgelegen parkeerplaatsen.

De aansluitingen van de woonstraten op de Hanzeweg moet worden vormgegeven middels inritconstructies, zodat de voorrang is geregeld en het allureverschil tussen de soorten wegen duidelijk is. Daarnaast blijft de Hanzeweg vanaf het gemeentehuis een GOW en daar is de voorrang geregeld. Het aantal aansluitingen vanuit de woonstraten op de Hanzeweg moet zoveel mogelijk worden beperkt.

Fietsgebruik

Binnen het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid wordt het gebruiken van (elektrische)fietsen en voetpaden uitdrukkelijk gestimuleerd. De komende jaren word de fysieke fietsinfrastructuur met de komst van de fietsruggengraat beter en aantrekkelijker. Fietsgebruik wordt niet alleen gestimuleerd door goede en veilige fietspaden maar ook door de aanleg van goede garages en bergingen zodat mensen eenvoudig hun fietsen kunnen pakken. Daarnaast kan het stimuleren gezocht worden in voldoende brede achterpaden (als die er komen) en directere verbindingen voor fietsers ten opzichte van auto's. Graag bij de uitwerking van het plan ook met dat soort aspecten rekening houden.

Voetgangers

Voor voetgangers is het van belang dat ze obstakelvrij eenvoudig de belangrijkste voorzieningen kunnen bereiken. Hiervoor is een profiel van vrije ruimte nodig voor voetgangers, waar ze eenvoudig zonder grote hoogteverschillen kunnen bewegen van minimaal 1,8m (met lokaal vernauwingen van niet smaller dan 1,2m).

Dit hoeven geen voetpaden te zijn met 30x30cm grijze tegels en mogen fraai en deels worden gecombineerd met andere modaliteiten als ze zich er maar veilig kunnen bewegen met rolstoel, kinderwagen en/ of rollator.

Het is belang dat het totale verkeerssysteem in samenhang wordt ontwikkeld en een overdaad aan verharding moet worden voorkomen. Het is echter wel van belang dat iedereen zich veilig kan verplaatsen en gestimuleerd wordt om een vervoerswijze te kiezen en niet automatisch de auto pakt.

7.4 Spelen

De Kop van Oost beslaat ongeveer drie hectare. De locatie ligt ingeklemd tussen het Twentekanaal en de Berkel en wordt aan de oost- en westgrens door de passantenhaven en het gemeentehuis begrensd. Hiermee is het gebied ingeklemd tussen openbare ruimte, natuur en water.

Aan de overzijde van de Berkel is de Noorderbleek gelegen. In de Noorderbleek zijn reeds twee speeltuintjes aanwezig die, gelet op het beperkt aantal kinderen in de wijk, niet toekomstbestendig zijn.

In de Kop van Oost worden naar verwachting maximaal 130 woningen gerealiseerd: 40 appartementen en maximaal 90 grondgebonden woningen.

Op basis van het aantal woningen worden in de Kop van Oost ongeveer 50 kinderen verwacht. Dit aantal kan, door het relatief hoge aantal appartementen, nog minder zijn. Een eigen speelvoorziening in de wijk is hiermee formeel gezien niet noodzakelijk, maar wel wenselijk. De beperkte openbare ruimte in de wijk laat echter weinig mogelijkheden voor een speelvoorziening.

Het voorstel is dan ook om voor de jeugd van 0-11 jaar aan te sluiten bij de formele speelvoorzieningen

in de Noorderbleek en daar waar mogelijk deze speelvoorzieningen te versterken.

Daarnaast kan de route naar de speelvoorzieningen, bijvoorbeeld via de Berkel, worden geaccentueerd door middel van informele speelruimte en speelvoorzieningen (stenen, hout etc.). Ook in de wijk zelf kunnen op deze manier op een speelse manier informele speelruimtes worden gecreëerd, zo ook bij het gemeentehuis en bij de passantenhaven. Ook bieden deze openbare ruimtes mogelijkheden voor speelvoorzieningen in diverse leeftijdscategorieën.

7.5 Afval

Vanuit de duurzaamheidsdoelstelling is toewerken naar omgekeerd inzamelen voor toekomstbestendige wijken het uitgangspunt. Dit betekent dat er drie containers bij huis worden geplaatst (GFT, PMD en papier) en dat het restafval naar centrale brengpunten in de wijk moeten worden gebracht. Voor de Kop van Oost wordt voorzien in drie brengpunten, die eventueel gecombineerd kunnen worden met de brengpunten bij de appartementen.

Een brengpunt voor restafval moet bij voorkeur in de openbare ruimte in gemeentelijk eigendom worden gerealiseerd op een plek die toegankelijk is voor vrachtwagens (dus aan de openbare weg).

Zo'n brengpunt is maximaal 10m² groot (inclusief de benodigde openbare ruimte er om heen).

Voor de appartementencomplexen geldt dat hier vier stromen gescheiden worden ingezameld: papier, rest, PMD en GFT.

7.6 Omgevingsanalyse

Het projectgebied Kop van Oost is gelegen in de nabijheid van industrie. Dit maakt dat de omgevingsanalyse

zeer belangrijk is voor het antwoord op de vraag of woningbouw mogelijk is op de locatie. Uit het eerder vastgestelde bestemmingsplan Hanzeweg is gebleken dat geur, geluid en externe veiligheid thema's zijn die extra aandacht behoeven.

Voor het vaststellen van zowel de wijzigingsbevoegdheid naar wonen in het huidige bestemmingsplan als het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de Kop van Oost dient de milieusituatie weer in beeld te worden gebracht en dient te worden aangetoond dat woningbouw mogelijk is.

Vooruitlopend op deze bestemmingsplanprocedure is voor geur, geluid en externe veiligheid in beeld gebracht of de wijziging naar wonen mogelijk is. De conclusies uit deze onderzoeken zijn hieronder weergegeven. De volledige onderzoeken komen beschikbaar met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan.

Het projectgebied is onderzocht op luchtkwaliteit, geur en stikstofdepositie.

Luchtkwaliteit

De berekende concentratie voor NO₂ op het plangebied blijft onder de grenswaarden voor het jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties. Ook voor PM₁₀ wordt de maximaal toegestane jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ en de daggemiddelde grenswaarde niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} blijft tevens ruim onder de grenswaarde van 25 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling inpasbaar is vanuit oogpunt van luchtkwaliteit op basis van artikel 5.16 lid 1a van de Wet luchtkwaliteit.

Geur

De gecumuleerde geurbelasting in het plangebied is maximaal 0,4 ouE/m³ als 98-percentiel. Deze belasting is lager dan het acceptabel geurhinderniveau van 0,7 ouE/m³ als 98-percentiel.

Stikstofdepositie

Ten gevolge van de wijzigingen in het plangebied vindt er geen significant effect plaats in Natura2000-gebieden door stikstofdepositie.

De maximaal berekende depositie is 0,00 mol/ha/jaar in de meest nabijgelegen Natura2000-gebieden.

Geluid

Het advies betreft de realisatie van maximaal 130 woningen binnen het plangebied Kop van Oost.

Er is getoetst op het volgende:

- Wordt ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarde ten gevolge van geluid afkomstig van het geluidsgezoneerde industrieterrein?
- Wordt ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan aan de geluidsvoorschriften of maatwerkvoorschriften die gelden voor de individuele bedrijven binnen het plangebied?
- Wordt ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarden ten gevolge van geluid afkomstig van de geluidsgezoneerde wegen?
- Is er met de cumulatie van geluid nog sprake van een goed woon- en leefklimaat?

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Er wordt voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarde ten gevolge van geluid afkomstig van het gezoneerde industrieterrein.
- De individuele bedrijven op de Hanzeweg, die geen deel uitmaken van het geluidsgezoneerde industrieterrein, voldoen ter plaatse van de nieuwe woningen overal aan het geluidsvoorschrift uit het Activiteitenbesluit van 50 dB(A)-etmaalwaarde. Uitzondering hierop betreft de gemeente Lochem, gelegen aan de Hanzeweg 08+09.

Op een aantal punten aan de westzijde van het plangebied Kop van Oost bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op een hoogte van 13,5 meter 51 dB(A)-etmaalwaarde.

De luchtbehandelingskasten zijn hierbij maatgevend. Hierbij is juist sprake van een overschrijding. Deze kan op twee manieren worden voorkomen:

1. Aan de westzijde van het plangebied Kop van Oost worden maximaal 4 bouwlagen tot een totale hoogte van 12 meter toegestaan;
2. Voor de gemeente, Hanzeweg 08+09, worden voor deze woningen, indien er sprake is van een vijfde bouwlaag, maatwerkvoorschriften opgelegd.
 - Er wordt ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarden ten gevolge van geluid afkomstig van geluidsgezoneerde bedrijven.
 - Er is met de cumulatie van geluid nog sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Externe veiligheid

Uit het vooradvies externe veiligheid volgt dat het invloedgebied van hogedruk aardgasleidingen, het spoor en het Twentekanaal over het plangebied vallen.

Hoge druk aardgasleiding

De hogedruk aardgasleiding met kenmerk N560-01 loopt in de omgeving van het plangebied. Dit betreft een leiding met een diameter van 6 inch (168,3 mm) een maximale werkdruk van 40 bar, een 1% letaliteitcontour van 70 meter en een 100% letaliteitcontour van 40 meter. Voor deze hogedruk aardgasleiding is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd met het programma Carola. Uit deze kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en zelfs

onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijft. In de verantwoording kan derhalve worden volstaan met een korte verantwoording van het groepsrisico.

Spoor

Het plangebied valt binnen zowel het toxisch als brandbaar invloedgebied van de spoorlijn Zutphen-Delden. Voor het spoor zal derhalve het groepsrisico moeten worden verantwoord in het bestemmingsplan. In het besluit externe veiligheid transportroutes staat vermeld wanneer wat moet worden verantwoord.

In dit geval is sprake van een invloedgebied over het plangebied, maar het plangebied ligt nergens binnen 200 meter van het spoortracé.

Twentekanaal

In het Basisnet Water is het Twentekanaal ook opgenomen; als binnenvaartcorridor zonder toets afstand. Dit betekent dat er ten aanzien van de PR geen beperkingen gelden en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen geen groepsrisicoverantwoording nodig is vanwege de nauwelijks merkbare effecten op het groepsrisico.

Conclusie / advies

Voor de modaliteit spoor geldt dat het invloedgebied over het plangebied valt maar dat dit buiten de 200 meter zone van het spoor ligt. De onderdelen zelfredzaamheid en voorbereiding op de bestrijding van rampen zijn de onderdelen waarop moet worden ingegaan in de verantwoording bij het bestemmingsplan.

COLOFON

KOP VAN OOST LOCHEM STEDENBOUWKUNDIG PLAN

29 maart 2017

buro MA.AN

Rotterdam
Prins Hendrikkade 12G
3071KB Rotterdam
010 - 413 30 25

Zwolle
Terborchstraat 22
8011 GG Zwolle
038 - 423 44 82

www.buromaan.nl
info@buromaan.nl



In opdracht van de Gemeente Lochem en Explorius Vastgoedontwikkeling B.V.

