

Masterplan Lochem ***“Etalage naar de Toekomst”***

Rein Geurtsen & partners
bureau voor stadsontwerp

februari 2009

in opdracht van de Gemeente Lochem





in samenwerking met:

Roelofs Advies & Ontwerp
Werkgroepen Gemeente Lochem

in overleg met:

Carion
Provincie Gelderland
Vertegenwoordigers culturele en maatschappelijke instellingen Lochem
Werkgroep Behoud Noorderbleek

medewerkers RG&P:

Rein Geurtsen, Jacqueline Verhees,
Milena Ivovic, Janneke van Eck,
Jos Hartman, Menno Brouwer,
Marco van Wetten, Roel van der Heide,
Thomas Fritz

impressies:

Willem van den Hoed

Masterplan Lochem ***“Etalage naar de Toekomst”***

Rein Geurtsen & partners
bureau voor stadsontwerp



februari 2009



in opdracht van de Gemeente Lochem

Bezoekadres:
Stationsplein 14
2611 BV Delft

Postadres:
Postbus 602
2600 AP Delft

t 015 2123002
f 015 2148275
stadsontwerp@reingeurtsen.nl
www.reingeurtsen.nl

Voorwoord	5
Samenvatting en Kernambitie	7
1 Inleiding	9
2 Lochem tussen Berg en Berkel: cultuurhistorisch erfgoed en het duurzame ruimtelijke casco	15
3 Algemene uitgangspunten	19
3.1 Genereren van draagvlak	19
3.2 Flexibiliteit en faseerbaarheid	21
3.3 Locatie en programma gemeentehuis en overige voorzieningen	21
3.4 Meervoudig en efficiënt ruimtegebruik	21
3.5 Duurzaamheid	23
4 Bouwsteen Berkellandschap: de wateropgave	27
4.1 Huidige situatie	27
4.2 Doelstelling/ambitie	29
4.3 Waterplan	29
4.4 Fasering	31
4.5 Vervolg	31
5 Bouwsteen Berkellandschap: het routenetwerk	33
5.1 Doelstelling / ambitie	33
5.2 Gefaseerde totstandkoming van een routenetwerk	33
5.3 Knooppunten	35
6 Bouwsteen versterking economie, toerisme en recreatie	37
6.1 Toeristisch recreatieve kansen	37
6.2 Versterking centrumfunctie en voorzieningenniveau	39
6.3 Locatiekwaliteit	39

7	<i>Bouwsteen woonwerklandschap</i>	41
8	<i>Overig woningbouwprogramma</i>	49
9	<i>Bouwsteen voorzieningen in woonwerklandschap</i>	53
9.1	Algemeen ambitieniveau en uitgangspunten	53
9.2	Het gemeentehuis ligt aan de Berkel	53
9.3	Locatiekwaliteiten Hanzeweg 8-9	55
9.4	Twee voorzieningepolen verbonden door een wandelcircuit	55
9.5	Gemeentehuis en overige maatschappelijke voorzieningen	57
9.6	Variant 1: Gemeentehuis vrijstaand	61
9.8	Variant 2: gemeentehuis + theater	65
9.9	Variant 3: Multifunctioneel Centrum	69
10	<i>Bouwsteen verkeersstructuur en parkeren</i>	73
10.1	Verbinden	73
10.2	Hoofdverkeersstructuur	73
10.3	Langzaam verkeer	77
10.4	Parkeren	77
11	<i>Masterplan</i>	79
11.1	Planconcept	79
11.2	Programmatische opbouw	79
11.3	Bouwhoogtezonering	79
11.4	Fasering	83
11.5	Beeld op korte termijn	85
11.6	Illustraties van een mogelijk eindbeeld	85
11.7	Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Gasfabriekterrein.	85
A	<i>Bijlage: Inventarisatie</i>	87
B	<i>Bijlage: Overzicht gebruikte bronnen</i>	97



Steurig Vedan,

Voor u ligt het masterplan van de “Etalage naar de Toekomst”. Hiermee geeft de gemeente Lochem aan wat haar visie is over het gebied van de Hanzeweg tussen Berkel, Twentekanaal en Haalmansweg.

Waren er tot nu toe enkel woorden en schetsen, in dit masterplan ontstaat een beeld hoe dit stuk Lochem aan de Hanzeweg kan veranderen naar een aantrekkelijk woon/werk gebied.

Met dit plan bekent Lochem tevens kleur hoe zij denkt dat dit gebied, als een nieuw deel van het centrum van de stad, zich kan gaan ontwikkelen.

Nu de contouren van het gebied zich beginnen te vormen is het boeiend om te merken dat velen met ons enthousiast zijn gaan meedenken. Meedenken over de inpassing van de Berkel als een levende en levendige rivier. Meedenken over de functies in het gebied als gemeentehuis en wellicht schouwburg en andere voorzieningen. Meedenken over de aantallen en type woningen en hoe hier het parkeren van auto's te regelen. Meedenken wat dit kan betekenen voor een gemeente als Lochem, qua leefbaarheid, recreatie maar ook economie.

Met dit plan geeft de gemeente Lochem aan vorm en inhoud te willen geven aan de toekomst. Juist in een tijd van crisis en onzekerheid is het goed het initiatief te nemen en koers te bepalen.

Dit masterplan vormt hopelijk voor velen een uitdaging om met de gemeente te investeren in die toekomst. Hier in de Etalage en elders in de gemeente.

Tegelijkertijd past bescheidenheid. Dit project kost veel tijd en geld. Geld dat de gemeente niet alleen ophoest,

maar met hulp van medeoverheden en particuliere investeerders. Daarom nemen we ook de tijd om met anderen dit project tot wasdom te brengen. Het raamwerk staat er middels dit masterplan, de invulling komt met de tijd.

De gemeente Lochem neemt de tijd om in overleg met velen van de “Etalage naar de Toekomst” een succes te maken. Niet door achterover te gaan zitten, maar door zelf de eerste stap te zetten, door hier een nieuw gemeentehuis te gaan bouwen. Langzaam moet papier veranderen in steen en beton, maar ook in bomen en levendig water.

Van harte nodig ik u uit om de komende jaren samen te gaan werken aan dit Lochem. We nemen de tijd, maar we werken wel door met de gedachte: “ Steurig Vedan dan kump d'r wat moois van”.

Jan Kottelenberg

Projectwethouder “Etalage naar de Toekomst”.



het Masterplan geeft inhoud aan de toekomst van Lochem

Het Masterplan maakt duidelijk dat de Etalage naar de Toekomst kansen biedt om het woon- en werkklimaat van de gemeente Lochem aanmerkelijk te verbeteren. Een versterking van de lokale economie en een versterking van het voorzieningenniveau; een impuls voor de bewoners, bedrijven en bezoekers van Lochem. Het Masterplan benut hiervoor het potentieel dat in het gebied verscholen ligt. Daarnaast worden verbindingen gelegd die de positie van het centrum versterken.

kwaliteit

De wateropgave staat centraal in het nieuwe woonwerklandschap. Door de unieke ligging van het gebied tussen het Twentekanaal en de Berkel en de mogelijkheid de Molenbeek te herstellen, ontstaat een goede mogelijkheid om er een kwalitatief verblijfsgebied van te maken, dat goed aansluit bij het centrum. Het Masterplan zet daarom zwaar in op het ruimtelijk erfgoed van Lochem en op de cultuurhistorische waarden van het fenomeen 'Stad tussen Berg en Berkel'. Het versterken van het centrum van Lochem is interessant voor bewoners, toeristen en passanten. Een mooie stad aan een rivier die toeristisch nog meer te bieden heeft dan nu al het geval is. Met een toeristisch-recreatief programma worden kansen benut om bijvoorbeeld de Berkelzomp te laten aanmeren, kano's de gelegenheid bieden te passeren en een vistrap aan te leggen. Ook de aanleg van een volwaardige passantenhaven behoort tot de mogelijkheden.

woon- en werkklimaat

Een woonwerklandschap is relatief nieuw in Nederland. Het biedt de mogelijkheid aan kleinschalige bedrijven en kleine zelfstandigen om wonen en werken te combineren. Bijvoorbeeld door een atelier of klein bedrijfsgebouw aan huis. Deze combinaties zijn geïntegreerd in een speels en groen of blauw (water) landschap. Het woonwerklandschap is geleidelijk te ontwikkelen. De ontwikkelingen worden pas in gang gezet als er bedrijfskavels vrijkomen.

Naast woonwerkcombinaties biedt de Etalage ook kansen voor bijzondere woonmilieus. Het gaat om aantrekkelijke woningen die aan het water liggen of uitkijken op het toekomstige park of misschien zelfs een jachthaven. Er is een contract getekend met de provincie voor de bouw van een zogenaamde energieneutrale woonwijk. Hiermee geven we aan dat we een toekomstgericht perspectief hebben als gemeente Lochem.

versterking centrumfunctie en voorzieningenniveau

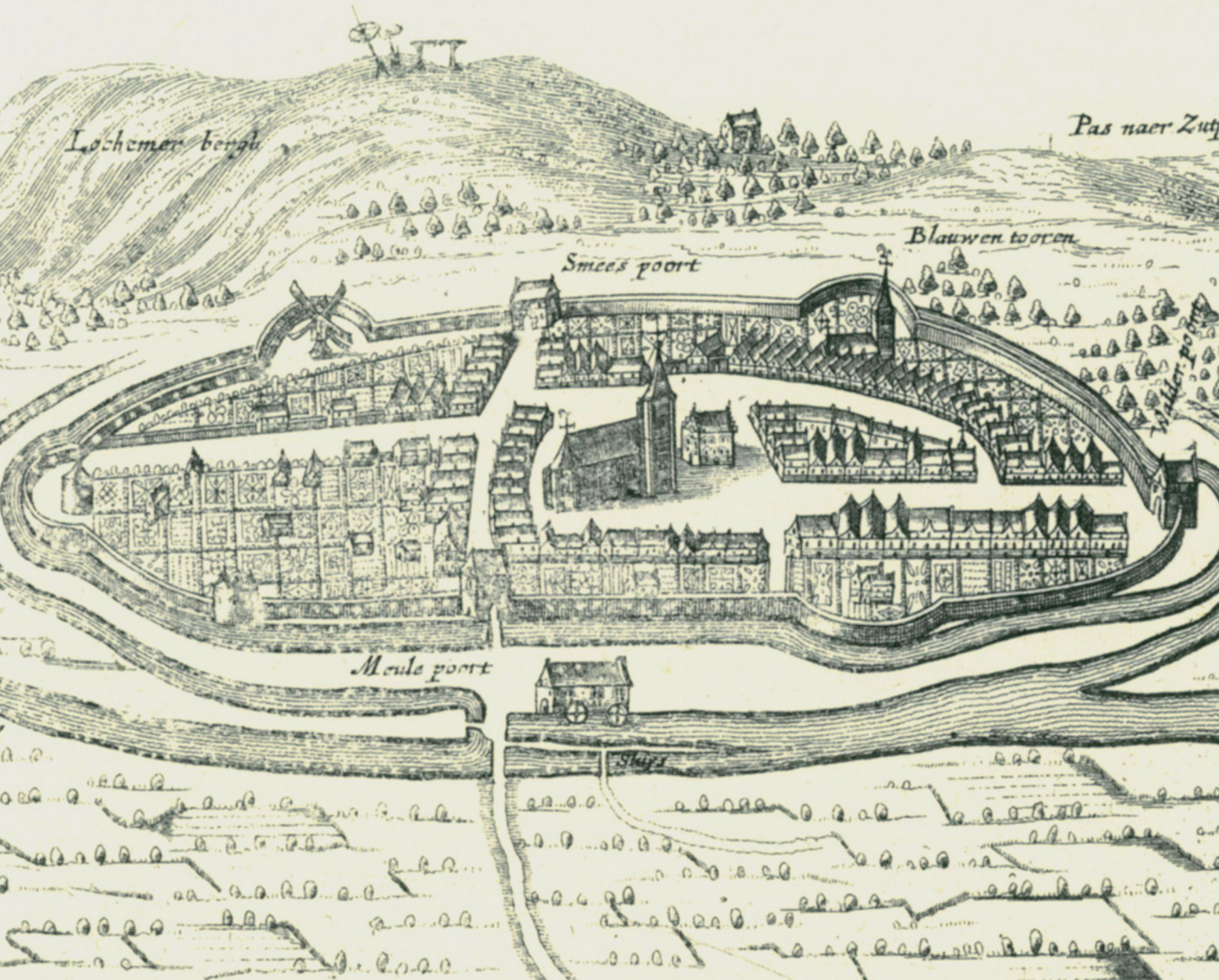
Een voorzieningenprogramma, zoals op sociaal en cultureel gebied, maakt dat het gebied een aanvulling kan worden op de centrumfunctie. Niet ter vervanging van het huidige centrum, maar juist als een versterking ervan. In de loop der tijd zal duidelijk worden wat de mogelijkheden zijn. Een combinatie van gemeentehuis en schouwburg is een sterke trekker en ook een belangrijk katalysator van de ontwikkeling van het gebied. Andere culturele en sociale organisaties zouden graag willen aanhaken. Ook onderwijsvoorzieningen behoren tot de mogelijkheden. Deze voorzieningen versterken het vestigingsklimaat van Lochem voor bewoners en bedrijven.

verbindingen

De verkeersstructuur en het parkeerplan zijn belangrijke bouwstenen van het Masterplan. Zij bieden een meerwaarde voor de gehele kern. De wandel- en fietsroutes zijn bedoeld om het gebied goed bereikbaar te maken, maar hebben ook zeker een recreatieve betekenis. Bijvoorbeeld de nieuwe Berkellaan, langs de noordoever van de Berkel, met het wandelpad en het lange-afstandsfietspad. Dat geldt ook voor het creëren van nieuwe routes, die op een gefaseerde manier het centrum met het EndT-gebied verbinden. Deze routes maken het gemakkelijker om bezoeken aan de binnenstad en het EndT-gebied te combineren, wat een meerwaarde biedt voor de voorzieningen die zich daar zullen bevinden.



LOCHEM.



proces

Het project 'Etalage naar de Toekomst', kortweg Project EndT, betreft de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied tussen de historische binnenstad en het Twentekanaal. Het is een gebied dat pal aan de stadskern grenst, maar dat zich momenteel in veel opzichten daarvan afkeert. Uit historische beelden valt op te maken dat Lochem hier ooit op een prachtige manier aan de Berkel lag, op een wijze die je nu iets verder stroomopwaarts nog kunt zien in Borculo, inclusief het prachtige en sfeervolle sluiscomplex dat je daar aantreft. Helaas zijn in Lochem deze historische sporen door de tijd volledig uitgewist. Pas ten oosten van de brug in de Goorseweg is iets van de oude luister van Lochem-Berkelstad terug te vinden.

Met het project EndT beoogt de gemeente een robuuste kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied tussen binnenstad en Twentekanaal. Een van de belangrijke aanleidingen daarbij is de voorgenomen nieuwbouw van het gemeentehuis voor de nieuw gevormde Gemeente Lochem. En dit in combinatie met andere stedelijke voorzieningen. Dat betekent dat het gebied stevig van kleur zal gaan verschieten: van een monofunctioneel bedrijventerrein verandert het in een multifunctioneel stuk binnenstad.

Op 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad ingestemd met de **Ontwikkelingsstrategie 'Etalage naar de Toekomst'**, inclusief de bijbehorende financiële kaders. In dit document is de voorgeschiedenis van het Project EndT beschreven.

In september 2008 is het adviesbureau Rein Geurtsen & Partners, Bureau voor Stadsontwerp, aangetrokken om de gemeente stedenbouwkundig te ondersteunen bij het opstellen van dit Masterplan. Op voorspraak van dit bureau zijn twee nieuwe accenten aangebracht:

Eerste accent: In het verleden is sterk ingezet op het realiseren van een wandelpromenade tussen Markt en Twentekanaal, als dé verbindende schakel tussen historische kern en het nieuwe voorzieningengebied, met ondermeer het nieuwe gemeentehuis. Dit element van het planconcept stuitte op twee problemen:

- de Wandelpromenade was tussen Markt en Noorderwal getraceerd dwars door het recent gerealiseerde project Brouwershof. Ergo er zal een alternatief gekozen moeten worden voor een route via de Poststeeg. Deze steeg heeft echter te weinig allure om te kunnen fungeren als dé centrale wandelpromenade.
- de getraceerde Wandelpromenade noopte tot het amoveren van een aantal woningen op de Noorderbleek. Daarmee zou realisatie van het Project EndT afhankelijk worden van een nog onzeker proces van herstructurering van de Noorderbleek, een proces dat bovendien een eigen en mogelijk ook een langduriger tijdstraject kent.

Daarom is gezocht naar gelijkwaardige alternatieven voor de verbinding tussen de binnenstad en het EndT-gebied. Deze verbinding is immers van het grootste belang voor het functioneren van het toekomstige Gemeentehuis, als hét maatschappelijke brandpunt van de nieuwgevormde gemeente Lochem.

Deze visie is uitgewerkt in hoofdstuk 5. Kernpunt is om in een aantal stappen te komen tot een netwerk van wandelroutes, waarbij de bewoners kunnen kiezen uit meerdere opties en er een wandelcircuit ontstaat, in plaats van een promenade waarop je alleen maar heen en weer kunt wandelen. Bij dit netwerk wordt als eerste gefocust op de Molenstraat. Dit is de historische route

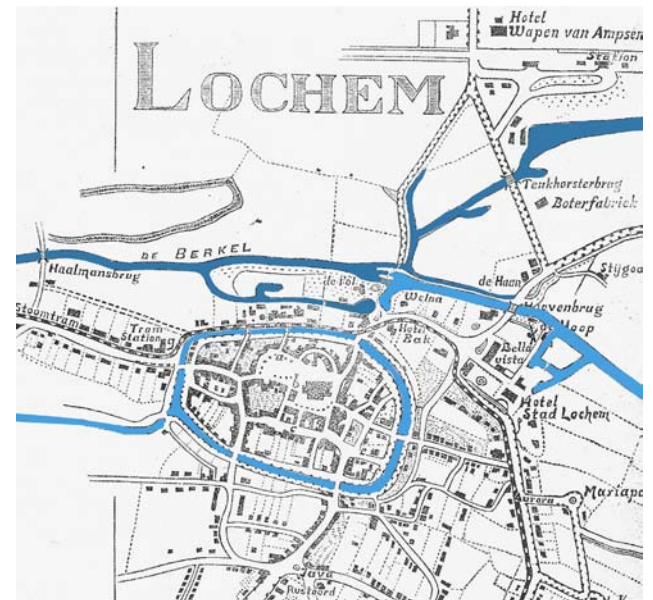




Lochem. De Berkel



Berkelsluis L



die vanouds dé schakel vormt tussen stadskern en de rivier de Berkel, met de voormalige Molenpoort als een markante waterpoort. Het aantrekkelijke van deze route is ook dat de toren van de St. Gudulakerk daar steeds als een landmark in beeld is.

Op basis van deze overwegingen werd het mogelijk om het participatietraject met de bewoners van de Noorderbleek, waartoe de Gemeenteraad op 1 juli 2008 heeft besloten, op een eigen tijdstraject te stoelen, los van het strakke tijdsregime van het product Masterplan. Om deze reden bevat het Masterplan dan ook nog geen enkel inhoudelijk planvoorstel voor het gebied Noorderbleek.

Tweede accent: In samenspraak met het Waterschap Rijn en IJssel is een nieuwe inhoudelijke laag toegevoegd aan het project EndT. Het gaat hier om de laag van het Berkellandschap en de Wateropgave. Alle centrale thema's van "duurzaam waterbeheer" kunnen hiermee worden geëffectueerd. Maar ook voor de stimulering van toerisme en recreatie kan deze nieuwe laag van groot belang zijn. Ten slotte zal de landschappelijke verfraaiing van het stroomgebied van de Berkel ook in belangrijke mate ten goede komen aan de locatiewaarde voor woningbouw in het plangebied. De wateropgave kan kortom beschouwd worden als een mes dat aan meerdere kanten uitermate scherp snijdt. In hoofdstuk 4 komt deze laag uitgebreid aan de orde.

In de tweede helft van 2008 is, samen met marktpartijen, maatschappelijke organisaties en belanghebbenden het project 'EndT' verder uitgewerkt, met als belangrijk culmineerpunt de Inloopdag die op de zonnige zaterdag van 13 december heeft plaatsgevonden op de Markt. Het resultaat van dit planproces is het hier voorliggende Masterplan Etalage naar de Toekomst.

Wat is een Masterplan?

Een Masterplan is een integraal planologisch kader voor een ruimtelijke planontwikkeling. Doorgaans voor een ontwikkeling met een lange looptijd. In dit geval gaat het om de duurzame vernieuwing van het EndT-gebied.

Die duurzame vernieuwing vraagt om een scherpe blik

op de toekomst van het gebied; het vraagt om een goede verrekijker. Anders gezegd: een scherp afgebakend reisdoel is noodzakelijk. Tegelijkertijd weten we dat de reis naar dat einddoel nog vele zijwegen en omzwervingen zal kennen. Een scherpe visie op het duurzame eindresultaat moet dus gecombineerd worden met een flexibele instelling en met een koersvast proces.

Met het vaststellen van het Masterplan wordt de beoogde kwaliteit voor het plangebied vastgelegd. De zekerheid van een kwalitatief goede ruimtelijke omgeving is voor veel bedrijven een voorwaarde om te kunnen investeren in het plangebied. Door de beoogde kwaliteit goed te verankeren krijgt de gemeente Lochem adequate sturingsinstrumenten om regie te voeren op de kwaliteit van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Met 'Integraal' wordt bedoeld dat het Masterplan zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve aspecten van het project omvat. Zowel de ruimtelijke structuur als de programmatische opbouw. Zowel vorm als inhoud.

Integraal wil ook zeggen dat het aangeeft hoe de vernieuwing van het gebied in een gefaseerde ontwikkeling tot stand kan komen.

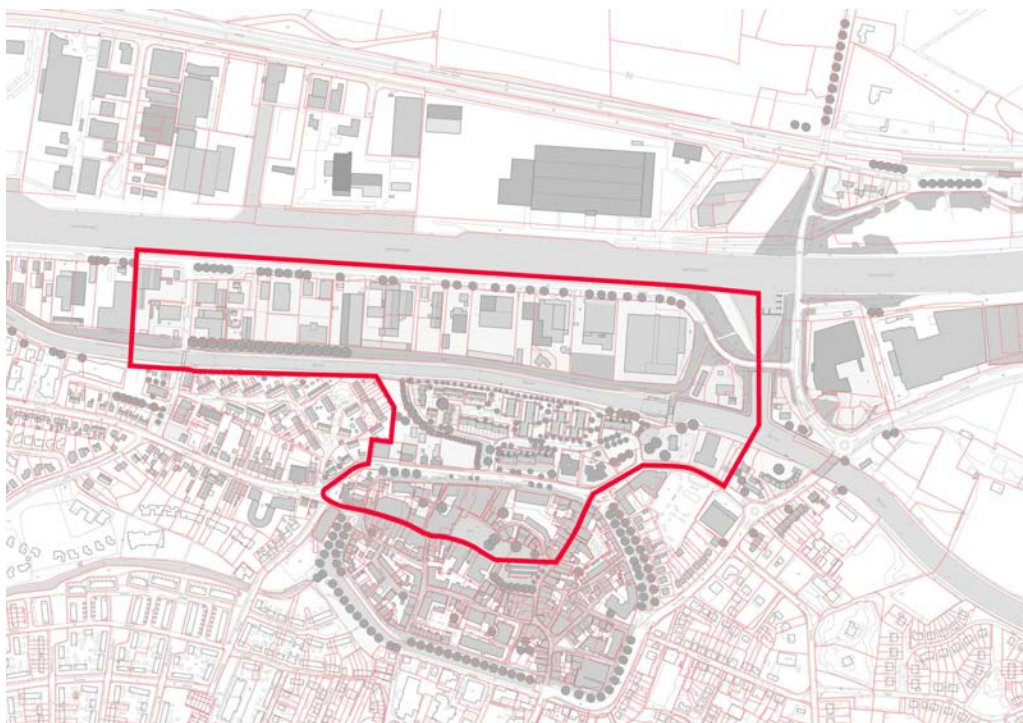
zeven bouwstenen

In het Masterplan wordt allereerst het ambitieniveau benoemd dat de gemeente voor ogen staat. Daarnaast geeft het ook aan hoe dit ambitieniveau kan worden gerealiseerd.

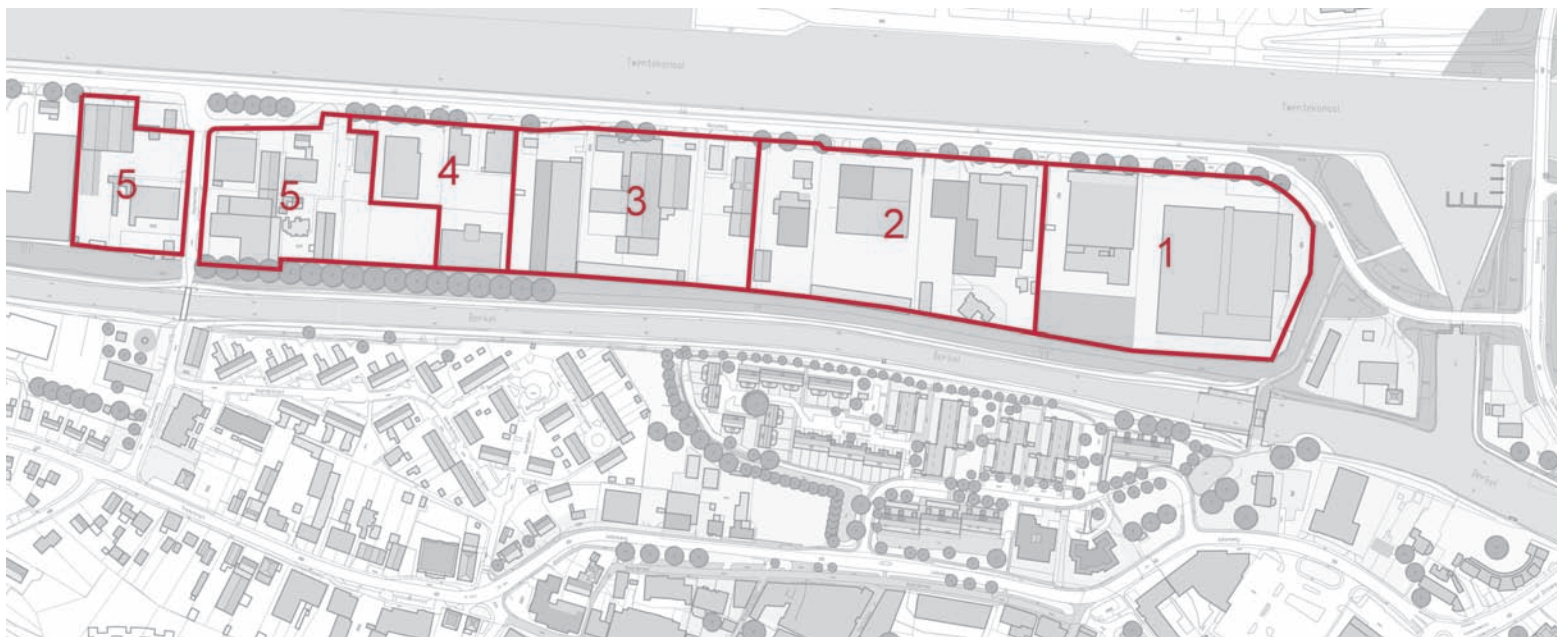
Daarom is het opgebouwd uit zeven **bouwstenen**. Deze komen aan de orde in de hoofdstukken 4 tot en met 10. Per bouwsteen worden de verschillende oplossingsrichtingen beschreven en worden de keuzes die gemaakt zijn onderbouwd.

Het Masterplan streeft naar integraliteit doordat het de onderlinge samenhang en afhankelijkheid aangeeft van alle bouwstenen van het EndT-gebied, zowel in ruimtelijk technische zin alsook gezien in de tijd.

Door het flexibele karakter van het Masterplan is het soms ook nodig dat er voor een bouwsteen meerdere varianten worden opgetekend. Deze varianten bieden



kaart plangebied/studiegebied



kaart deelgebieden

uiteenlopende oplossingen, waarbij voor- en nadelen worden aangegeven. Ook kan per variant het ontwikkelingspotentieel binnen een zekere bandbreedte worden benoemd. Essentieel is dat wordt aangegeven wat de effecten van deze varianten zijn voor andere onderdelen van het Masterplan. Uit de beschreven varianten kan het gemeentebestuur op een geëigend procesmoment nadere keuzes maken. Bouwstenen zijn daarom ook wel te beschouwen als de kranen waaraan het gemeentebestuur kan draaien.

We behandelen de bouwstenen eerst afzonderlijk, omdat aan ieder onderwerp uiteenlopende kenmerken verbonden zijn. Specifieke knelpunten, maar ook specifieke kansen. Daarna worden de bouwstenen geïntegreerd in het Masterplan als geheel, uitgewerkt in hoofdstuk 11.

Op voorhand kan er geen groot verschil in mate van belangrijkheid van de bouwstenen worden benoemd. Wel kan er een verschil in mate van complexiteit worden benoemd. In dat verband is de bouwsteen **voorzieningen programma**, de meest complexe bouwsteen. Het meest complex omdat er binnen de gemeente Lochem sterk uiteenlopende gedachten leven over de gewenste infrastructuur voor de gemeentelijke voorzieningen en de cultureel-maatschappelijke voorzieningen. Complex ook, omdat het bij deze bouwsteen gaat over ‘de ziel’ van het Etalageproject. De voorzieningen die in het gebied worden gerealiseerd zijn immers bepalend voor de vraag of er een hechte samenhang zal kunnen ontstaan tussen stadskern en het EndT-gebied.

Daarom bevat deze bouwsteen drie uitgewerkte varianten. Deze verschillen in de mate waarin het Gemeentehuis wordt gecombineerd met andere maatschappelijk-culturele voorzieningen.

Het Masterplan kan zo fungeren als een ruimtelijk kader dat gefaseerd uitgevoerd kan worden. Er is ruimte voor initiatieven vanuit de markt en er is flexibiliteit om deelgebieden op korte termijn ter hand te nemen of er juist 10 tot 15 jaar mee te wachten, al naar gelang de mogelijkheden zich voordoen. Daarnaast zorgt het Masterplan voor sturing van de kwaliteit van de ontwikkelingen,

zodat er geen ontwikkelingen plaatsvinden die de doelstellingen van de Etalage naar de Toekomst vertragen of onmogelijk maken.

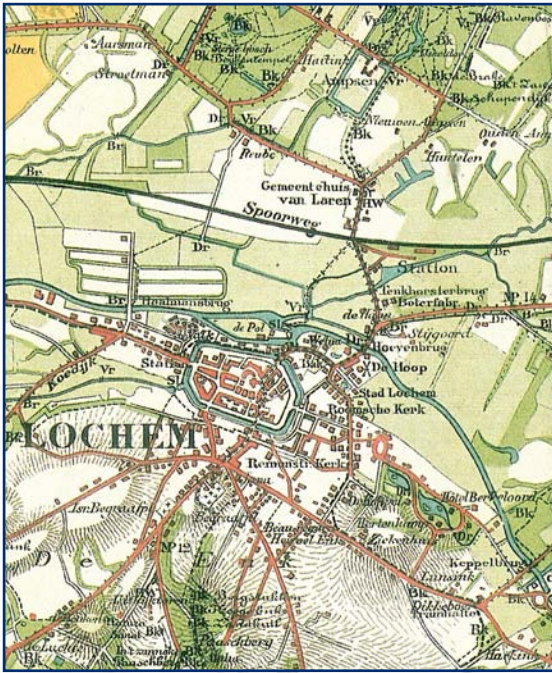
Het integrale kader maakt het mogelijk om op onderdelen besluiten te nemen gerelateerd aan het integrale afwegingskader. Daardoor kan worden voorkomen dat het plangebied van EndT resulteert in een optelsom van deelbesluiten en dus een gefragmenteerd karakter krijgt.

Ondanks het globale en flexibele karakter van het Masterplan heeft het een voldoende mate van concreetheid, waardoor het als basis kan functioneren voor een bestemmingsplanprocedure. Tevens fungeert het als basis voor de benodigde anticipatieprocedures.

plangebied

De begrenzing van het Masterplangebied is aangeduid op de bijgaande plankaart. Deze geeft zowel het eigenlijke interventiegebied weer, gelegen tussen Noorderwal en Twentekanaal, maar ook de wijze waarop de samenhang met de stadskern gestalte kan krijgen.

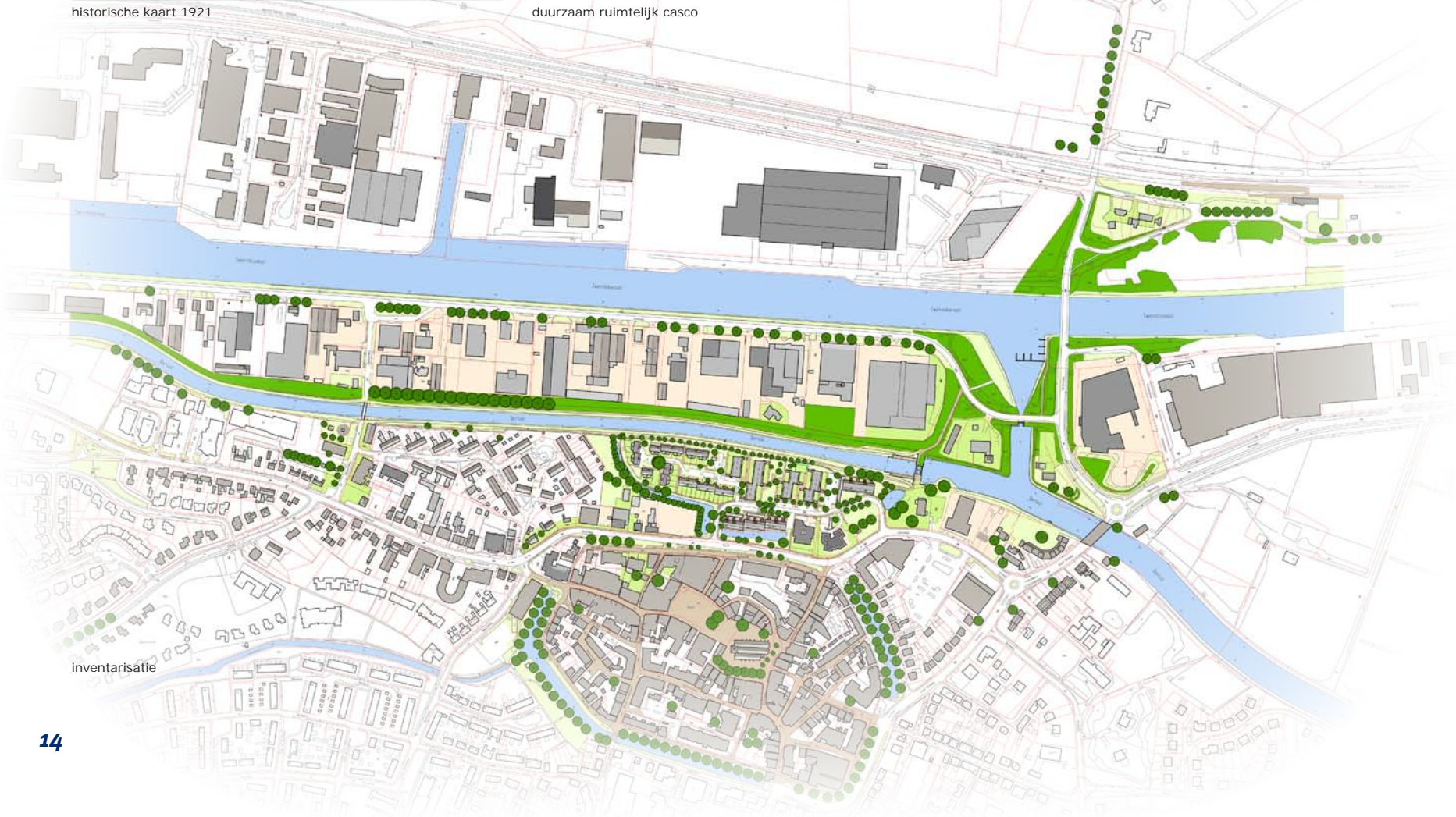
Daarnaast is de indeling van het plangebied in te ontwikkelen deelgebieden weergegeven, zoals die door de gemeente wordt gehanteerd in haar Strategie Grondbeleid (rapport De Ontwikkelingsstrategie EndT, 27 mei 2008). Indien in het Masterplan gebruik wordt gemaakt van een nummering van bouwvelden of bouwblokken dan is deze gebaseerd op de nummering in de kaart Deelgebieden.



historische kaart 1921



duurzaam ruimtelijk casco



inventarisatie

Bijgaand kaartbeeld geeft het duurzame ruimtelijke casco aan. Dit is een samenspel van waardevolle elementen en lijnen die deel uitmaken van de kern-kwaliteiten van Lochem. Het zijn in meerdere opzichten duurzame elementen (ruimtelijk, cultuurhistorisch, ecologisch) die tevens een belangrijke economische waarde vertegenwoordigen. Dit erfgoed (zowel oude als jongere, verwaarloosde en gekoesterde elementen) is basis voor de beoogde kwaliteiten in het EndT-gebied en voor een goede verankering in de stadsstructuur.

Naast de Berkelloop en de Molenbeek die momenteel in het EndT-gebied alleen als relict aanwezig zijn, zijn elementen zoals de waterschapsvilla met zijn tuin met monumentale bomen nog gaaf en worden gekoesterd als ruimtelijk erfgoed.

De historische kern aan de voet van de berg, met centraal de Markt en het bakken van de St Gudulatoren is monumentaal erfgoed van de eerste orde. Herstel van de historische gordel, met de stadsgracht als beeldbepalend element, is dan ook een opgave die tevens voor EndT van belang is.

Daarnaast vragen alle bestaande verbindingen in de historische kern richting EndT om een zorgvuldige aanpak. Het gaat niet alleen om het koesteren van cultuurhistorische aspecten, maar ook om kwaliteit van openbare ruimte: de inrichting, aanliggende functies en een sterke uitstraling van deze functies op de ruimte. Voor EndT is belangrijk dat dit aantrekkelijke en sociaal veilige verbindingen zijn.

De lijnen Molenstraat-Julianaweg-stuw en de Haalmansweg zijn historische verbindingslijnen naar EndT. Dit zijn duurzame verbindingen. Ze zijn op een vanzelfsprekende manier onderdeel van de stadsstructuur, ze geven

samenhang en zorgen voor oriëntatie.

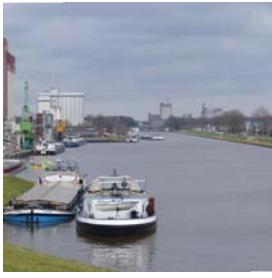
De Molenstraat is daarin de belangrijkste, als hoofdroute naar de Berkel, via de voormalige Molenpoort.

Deze route verbindt ook van oudsher de historische kern met het noordelijk beekdalgebied. Het kaartbeeld van de toeristische kaart van Lochem uit 1921 laat zien hoe in die tijd de Berkelzone en het noordelijk ervan gelegen landgoederengebied, met prominent Ampsen in beeld, nog één samenhangend geheel vormden. De vroeg 19^e eeuwse toevoegingen met het spoor en station Lochem, en de Stationsstraat met zijn markante bebouwing, hebben dit verband versterkt.

Ondanks de doorsnijding die in dit landschappelijk geheel is ontstaan met de aanleg van het Twentekanaal is het verband nog steeds vitaal. We zien het dan ook als onderdeel van het ruimtelijk casco. Voor de verankering van EndT, maar ook voor Lochem als geheel, is immers een hoogwaardige koppeling met het station en met de landgoederenzone cruciaal. Dit geldt vanzelfsprekend niet alleen vanuit cultuurhistorisch oogpunt, maar ook vanuit economische overwegingen (bereikbaarheid en toerisme & recreatie).

Het Twentekanaal is, als onderdeel van het casco, in meerdere opzichten van belang. Het is ten eerste te beschouwen als een herkenbaar en samenbindend element voor Lochem en de ander kernen van de nieuwe gemeente.

Daarnaast is de gestrekte belijning karakteristiek, met name in contrast met de vloeiende belijningen van het Berkellandschap. De oeverinrichting is ruimtelijk van hoog niveau, zoals de Hanzeweg met zijn fraaie groenstructuur.



Kanaallandschap



vergeten rivierlandschap



gekoesterd rivierlandschap



historische verbinding: station - Ampsen



historische kern



kanaal = jong erfgoed



Daarnaast is er bij de aanleg veel aandacht besteed aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het kanaal is ingepakt in een forse oeverbegroeiing in aansluiting op de parkachtige kwaliteiten van het doorsneden landschap. Ook de aanvoerwegen zijn zorgvuldig beplant, met aandacht voor schilderachtige doorkijkjes op de knooppunten van kanaal en wegen. De kruising met de route naar het station en Ampsen is hier een prachtig voorbeeld van.

Ten slotte zijn alle oorspronkelijke bruggen en kunstwerken onder architectuur ontworpen. Een ensemble van historische waarde, van de hand van ir. D. Roosenburg. (N.B. vader van Nederlands beroemdste architect, Rem Koolhaas!)



Een stadje als Bath in Zuid-Engeland laat zien wat het voor een stad kan betekenen wanneer cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit hand in hand gaan.

De ruimte van de rivier de Avon werkt hier als een samenbindende landschappelijke ruimte midden in de stad. Belangrijke voorzieningen zijn gesitueerd in historische gebouwen direct aan de rivier of zijn ermee verbonden middels routes, parkstroken en doorzichten. De oevers zijn aantrekkelijke verblijfsruimtes met een sterk publiek karakter. Het regionale netwerk van wandel-, fiets- en vaarroutes is hier verknoopt; via de oevers is het hart van de stad verbonden met het omringende heuvellandschap.

Er is een scala aan voorzieningen voor recreatie en toerisme en op en om het water worden tal van activiteiten georganiseerd.





Bij het besluit tot het opstellen van het Masterplan EndT heeft het Gemeentebestuur een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd:

3.1 Genereren van draagvlak

bewoners van de Noorderbleek

Conform het besluit van de gemeenteraad van 1 juli 2008 is een participatietraject gestart met een afvaardiging van de bewoners van de Noorderbleek. Dit is gebeurd in samenwerking met de woningbouwcorporatie Viverion. De bewoners zijn in het participatietraject betrokken bij de totstandkoming van het Masterplan. In de inventarisatiefase hebben de bewoners aan kunnen geven wat belangrijke punten zijn bij het opstellen van het Masterplan. Daarna hebben zij deelgenomen aan het werkatelier, waarbij de verschillende bouwstenen met keuzes en varianten zijn voorgelegd.

Daarnaast zijn de bewoners steeds geïnformeerd bij de afronding van de verschillende stappen in het Masterplan proces. Hierdoor konden zij indien nodig nog laatste punten aangeven en waren zij op de hoogte van datgene dat breed gecommuniceerd werd. Voor de begeleiding van het proces is een onafhankelijke voorzitter aangesteld.

Dit participatietraject vergt een langere doorlooptijd dan een half jaar. Uitgangspunten daarbij zijn:

- de wijze waarop de route tussen Binnenstad en EndT gestalte zal krijgen wordt in samenspraak met de bewoners ter hand genomen;
- er worden eerst vervangende woningen gebouwd, voordat er eventueel gesloopt wordt in de Noor-

derbleek. Dat betekent dat in het Etalage-gebied rekening moet worden gehouden met sociale woningbouw.

Samen met Viverion en de bewoners van de Noorderbleek wordt het participatietraject in de komende periode voortgezet.

maatschappelijke partners

In het planproces is veel aandacht uitgegaan naar de maatschappelijke partners van de gemeente. Dit zijn marktpartijen, culturele partijen, maatschappelijke organisaties en andere overheden. Deze partijen zijn betrokken bij de verschillende stappen in het planproces. Er zijn diverse gesprekken gevoerd in de inventarisatiefase, waarbij de partijen belangrijke aandachtspunten hebben aangedragen. Daarna zijn de partijen uitgenodigd voor een Werkatelier in november 2008, waarbij de verschillende bouwstenen met keuzes en varianten zijn besproken. Ook zijn er informerende gesprekken gevoerd met diverse bedrijven en instellingen. Ook de inwoners van Lochem zijn bij het proces betrokken. De Inloopdag op 13 december 2008, over het concept Masterplan, trok veel belangstelling. Daar presenteerde zich ook een aantal maatschappelijke partners in een informatiestand. Dit geeft de betrokkenheid vanuit de markt weer. Bovendien heeft een aantal marktpartijen aangegeven te willen investeren in de 'Etalage naar de Toekomst'.

Een van die partijen is de woningbouwcorporatie Viverion, die vanuit haar kerntaak sterk betrokken is bij leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving. Met name de betrokkenheid bij het EndT-gebied vanuit de zorg voor de bewoners van de Noorderbleek maakt Viverion tot een belangrijke speler. Tevens heeft Viverion aange-

geven de ambitie te hebben om bij te dragen aan een duurzame ontwikkeling van het EndT-gebied, waarbij multifunctionaliteit van maatschappelijke voorzieningen voor hen een belangrijk middel is om tot een gunstige balans tussen kwaliteit en kosten te komen.

3.2 Flexibiliteit en faseerbaarheid

Het Masterplan biedt geen vaststaand eindbeeld en het wordt ook niet als één geheel gerealiseerd. De beelden die in het Masterplan worden gepresenteerd moeten dan ook niet worden opgevat als een getrouwe voorspelling van het eindresultaat, maar eerder als een suggestie, een verbeelding van de ambitie en beeldkwaliteit die we in het plan kunnen realiseren. Kortom, het eindresultaat zal er over een aantal jaren ongetwijfeld anders uitzien, maar het zal dan wel een zelfde kwaliteitsniveau, of zelfs een hoger niveau moeten uitstralen.

In werkelijkheid is het Masterplan een flexibel en faseerbaar planningsinstrument. De flexibiliteit is afleesbaar uit de verschillende varianten die per bouwsteen worden behandeld. De faseerbaarheid van het plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 11.

3.3 Locatie en programma gemeentehuis en overige voorzieningen

Op 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad besloten om het nieuwe gemeentehuis te realiseren aan de Hanzeweg, met een voorkeur voor de locatie Hanzeweg 8/9. Op grond van dit besluit heeft een nader onderzoek naar mogelijke locatievarianten binnen het Hanzeweggebied plaatsgevonden, met als conclusie dat de locatie Hanzeweg 8/9 momenteel als de meest geschikte locatie kan worden beschouwd. Daarnaast is door de raad opdracht gegeven om de haalbaarheid te onderzoeken van een combinatie van schouwburg en gemeentehuis.

De keuzes ten aanzien van het gemeentehuis hebben grote invloed op het ruimtebeslag en kwaliteit in het EndT-gebied, de aantrekkingskracht van het gebied om er te investeren en ook op het functioneren van het gebied. In het Masterplan is een drietal varianten opgenomen over het ruimtebeslag van het gemeentehuis

al dan niet gecombineerd met één of meerdere culturele voorzieningen. In deze varianten is fasering het centrale thema. Door middel van het aanbrennen van bouwritsen in een totaalontwerp voor het nieuwe gemeentehuis kan een fasering worden aangebracht. Hierdoor wordt het mogelijk om in eerste instantie alleen een gemeentehuis te realiseren en kunnen op een later tijdstip andere culturele, educatieve en commerciële partijen aansluiten.

Waarschijnlijk zal in de eerste helft van 2009 worden gestart met het ontwerp van het nieuwe gemeentehuis. Het is van belang om vanaf de start de geïnteresseerde culturele- en marktpartijen erbij te betrekken. Als we de kansen willen benutten om op een later tijdstip andere culturele partijen te laten aanhaken, dan is het noodzakelijk om al in de schetsfase hiermee rekening te houden. De reden hiervoor is dat één totaalontwerp nodig is, waarbij goed is gekeken hoe en waar de zogenaamde bouwritsen gelegd kunnen worden. Hierdoor ontstaat een basisontwerp, dat bestaat uit een stand alone gemeentehuis en een aantal delen die naar behoefte kunnen worden aangeritst.

3.4 Meervoudig en efficiënt ruimtegebruik

De eerste ruimtelijke verkenningen die in het kader van het Masterplan zijn verricht hebben uitgewezen dat de ambities van het EndT-project niet kunnen worden gerealiseerd als niet wordt gekozen voor het principe van meervoudig en efficiënt ruimtegebruik. Deze analyses zijn weergegeven in hoofdstuk 9.

dubbel grondgebruik bij parkeervoorzieningen.

Analyses van ruimtegebruik wijzen uit dat de programmatische ambitie in het EndT-gebied niet kan worden gerealiseerd bij toepassing van het principe van maaiveldparkeren. Parkeren op maaiveld vraagt zoveel plaats dat er onvoldoende ruimte over blijft voor andere voorzieningen. Hiermee komt de ruimtelijke kwaliteit in gevaar. Met EndT wordt beoogd om het binnenstadsgebied te vergroten. Vanuit de kwaliteit en de compactheid die aan een dergelijk gebied verbonden zijn, passen daarin geen grootschalige parkeergelegenheden op maaiveld. Parke-

ren op het maaiveld in het EndT-gebied betekent in feite dat ca. 50% van het gebied uit “asfalt” zal bestaan. Het bijbehorende beeld van een leeg en verlaten stedelijk landschap appelleert niet aan het beoogde beeld van een annex van het stadscentrum.

Indien de wens is transformatie van bedrijventerrein ‘Hanzeweg’ naar een aantrekkelijk centrumgebied, dan is het noodzakelijk om kwalitatieve parkeeroplossingen aan de voorkant van de planvorming vast te leggen. Het is van belang dat de gemeente, als opdrachtgevende partij in startfase, het juiste signaal en een voorbeeld-functie ten toon spreidt. Alleen dan zal het mogelijk zijn om ook particuliere initiatiefnemers te bewegen om bij planprocessen als het omzetten van bedrijvigheid naar intensieve bebouwde woonwerkmilieus op eigen terrein adequate oplossingen voor de parkeerbehoefte te realiseren.

Conclusie is dus dat in het EndT-gebied moet worden ingezet op efficiënte en compacte parkeeroplossingen. Deze zijn benoemd in hoofdstuk 10

stapeling van programmaonderdelen

In het EndT-gebied dient een efficiënt gebruik van de openbare ruimte te worden gerealiseerd door kritisch te kijken naar de mogelijkheid om functies zo veel mogelijk te stapelen. Een voorbeeld zijn de functies Raadszaal en Vergadercentrum in het gemeentehuisprogramma. Als er volop ruimte ter beschikking is, ligt het voor de hand om deze op de begane grond te situeren. Het is echter evengoed mogelijk om deze functies op de eerste verdieping te situeren, wellicht zelfs aantrekkelijk vanuit een oogpunt van representativiteit of uitzicht. Essentieel is dat daardoor de ‘Footprint’ (ruimtebeslag op de begane grond) van het Gemeentehuis aanzienlijk compacter kan worden, en dat de bouwhoogte die binnen het EndT-gebied op een verantwoorde wijze kan worden gerealiseerd ook effectief wordt benut. Daardoor komt er ruimte beschikbaar voor andere programma-elementen, zoals een theater of een bibliotheek.

Een andere mogelijkheid tot stapeling van functies is het bouwen van appartementen op een onderbouw, waarin

maatschappelijke voorzieningen, zoals een bibliotheek, of zorgvoorzieningen worden gesitueerd.

compacte openbare ruimte en dubbelgebruik openbare ruimte

Een binnenstedelijk gebied als het EndT vraagt om een compacte en multifunctionele openbare ruimte. Het Masterplan speelt daar op in. Voorbeelden zijn:

- de noordelijke oever van de Berkel ligt goed op de zon, dus deze krijgt een inrichting die recreatief gebruik stimuleert;
- het entreegebied voor het gemeentehuis ligt goed op de zon en biedt uitzicht op de Berkel. **Het kan** daardoor worden gebruikt als terrasruimte van een horeca-gelegenheid.
- Als er veel woningen worden gebouwd in het EndT-gebied moet er ook openbare ruimte zijn waarop die woningen kunnen uitkijken. We kunnen dat inrichten als groene ruimte, maar het is ook mogelijk om die zelfde ruimte een dubbelgebruik te geven als jachthaven en passantenhaven.

3.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid behoort op veel fronten tot de kernambitie van het Masterplan. Aan één van de basiselementen van duurzaamheid: *inspelen op het cultuurhistorisch erfgoed*, besteden we in hoofdstuk 2 speciale aandacht. De Wateropgave komt uitvoerig aan de orde in hoofdstuk 4 over het Berkellandschap. Andere aspecten van duurzaamheid worden hier kort aangestipt.

de wateropgave

In aanvulling op de aanpak van de wateropgave in het Berkellandschap geldt voor het EndTgebied nog de ambitie om het gebied als geheel zodanig in te richten dat het regenwater kan worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel. Dat betekent waar mogelijk vast houden van regenwater bijvoorbeeld door infiltreren in de bodem. Door een zo compact mogelijke maatvoering van de benodigde verkeersruimte kan de hoeveelheid verhard oppervlak worden beperkt en neemt het infiltratievermogen van de openbare ruimte toe. Daarnaast is het

uitgangspunt om pieken in de waterafvoer af te zwakken door tijdelijk water vast te houden in het plangebied. Wellicht in een zone langs de Berkel of in de te herstellen Molenbeek. Als ook de gracht in de Noorderwal wordt hersteld kan de gehele binnenstad worden betrokken bij het af te koppelen gebied.

woonpark Gelderland

Op 1 december 2008 heeft de gemeente Lochem de samenwerkingsovereenkomst met de provincie ondertekend, waardoor het projectgebied EndT deel uitmaakt van het provinciale project **woonpark Gelderland**.

Doelstelling van dit provinciale project is het realiseren van woonwijken waarin een CO₂-reductie wordt bereikt van 60% ten opzichte van de geldende uitstoot in 1990. Dit wordt ook wel een energieneutrale wijk genoemd.

Voor het project in Lochem geldt dat onderzocht wordt of gebruik gemaakt kan worden van een stadswarmtesysteem, waarin gebruik wordt gemaakt van restwarmte afkomstig van de omliggende industrieën. Ook wordt gekeken in hoeverre een collectieve Warmte-Koude-Opslag kan voldoen.

In aanvulling daarop zal ook de toepasbaarheid worden onderzocht van recent op de markt gebrachte systemen voor een op het individuele huishouden toegesneden installatietechnische voorziening voor het WKO, met name voor grondgebonden woningen (bijvoorbeeld ITHO). Hiervoor wordt een energievisie opgesteld.

Naast aandacht voor energiebesparing wordt in het project Woonpark Gelderland ook aandacht besteed aan aspecten als materiaalgebruik, klimaatbestendigheid, betaalbaarheid en een comfortabel binnenklimaat.

Met de provincie Gelderland worden het komende half jaar afspraken gemaakt over de precieze taakstelling binnen het project 'Etalage naar de Toekomst'. Omdat de Etalage geen woonwijk is maar een multifunctioneel woon- en werkgebied, is met de provincie Gelderland de afspraak gemaakt dat de provincie op een andere manier het project Etalage naar de Toekomst zal monitoren.

zonne-energie

Door de oost-westgerichte structuur van het EndT-gebied leent het zich, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, uitstekend voor het toepassen van zowel passieve als actieve vormen van zonne-energie. De verkavelingstructuur is overwegend oost-west gericht, zodat vrijwel alle woningen beschikken over een goed te isoleren noordgevel en een zuidgevel die een hoog absorptievermogen voor warmte kan bieden. Dit zijn afwisselend de voorgevel of de achtergevel. Daarnaast kunnen alle daken geschikt gemaakt worden voor toepassing van dakbedekking met geïntegreerd UV-cellen.



De voorstellen voor deze bouwsteen zijn in samenspraak met Waterschap Rijn & IJssel tot stand gekomen op basis van een hydrologische quick-scan. Deze verkent mogelijkheden en ideeën en biedt handvaten voor de toekomstige inrichting van het oppervlaktewatersysteem.



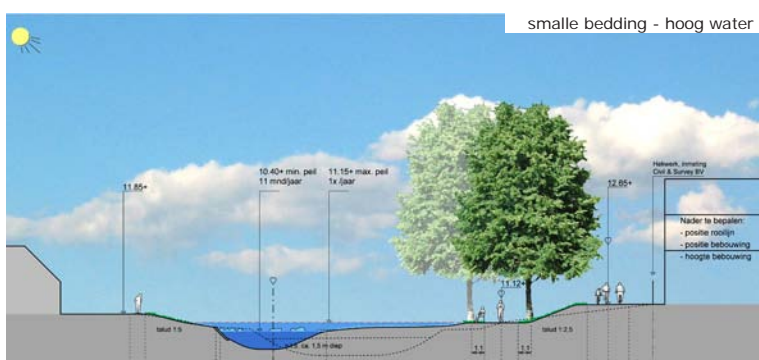
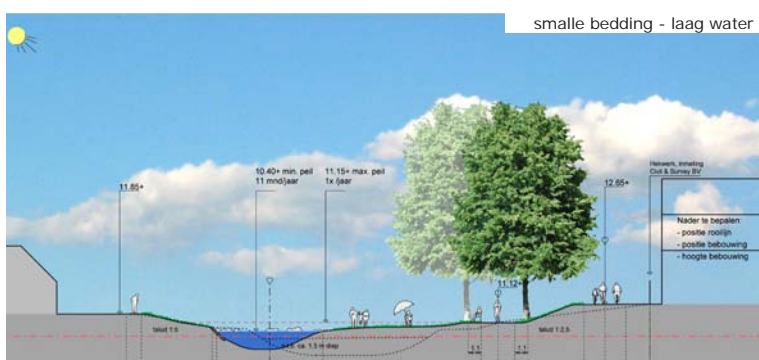
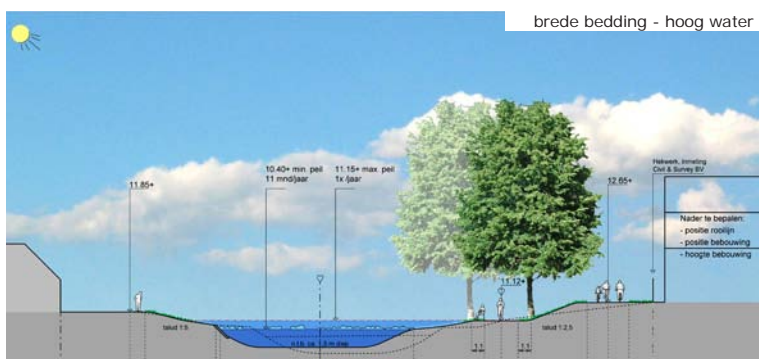
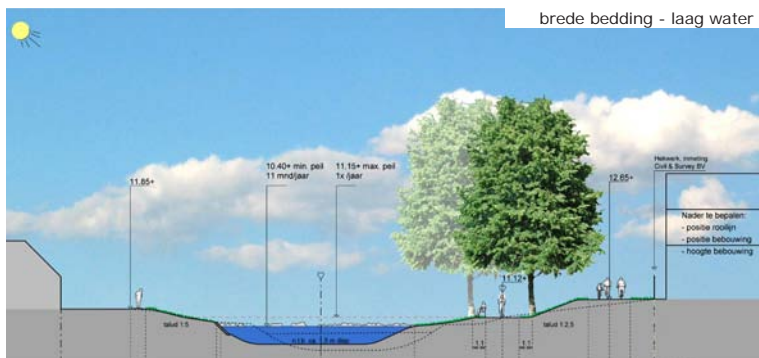
4.1 Huidige situatie

Momenteel is de Berkel binnen de bebouwde kom van Lochem niet meer dan een afvoerkanaal dat nauwelijks zichtbaar is in het dagelijks leven. De stuw bovenstrooms in het EndT gebied heeft een verval van bijna twee meter, het water benedenstrooms ligt bijgevolg diep opgesloten tussen steile oevers. Heel soms vertoont de rivier even haar dynamische gezicht. Als bij extreme waterafvoeren het aflatwerk naar het Twentekanaal niet meer voldoet, wordt meer water over de stuw geleid en stijgt het water in korte tijd tot bijna angstwekkende hoogtes.

Deze getemde rivier had eeuwenlang een sterke band met Lochem. Eerst als bedrijvige Berkel met een Molenbeek en schutsluis. Later als romantische Berkel; decor voor villaparken in het groen.

De ontwikkeling van EndT biedt DE kans om de band tussen Lochem en het water te versterken. Daarbij gaat het ook om recreatieve aspecten van het water.

De functie van de Berkel als rivier voor kanoën en roeien kan verder worden uitgebouwd. Daarnaast zijn de vaartochten met de Berkelzomp een fenomeen; een bijzonder particulier initiatief dat een unieke en waardevolle bijdrage levert aan toerisme en recreatie in de streek. Momenteel is Lochem maar beperkt onderdeel van de vaarroutes: vanuit Borculo vaart men tot aan de De Cloese. Het zou mooi zijn als de Berkelzomp weer aan de rand van het historische centrum kan aanleggen, zoals in Borculo.



Ontwerp-doorsnede over de Berkel bij de watertrede ter hoogte van het nieuwe gemeentehuis; gekeken naar het westen.

De stippelijjn geeft het huidige maaiveldverloop en waterpeil aan.

11 maanden per jaar is een situatie mogelijk met voldoende water om te kunnen kanovaren. De Berkel heeft een wisselende waterbreedte; de versmallingen zorgen voor aantrekkelijke stroomversnellingen.

De zonnige noordoever heeft een flauw verloop en nodigt uit tot allerlei vormen van gebruik. Het brede stroombed zorgt ervoor dat ook extreme afvoerpieken kunnen worden verwerkt; dan verdwijnt het bomenlaantje met wandelpad tijdelijk onder water.

4.2 Doelstelling/ambitie

gefaseerde ontwikkeling van een Berkellandschap

De Berkel als levendige rivier die langs het hart van Lochem stroomt en een intermediair vormt tussen het oude centrum en het EndT-gebied; dat is een essentiële drager voor het Masterplan. Herstel van de Molenbeek hoort daarbij. De ambitie is om een dynamisch waterlandschap met aantrekkelijke openbare oevers te creëren. Het water en de oevers bieden mogelijkheden voor recreatie en toerisme en dragen zo bij aan de levendigheid in het gebied.

De bouwsteen Berkellandschap vormt een uitdagende kans om synergie tot stand te brengen tussen de doelstellingen van EndT, duurzaam waterbeheer, natuur en landschap en recreatie en toerisme.

Bij een dergelijke ambitie hoort een plan dat gefaseerd kan worden uitgevoerd, zeker gezien het feit dat er sprake is van bestaand stedelijk gebied.

aansluiten op duurzaam waterbeleid

Het beleid van het **Waterschap** zoals dat is vastgelegd in de **Berkelvisie** sluit goed aan op bovengenoemde ambitie. Het streefbeeld is een robuust en oorspronkelijk watersysteem, met de voorwaarde dat de veiligheid blijft gewaarborgd. Als kernbegrippen voor de inrichting staan genoemd:

- vasthouden & bergen
- toename van de afvoer en lagere pieken (onder andere meer water afvoeren naar Zutphen)
- streven naar een stuwloos systeem dat op natuurlijke wijze vispasseerbaar is
- een natuurlijk profiel
- aandacht voor recreatie

In de **Provinciale gebiedsplannen voor natuur en landschap** is de aanleg van Ecologische verbindingzones vastgelegd; 'Stapstenen' door stedelijk gebied met een zodanige inrichting dat natuurlijke processen in en om het water hersteld worden (paaiplaatsen, stroomver-

snellingen). De Berkel door het EndT-gebied is aangemerkt als een dergelijke verbindingzone. Ook deze ambitie is te integreren in de planvorming voor EndT.

4.3 Waterplan

Uit bovenstaande blijkt dat er een veelheid aan functies gewenst is. In de quick-scan zijn diverse combinatie-mogelijkheden onderzocht. Hieruit rijst voor de hoofdstroom van de Berkel een eenduidig toekomstbeeld op: het verval van twee meter wordt geleidelijk overbrugd in een aantal watertrappen. Het water komt daarmee ter plekke van EndT veel minder diep te liggen. Tegelijkertijd is het mogelijk om middels plaatselijke versmalingen stromingsdynamiek in het water te brengen. De watertrappen krijgen een gecombineerde functie: zowel vispassage, alsook een uitdagende kanopassage.

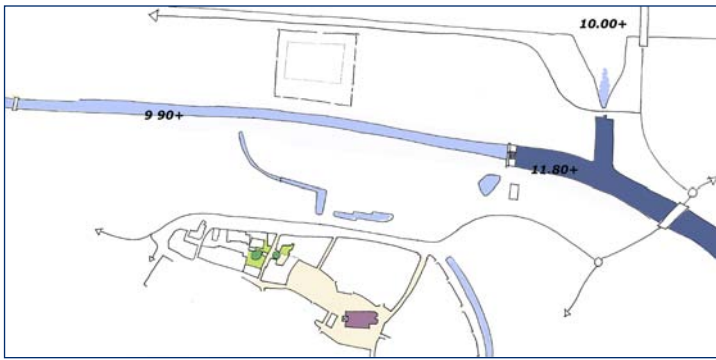
De oevers kunnen een wisselende breedte en hellingshoek krijgen, met veel variatie in droog/nat en zon/schaduw en allerlei plekken voor aangenaam verpozen, met zicht op de kanovaarders en andere passanten.

Daarnaast is het mogelijk om de Molenbeek op een nieuwe manier terug te brengen. Dit is niet alleen interessant als ruimtelijke versterking en uitbreiding van het water op zich, maar ook uit recreatief oogpunt.

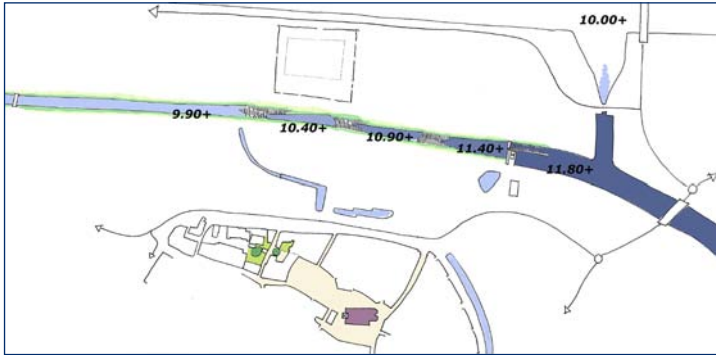
Ten eerste wordt zo een circuit rondom het 'Noordereiland' mogelijk; meerdere kanorondjes via de watertrappen!

Ten tweede wordt het in principe mogelijk om de Berkelzomp weer tot aan de rand van het centrum te laten varen.

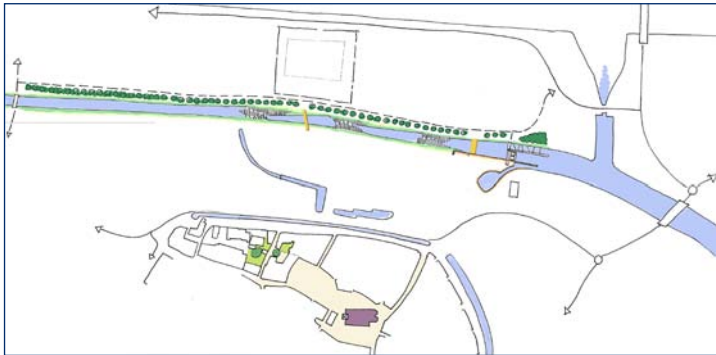
Voor de uitwerking van deze nieuwe Molenbeek zijn meerdere opties mogelijk. In het Masterplan stellen we de vorm van een kanaaltje voor dat bovenstreams de stuw wordt aangetakt. Maar ook het principe met een ouderwetse overtoom is mogelijk, waarbij de bootjes naar de Molenbeek getrokken worden, die het waterpeil van de stadsgracht heeft.



bestaande situatie



omvorming van de hoofdstroom



aansluiting van de vijver bij het waterschapskantoor: aanmeerplaats voor de Berkelzomp



de nieuwe Molenbeek. Een kanaaltje tot aan het centrum - groene oevers stroomafwaarts. De Berkelzomp meet af in het centrum



referentiebeelden waterbeleving

boven: de recent aangelegde vistrappen en openbare Dommeloevers in het hart van Eindhoven



laatste stap: aanleg van een sluis: doorvaart voor de Berkelzomp richting Zutphen



4.4 Fasering

Realisatie van een dergelijk Berkellandschap vraagt om een lange termijn aanpak.

Het is duidelijk dat als eerste fase, binnen het kader van EndT, de omvorming van de hoofdstroom van de Berkel thuishoort.

Dit is in principe mogelijk binnen de bestaande ruimte van waterschapsgronden en openbaar gebied, zonder dat percelen van de Hanzeweg of Noorderbleek in het geding zijn.

Het terugbrengen van de Molenbeek en het bevaarbaar maken voor de Berkelzomp is een langere termijn ontwikkeling, die heel goed stapsgewijs kan plaatsvinden (zie schema's). In de eerste stap kan de vijver bij het voormalige waterschapskantoor opnieuw worden aangesloten op de Berkel. Vervolgens kan een nieuwe Molenbeek worden gegraven. Deze zou de compacte vorm van een kanaaltje kunnen krijgen tot aan de vijver bij de Poststeeg; daarna groene oevers.

Het is zelfs denkbaar dat uiteindelijk een vaarverbinding tot Zutphen tot stand kan komen. Een nieuwe schutsluis bij Lochem, als laatste fase in de ontwikkeling van het Berkellandschap, zal daarin een belangrijke schakel zijn.

4.5 Vervolg

In waterhuishoudkundig opzicht is dit een dynamisch plan; alle onderdelen staan in subtiel evenwicht ten opzichte van elkaar. Een hydrologische modelstudie zal dan ook een eerste vervolgstap moeten zijn. Tevens is verder onderzoek nodig op het gebied van bodem en grondwater.

Het Waterschap staat overigens niet alleen zeer positief tegenover de plannen, maar wil ook de uitwerking van deze wateropgave gezamenlijk met gemeente en provincie oppakken. Ook zien we goede mogelijkheden om gezamenlijk subsidies aan te boren ten behoeve van de realisatie.



5.1 Doelstelling / ambitie

Een hechte verankering van het EndT-gebied met de bestaande stedelijke structuur is een van de dragers van het Masterplan.

Er komt niet één enkelvoudige verbinding maar een fijnmazig netwerk van routes voor langzaam verkeer. Een circuit; want mensen willen rondjes kunnen maken.

Het is belangrijk dat de routes een openbaar en uitnodigend karakter krijgen en zoveel mogelijk worden geflankeerd door bebouwing met een sterke uitstraling. Vanzelfsprekend wordt dan gestreefd naar een maximale binding met de waterlijnen van het Berkellandschap: alle oevers openbaar!

De routes maken het makkelijker om bezoeken aan de binnenstad en de Etalage te combineren, wat een meerwaarde biedt voor de functies die zich daar bevinden.

Het is de ambitie om het routenetwerk van het EndT-gebied eveneens hecht te verbinden met het regionale recreatieve routenetwerk.

Bij de tracering en inrichting van routes is het belangrijk te zorgen voor sterke visuele verbanden. Ook dit is een aspect van verankering. De toren van de St. Gudulakerk bijvoorbeeld is daarbij een belangrijk oriëntatiepunt.

Bij een dergelijke ambitie hoort een plan dat gefaseerd kan worden uitgevoerd, zeker gezien het feit dat er sprake is van bestaand stedelijk gebied.

5.2 Gefaseerde totstandkoming van een routenetwerk

Berkellaan

De Berkellaan op de noordoever wordt een belangrijke ruimtelijke drager voor EndT. De Berkellaan bestaat uit een fietsroute naast, en een separate wandelroute dóór een bomenlaan. Deze route kan in principe op korte termijn, samen met herinrichting van de Berkel worden gerealiseerd. De fietsroute is niet alleen voor het EndT-gebied van belang, maar vormt ook een belangrijke bijdrage aan de realisering van de regionale recreatieve Berkelfietsroute.

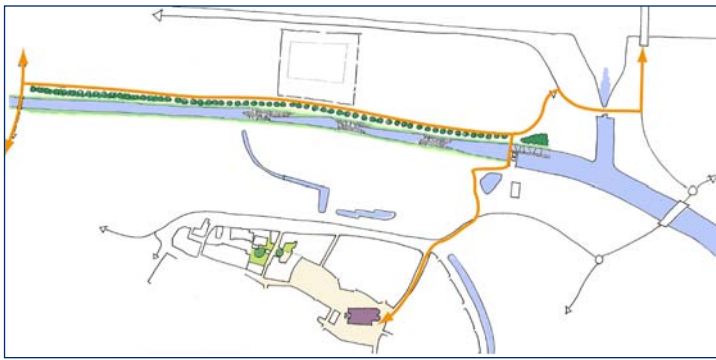
De laan krijgt een flauw slingerend verloop, wat bijdraagt aan het karakter van de lijn als natuurlijk gevormd element. Het flauw slingerend verloop heeft een 'holling' ter plekke van de locatie voor het nieuwe gemeentehuis. Dit richt op een subtiele manier de blik op het nieuwe bestuurscentrum.

Routes vanuit het centrum naar EndT

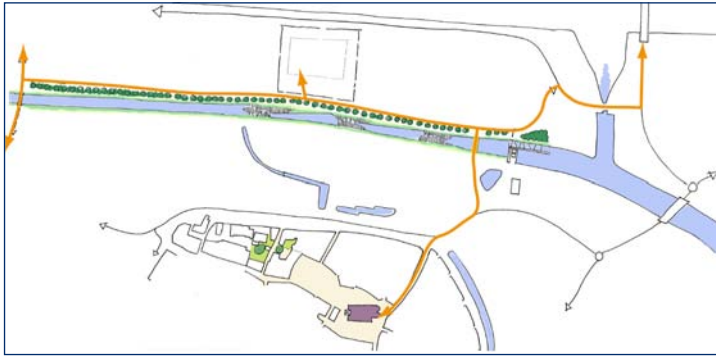
Als primaire route is gekozen voor de **route via de Molenaarstraat**. Ze vormt, de naam zegt het al, van oudsher de verbinding tussen de Markt en bedrijvigheid aan de Berkel. Deze historische route is hecht verankerd in de stedelijke structuur. Ze is op een vanzelfsprekende manier verbonden met het stationsgebied en het achterland van Ampsen via de bestaande oversteek over de stuw.

Keuze voor deze route heeft als voordeel dat ze op korte termijn te realiseren is en met een kleine ingreep een goede verbinding met EndT vormt, met name met het nieuwe stadhuis. De ingreep bestaat uit een nieuwe brug, iets ten westen van de stuw.

De komende jaren kan gebruik worden gemaakt van



Berkellaan; routing over bestaande stuw



routing met nieuwe brug



tweede brug



eindbeeld netwerk via gasfabriekterrein



De Freulebrug in het gebied Kanaaloevers Apeldoorn als referentie voor de nieuwe Berkelbruggen. Deze recent aangelegde langzaamverkeersbrug over het Apeldoorns Kanaal is meer dan alleen een verbinding. Ze is ook een verblijfsruimte en vormt een feestelijk focuspunt voor allerlei activiteiten op en rond het Kanaal, zoals hierboven de Drakenbootrace.



eindbeeld lange termijn



deze route, waardoor ingrijpen in de woonwijk Noorderbleek niet nodig is.

Wél kan via de Noorderbleek een informele verbinding met EndT tot stand komen. Dit is een secundaire **route; via de Poststeeg** met de Markt verbonden. Hiervoor is een zorgvuldig gepositioneerde tweede brug over de Berkel nodig die het Gemeentehuis met de Noorderbleek verbindt. Zo ontstaat op korte termijn al een circuit.

Naast de Poststeeg zijn ook **routes via de Brouwhuissteeg en de Walderstraat**, (naar een idee van de bewoners van de Noorderbleek) kansrijk als verbindingen vanaf de Markt en de Walderstraat. Vooralsnog lopen ze via de bestaande Noorderbleek.

Op lange termijn kunnen deze verbindingen door de Noorderbleek en over het Gasfabriekterrein worden geoptimaliseerd. Hoe ze precies gaan lopen zal dan worden onderzocht in samenspraak met de bewoners en andere belanghebbenden.

Molenbeek en Berkeloevers

Het circuit kan zich op termijn ontwikkelen tot een fijnmazig netwerk als, naast de zuidelijke Berkeloever, ook de oevers van de nieuwe Molenbeek een openbaar karakter krijgen.

5.3 Knooppunten

De knooppunten in het Berkellandschap kunnen zich ontwikkelen tot bijzondere verblijfsplekken.

De bruggen over de Berkel zijn méér dan alleen verbindingen. Ze zijn tegelijkertijd dé plekken van waaruit het best de levendigheid op en langs de Berkel te beleven is.

Ook de kruisingen van de routes tussen markt en EndT met de nieuwe Molenbeek zullen levendige knooppunten kunnen worden. Ter plekke van een toekomstig schutsluisje in de Molenbeek bijvoorbeeld ligt een uitgelezen kans om een oversteek te maken. Alle aanleiding voor activiteit, levendigheid en ontmoetingen.



Het Masterplan maakt duidelijk dat de Etalage naar de Toekomst kansen biedt om het woon- en werkklimaat van de gemeente Lochem aanmerkelijk te verbeteren. Een versterking van de lokale economie en een versterking van het voorzieningenniveau; een impuls voor de bewoners, bedrijven en bezoekers van Lochem. Het Masterplan benut hiervoor het potentieel dat in het gebied verscholen ligt. Daarnaast worden verbindingen gelegd die de positie van het centrum versterken.

6.1 Toeristisch recreatieve kansen

Het Masterplan zet in op versterking van Lochem als mooie stad aan een rivier die veel te bieden heeft. De bouwsteen 'Berkellandschap' biedt een goed kader voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Het omvormen van de Berkel tot een dynamische, levendige rivier met aantrekkelijke openbare oevers maakt de Berkel interessant voor recreatieve doeleinden, zoals kanovaren, fietsen en wandelen. Ook het ecologische aspect (vistrappen, waterdynamiek en natuurvriendelijke oevers) kan toeristisch worden benut.

Daarnaast biedt het voorstel voor herstel van de Molenbeek, weliswaar in een latere fase, uitgelezen toeristische kansen. Onderdeel van het plan is het maken van een aanlegplaats voor de Berkelzomp nabij de historische binnenstad en op termijn wellicht een schutsluisje waarmee de doorvaart naar Zutphen een stap dichterbij komt. Rondom deze voorzieningen is vestiging van horeca en aanverwant ondersteunend programma kansrijk.

passantenhaven

In het woonwerklandschap is ook plaats voor een haven. De Recron, de belangenvereniging voor recreatieondernemers, geeft aan dat het Twentekanaal kansrijke

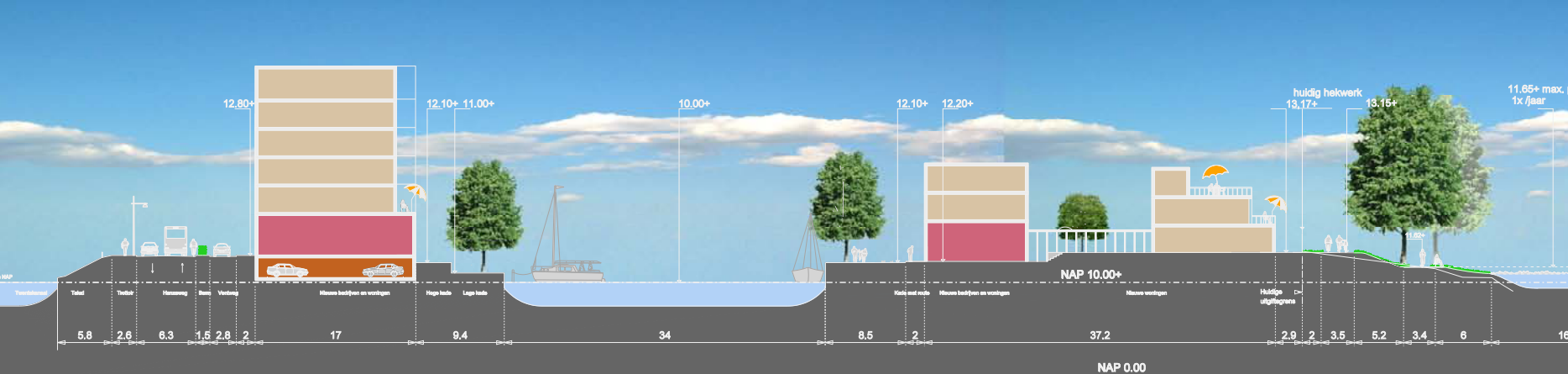
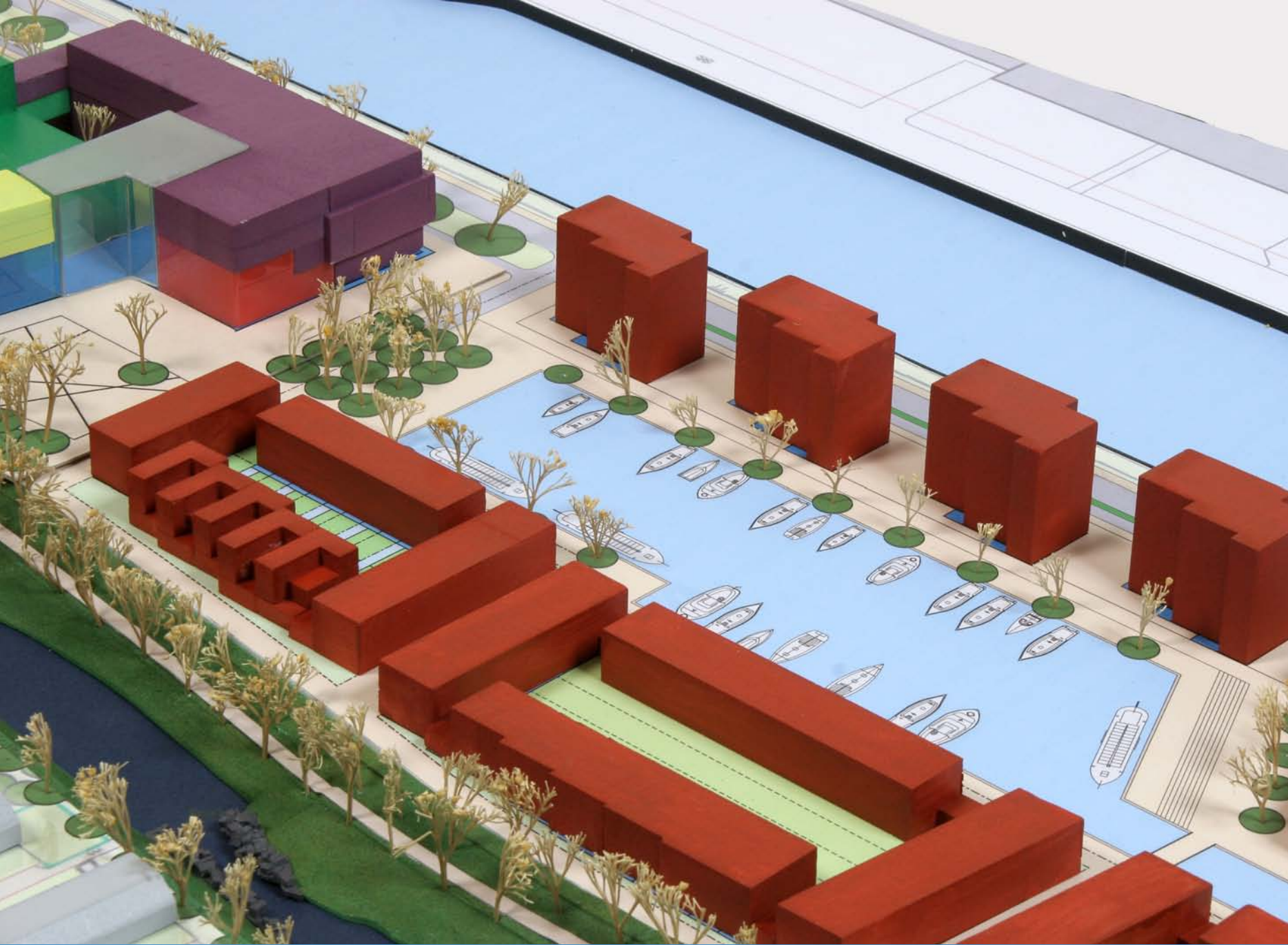
mogelijkheden biedt voor aanleg van een aantal nieuwe havens. Momenteel wordt namelijk op initiatief van de Stichting Recreatietoervaart Nederland gewerkt aan verbetering van de toegankelijk van het Twentekanaal voor de recreatieve toervaart. Hiermee wordt een 'missing link' in het vaarnetwerk van Oost-Nederland richting Duitsland weggenomen. Voor Lochem kan een passantenhaven een nieuwe impuls voor recreatie en toerisme betekenen; een verlenging van het zomerseizoen. Ook kan worden gedacht aan overwinterplaatsen voor grotere (historische) schepen.

Kortom een kans waar het Masterplan op in moet spelen. In het EndT-gebied zal dan ook ruimte worden gereserveerd, in de vorm van een park, dat op een later moment kan worden omgevormd naar een passantenhaven.

Een haven biedt weer interessante mogelijkheden voor commercieel programma, bijvoorbeeld een horecavoorziening aan de oostzijde, waar een perfecte oriëntatie op de zon is.



Lochem als passantenhaven in het recreatieve toervaartnet



6.2 Versterking centrumfunctie en voorzieningenniveau

Een voorzieningenprogramma, zoals op sociaal en cultureel gebied, maakt dat het gebied een aanvulling kan worden op de huidige centrumfunctie. Niet ter vervanging van het huidige centrum, maar juist als een versterking ervan.

Een combinatie van gemeentehuis en schouwburg is een sterke trekker en ook een belangrijk katalysator van de ontwikkeling van het gebied. Andere culturele en sociale organisaties zouden graag willen aanhaken.

Een multifunctioneel centrum met medegebruik van een vergadercentrum door derden is een mogelijk scenario. De combinatie met een theaterzaal en een raadszaal is interessant voor de markt voor congressen. Dat kan omdat Lochem beschikt over een uitstekende infrastructuur voor overnachtingen. Door in te spelen op de congresmarkt kan een seizoensverlengende stimulans op de lokale economie worden bereikt.

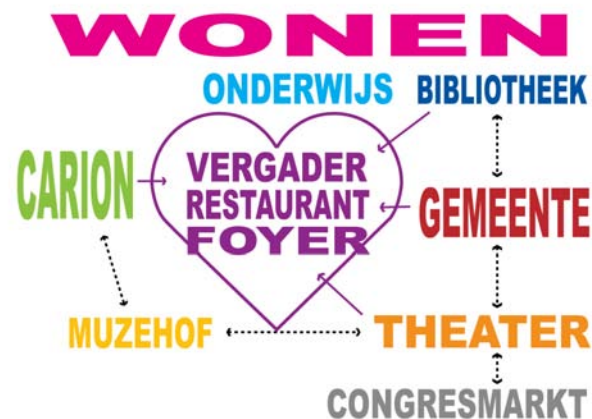
Door de combinatie met een theater en andere voorzieningen als een bibliotheek is het mogelijk om een hoogwaardige openbare horecavoorziening te realiseren in de vorm van een Grand Café.

Ook educatieve voorzieningen behoren tot de mogelijkheden. Deze voorzieningen versterken het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven.

Ook voor hoogwaardige wellness- en leisurevoorzieningen kan EndT een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn.

6.3 Locatiekwaliteit

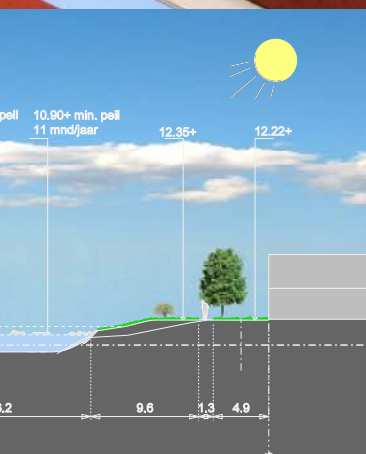
Met de realisatie van het Berkellandschap en een park/haven ontstaan bijzondere en duurzame locatiekwaliteiten die niet alleen voor voorzieningen, maar ook voor hoogwaardige woonmilieus interessant zijn. Het gaat daarbij om openbaarheid en kwaliteit van de inrichting van deze randen. Ze zijn sterk verschillend en daarmee interessant voor diverse doelgroepen: wonen aan het Kanaal, wonen aan de haven en wonen aan de Berkel of de Molenbeek.

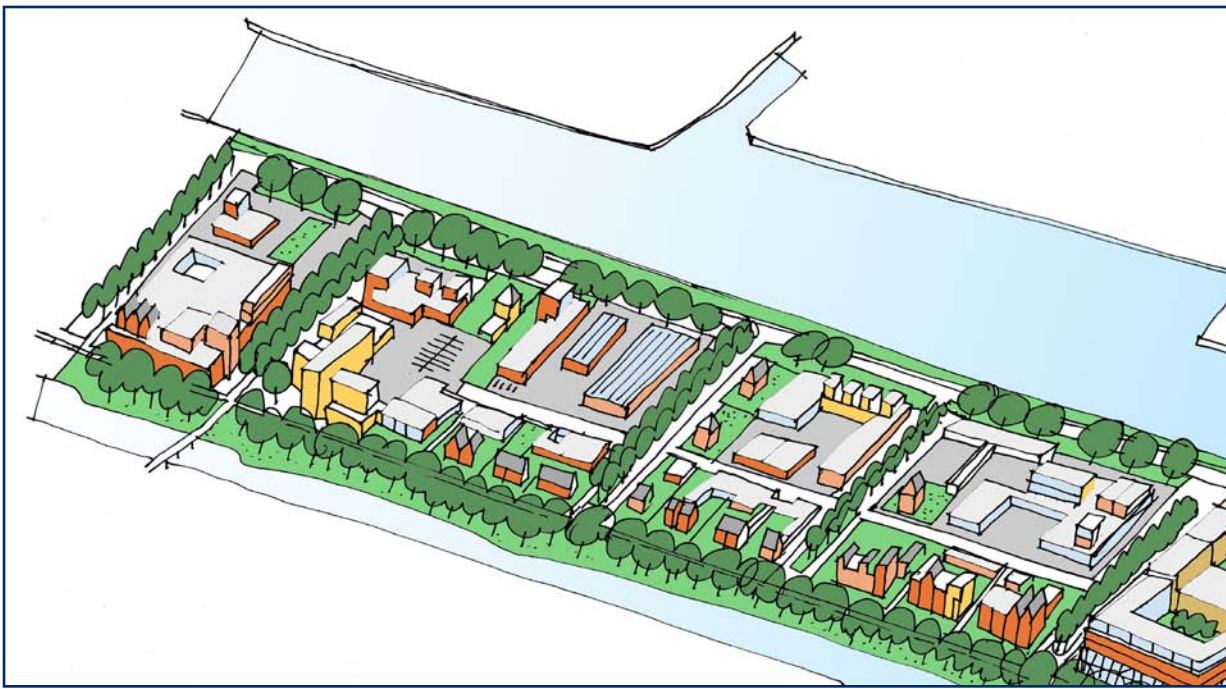


synergie tussen verschillende programma-mogelijkheden in EndT



Een unieke kans voor Lochem: met kleinschalige individuele vormen van transport, zoals de e-step, kan een relatie worden gelegd tussen de Lochemse hotelvoorzieningen en congresfaciliteiten in het EndT-gebied.





De provincie Gelderland stimuleert het ontwikkelen van zogeheten werklandschappen, op basis van een integrale benadering. Dat werd al aangekondigd in het **Sociaal-economisch beleidsplan 2007-2011 'Maak het in Gelderland'**.

Werkfuncties worden gezien als onderdeel van hun stedelijke en landschappelijke omgeving. Doel is het sterker mengen van functies. Het thema Werklandschappen leent zich daarom in het bijzonder voor het vernieuwen van verouderde bedrijventerreinen. Dit zijn vaak monofunctionele gebieden, met een extensief ruimtegebruik, waar vaak slechts weinig mensen werkzaam zijn. Daardoor voldoen deze terreinen niet meer aan hedendaagse maatstaven, zeker wanneer ze dicht in de bebouwde kom zijn gesitueerd. Het bedrijventerrein Larenseweg/Hanzeweg in Lochem is zo'n bedrijventerrein.

Bij de vernieuwing van deze bedrijventerreinen is het de opgave om nieuwe landschappen te creëren waarin werkfuncties harmonieus samengaan met andere functies zoals wonen, recreëren, culturele voorzieningen, detailhandel en groen/natuur.

De provincie heeft drie projecten, waaronder EndT, geselecteerd als pilot. Ze geeft financiële ondersteuning bij de concrete planontwikkeling. De provincie wordt daarnaast actief betrokken bij de ontwikkeling van dit werklandschap en geeft beleidsmatige ondersteuning bij de verdere planvorming. Daarnaast is afgesproken dat de gemeente Lochem en de provincie gezamenlijk de ervaringen en de meerwaarde van het werklandschap onder de aandacht brengen van andere gemeenten.

Het begrip Werklandschappen blijkt enige verwarring op te roepen, alsof het hoofdzakelijk gaat over werkge-

bieden waar upgrading gewenst is. Om de doelstelling van functiemenging en efficiënt grondgebruik beter te accentueren hanteren we daarom liever de wat algemenere term van het Woonwerklandschap. Wel dient er voor gewaakt te worden dat dit begrip verwaterd tot een woongebied met hier en daar een werk-aan-huis functie. Doelstelling is een evenwichtige programmamix, met gelijkwaardige componenten voor wonen en werken, aangevuld met andere stedelijke voorzieningen.

Essentieel voor de aanpak van de Woonwerklandschappen is het streven naar verhoging van de grondwaarde en naar waardecreatie door het vergroten van het benutbare vloeroppervlakte op een kavel. Ook het combineren van programmaonderdelen middels toepassing van intelligente stapelingsprincipes hoort hierbij.

Naast deze markttechnische benadering speelt bij de ontwikkeling van Woonwerklandschappen – het woord zegt het al- ook de landschappelijke context een belangrijke rol. Een goede inbedding in het landschap, gebruik makend van de landschappelijke krachten van het gebied, draagt bij aan een duurzame toekomstwaarde.

Het EndT-gebied leent zich vanuit landschappelijk oogpunt bij uitstek voor deze landschappelijke benadering. Enerzijds is er de context van het stoere en robuuste Twentekanaal, dat hier ruim 50 meter, en plaatselijk zelfs 80 meter breed is, en dat aan de noordzijde is bebouwd met statige, zelfs monumentale bedrijfsgebouwen. Ook het ruim opgezette profiel van de Hanzeweg, parallel aan het kanaal, met de doorgaande boombeplanting en groene berm, ondersteunt dit stoere karakter. Een positieve vestigingsfactor is ook de goede bereikbaarheid en de zichtbaarheid van bedrijven aan de kanaalzijde. Daarnaast wordt het gebied landschappelijk gekenmerkt



Werkprogramma

- Commerciële voorzieningen / zorg
- Maatschappelijke voorzieningen
- Werkvoorzieningen



Voorbeeld van spreiding van werkfuncties in de Berkelzone



karacteristieke voorbeelden van woonwerkcombinaties op particulier initiatief in de Achterhoek

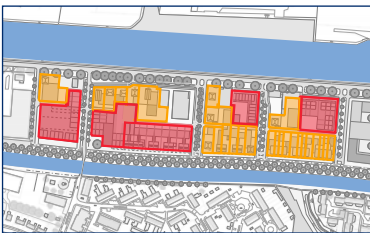


door de Berkel, de zuidgrens van het huidige bedrijventerrein. In haar toekomstige gedaante, als in ere herstelde landschappelijke en natuurlijke rivier, biedt ook de Berkelzijde een unieke locatie met een positieve vestigingsfactor, met name voor de meer kleinschalige combinaties van wonen en werken, voor initiatiefnemers die een groot belang hechten aan de uitstraling van hun woonomgeving.

particuliere ontwikkelingen woonwerklandschap

Het is daarom juist de landschappelijke context die in het geval van het Lochemse Woonwerklandschap goede kansen biedt op een aanpak die zich specifiek richt op het particuliere initiatief. Met andere woorden: kansen voor een aanpak die zich richt op initiatiefnemers die op zoek zijn naar een bouwkaavel dat zowel qua werkvoorziening alsook qua woonvoorziening optimale condities biedt. Wetende dat zulke bouwkaavels op de landelijke schaal gezien zeer schaars zijn zou Lochem zich met dit marktprofiel uitermate onderscheidend kunnen presenteren.

- Projectmatige ontwikkeling
- Particulier opdrachtgeverschap



voorbeeld van ontwikkeling

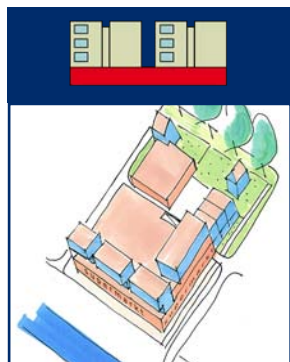
Lochem kan dan kavels aanbieden die goed bereikbaar zijn, ook voor vrachtverkeer, kavels van voldoende omvang, die de benodigde flexibiliteit bieden. Maar vooral ook kavels met een fraai woonmilieu, dicht bij de voorzieningen van de binnenstad, dicht bij het station, goed gelegen op de zon, met fraai uitzicht, in dit geval op het Berkellandschap of op het Twentekanaal.

Om garanties in te bouwen op een hoogwaardig en coherent Woonwerkmilieu wordt de kaveluitgifte gekoppeld aan een stringent stelsel van regels, gericht op de beoogde functiemenging, de beoogde ruimtelijke en architectonische kwaliteit, de te realiseren parkeervoorzieningen en aanvullende duurzaamheidseisen.

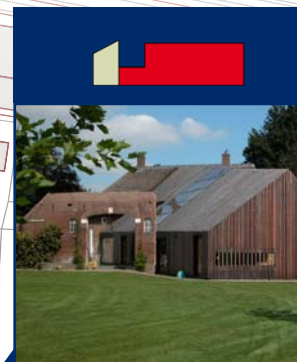
projectmatige ontwikkelingen woonwerklandschap

Naast deze inzet op particuliere woonwerk-initiatieven biedt het EndT-gebied ook uitstekende kansen voor een projectmatige aanpak. Het gaat dan om de transformatie van extensieve en monofunctionele bedrijfslocaties in multifunctionele en intensief bebouwde woonwerklocaties.

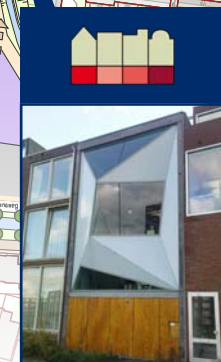




voorbeeldinvulling; wonen en werken gecombineerd met een supermarkt



voorbeeldinvulling aan de Haalmanweg; fitness en fysiocentrum gecombineerd met wonen



zonering woonwerklandschappen

Daarbij biedt de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het Hanzeweggebied een vanzelfsprekend handvat voor een heldere zonering. Het gebied kan worden ingedeeld in drie parallelle zones:

Langs het kanaal een grootschalige zone, geschikt voor de grotere bedrijfsinitiatieven, gecombineerd met gestapelde woonbebouwing. Hier zijn bouwhoogten van vier tot zeven bouwlagen goed inpasbaar.

Langs de Berkel een kleinschalige zone, gericht op de kleinere bedrijfsinitiatieven en op grondgebonden en grond-ontsloten woningtypes.

Een middenzone, waarin diverse mengvormen van groot- en kleinschalig kunnen voorkomen, en waarin zich met name ook de voorzieningen voor bereikbaarheid, parkeren en laden&lossen zullen bevinden.

Naast deze gezoneerde locaties die specifiek zijn gereserveerd voor de functiemenging van wonen en werken biedt het EndT-gebied nog aanvullende mogelijkheden voor het versterken van deze functiemenging. In het centrale deel van het EndT-gebied zullen nog de volgende aanvullende vormen van vermengen van wonen en werken een plaats kunnen vinden:

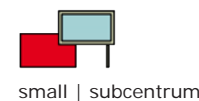
- Stadswoningen met een kleinschalige ruimte voor werk-aan-huis, in de vorm van een atelier, studio of klein kantoor. We praten dan over een werkfunctie van 30 á 50 m²
- Gestapelde woningbouw boven sociaal-culturele voorzieningen, in combinatie met andere maatschappelijke voorzieningen
- Een brede school, met een combinatie van onderwijs en maatschappelijke voorzieningen
- Een wooncomplex boven een zorg/wellnessvoorziening
- Gestapelde woningbouw boven grootschalige detailhandel of showroom.

gereedchapskist

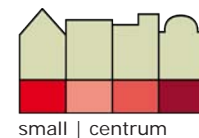
De aanpak van het woonwerklandschap Lochem wordt dus gekenmerkt door een tweeledige gerichtheid op zowel het marktinitiatief alsook het particuliere initiatief. Daarnaast vraagt de markt ook om een grote mate van flexibiliteit qua omvang van de benodigde werkvoorzieningen. Daarom presenteert het Masterplan een eenvoudige gereedchapskist voor het Woonwerklandschap. Deze gereedchapskist maakt drie soorten onderscheid:

- 1 Particulier initiatief of projectmatige aanpak.
- 2 Omvang van de werkvoorziening: Small (40-80 m²). Medium (80-150 m²) en Large (150-700m²)
- 3 Mate van stapeling van programma-elementen (parkeren, werken, wonen)

Particulier opdrachtgeverschap



small | subcentrum



small | centrum

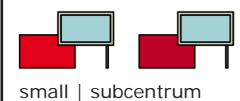


medium | subcentrum

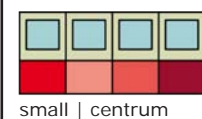


large | subcentrum

Projectmatige ontwikkeling



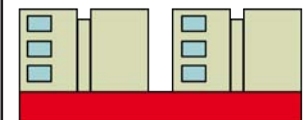
small | subcentrum



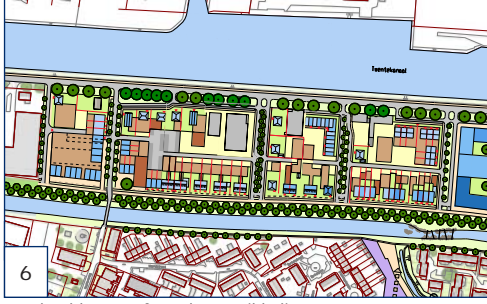
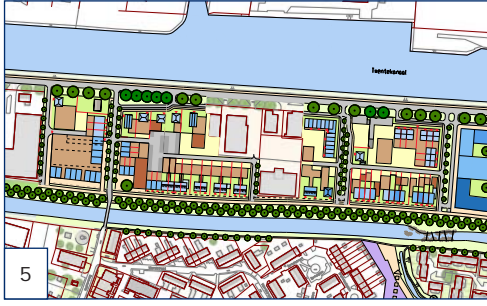
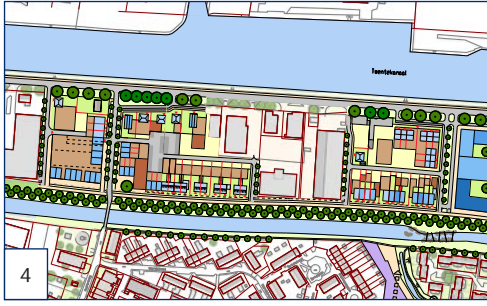
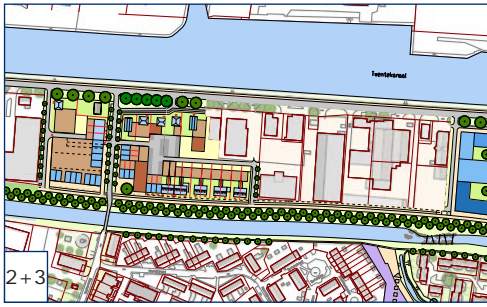
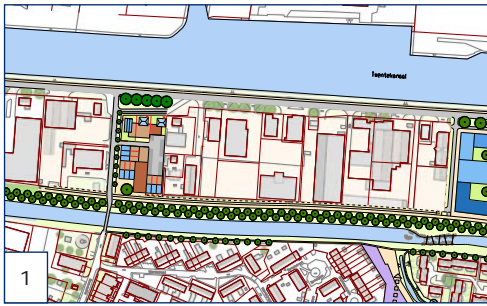
small | centrum



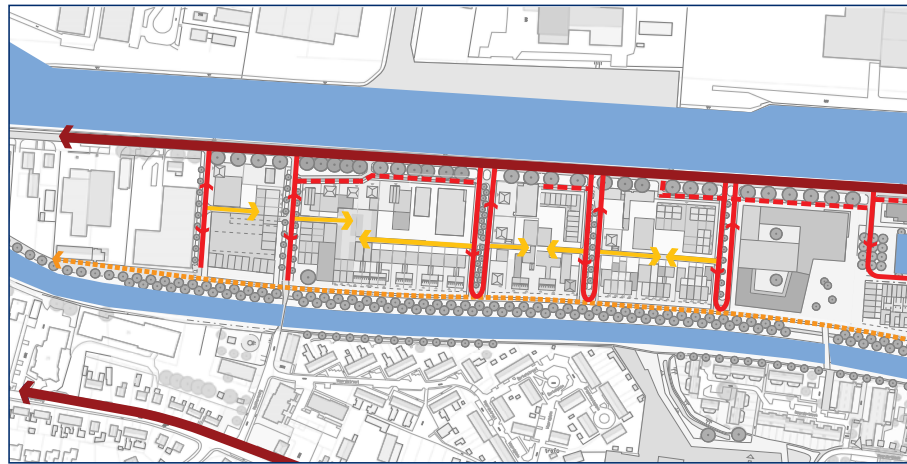
medium | centrum + subcentrum



large | centrum + subcentrum

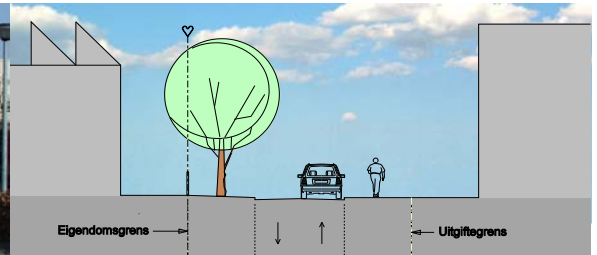


voorbeeld van gefaserde ontwikkeling

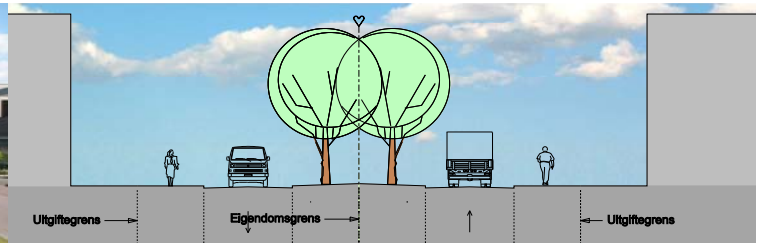


- █ gebiedsontsluiting
- █ erftoegangsweg
- - - ventweg
- - - - berijdbaar voetpad
- expeditiestraat / back alley

verkeersontsluiting woonwerklanschap; Cul-de-Sac ontsluiting vanaf de Hanzeweg



stap 1: realisatie van een half dwarsstraatprofiel



stap 2: bij de ontwikkeling van het buurkavel wordt het profiel een tweerichtingstraat met middenberm

ontwikkelingsstrategie en verkeersontsluiting

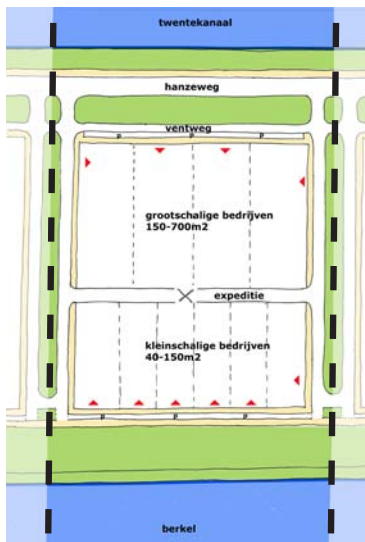
Een bedrijventerrein, ook het Hanzeweggebied, bevat overwegend terreinen die in particulier bezit zijn. Dat betekent dat het proces van herontwikkeling afhankelijk is van particulier initiatief tot het effectueren van de kansen op waardevermeerdering. Dat betekent ook dat initiatieven in de tijd gezien niet stuurbaar zijn. Om toch de beoogde kleurverschieving van het gebied optimaal te kunnen faciliteren bevat het Masterplan daarom een ontwikkelingsstrategie die er op is afgestemd dat alle kavels afzonderlijk in ontwikkeling kunnen worden gebracht. Daarbij zal iedere eigenaar afzonderlijk tot afspraken moeten komen over de wijze waarop de ontwikkeling kan worden afgestemd op eventuele belemmerende milieurechten van buurkavels.

Om een ontwikkeling per kavel te kunnen bewerkstelligen bevat het Masterplan een systeem voor de verkeersontsluiting. Dit is op de volgende uitgangspunten gebaseerd:

- Hoofdontsluiting voor auto's en vrachtverkeer vanuit de Hanzeweg;
- Inspelen op het momenteel al bestaande principe van ontsluiting van bedrijven en woningen aan de zijde van de Hanzeweg vanuit een ventweg per bedrijfskavel;
- Ontsluiting van de achtergelegen gronden via dwarsstraten met een middenberm. Deze ontsluiting heeft de vorm van een Cul-de Sac-ontsluiting (een voor autoverkeer doodlopende straat). Aan het eind van de straat is een keevoorziening. In eerste instantie wordt een half dwarsstraatprofiel gerealiseerd, bestaande uit een smalle tweerichting straat met een bescheiden groenberm aan de zijde van de kavelgrens. Op het moment dat ook het buurkavel wordt ontwikkeld komt de tweede helft van het profiel tot realisatie en ontstaat op eenvoudige wijze een tweerichtingstraat met een flinke middenberm en met parkeerstroken aan weerszijden.

- Aan de zijde van de Berkel is doorgaand autoverkeer niet gewenst. **Het hoofddaccent ligt hier op langzaam verkeer**, in de vorm van de Berkellaan voor de voetganger en daarnaast een fietspad. Auto's zijn hier slechts te gast. Door toepassing van het principe van een berijdbaar fietspad kan de voorzijde van de woonwerkwoonings van hieruit worden ontsloten, zodat de mogelijkheid ontstaat om woningen langs de Berkel een duidelijke adreszijde te geven, met oriëntatie op het Berkel-landschap. Daarmee wordt voorkomen dat de oever van de Berkel wordt geprivatiseerd. Dan wordt het landschappelijk beeld verstoord door achtertuinen en gaan schuttingen het beeld bepalen, zoals momenteel op veel plaatsen het geval is.
- Voor de ontsluiting van de bedrijfskavels voor auto's en vrachtverkeer worden op eigen terrein doodlopende ontsluitings-erven geprojecteerd, vergelijkbaar met de Engelse Mews of de Amerikaanse Back-Alley. Deze hebben geen doorgaande verkeersfunctie. Wel is het mogelijk om aan één ontsluitings-erf meerdere bedrijven te ontsluiten, ter vergroting van de efficiency van grondgebruik.

Het algehele beeld van de verkeersontsluiting is dus een kamstructuur, met een hoge verkeersintensiteit aan de zijde van het kanaal en een lage intensiteit aan de zijde van de Berkel. De dwarselementen van de kamstructuur zorgen ervoor dat alle bedrijven optimaal ontsloten zijn. Daarnaast levert deze kamstructuur, zeker in het eindbeeld, een belangrijke ruimtelijke kwaliteit op. Er ontstaat namelijk een reeks van verbindingen en doorzichten met een aantrekkelijk groen karakter tussen Berkel en kanaal.



zonering woonwerklandschappen



Naast het woonprogramma dat deel is van het project Woonwerklandschappen bevat het EndT-gebied een substantieel potentieel aan woningbouwlocaties. Deze bieden de mogelijkheid om te komen tot een evenwichtige opbouw van het totale woningbouwprogramma. Evenwichtig wil zeggen, in balans qua leeftijdsopbouw; met andere woorden een evenwichtige verdeling naar grondgebonden en gestapelde woningen. Daarnaast wordt gestreefd naar een evenwichtige opbouw naar inkomenscategorieën. In goed overleg met de in Lochem actieve woningbouwcorporaties kan bepaald worden welk aandeel van het woningbouwprogramma gereserveerd dient te worden voor sociale woningbouw, mede met het oog op de op lange termijn spelende herstructurering van de Noorderbleek. Het resterende programma kan vervolgens worden bepaald en worden verdeeld naar inkomenscategorieën en soorten woningtype.

De potentiële woningbouwlocaties bevinden zich grotendeels in het oostelijk deel van het EndT-gebied, dus ten oosten van de locatie Hanzeweg 8/9. Deze locaties zijn momenteel overwegend in gebruik als bedrijventerrein. Waardecreatie kan hier plaatsvinden zowel door een bestemmingswijziging als door intensivering van het ruimtegebruik.

Bepalende factoren voor de planontwikkeling zijn:

grondposities

De bouwterreinen zijn overwegend in particulier bezit. Het moment van planontwikkeling is daarbij afhankelijk van particulier initiatief, dan wel van strategische grondverwerving door de gemeente.

milieubelemmeringen

Voor zover bekend spelen er in het gebied ten oosten van Hanzeweg 8/9 geen belemmerende milieubeperkingen. Hierover dient echter nog wel nader onderzoek plaats te vinden.

de Lochemse woningmarkt

Door het bijzonder hoge voorzieningenniveau, door de goede bereikbaarheid en door de prachtige natuurlijke woonomgeving kent Lochem een relatief gunstige woningmarkt. Het EndT-gebied wordt daarnaast gekarakteriseerd door de nabijheid van de binnenstad, het grote aantal woonlocaties dat aan het water is gelegen, alsmede de goede bereikbaarheid, zowel door de nabijheid van het station alsook door de goede verkeersaansluitingen richting de A1-E30. Door al deze factoren wordt de afzetbaarheid van woningen op deze locatie als uitermate kansrijk beschouwd. Wel zijn tijdens het consultatieproces waarschuwend geluiden geuit, met name om steeds goed marktonderzoek te doen, en rekening te houden met een beperkte vraag naar appartementen.

de locatiekwaliteit

Deze wordt bepaald door factoren als bereikbaarheid, uitzicht, bezonning en belendende bebouwing. Een specifieke locatiefactor voor deze locatie is de ligging van het kanaal aan de noordzijde van de locatie. Nog afgezien van de appreciatie voor het beeld van de industriebebouwing aan de noordzijde van het kanaal geldt hier dat het niet voor de hand ligt om woningen met hun voorzijde te situeren langs het kanaal.

Om toch woningen langs de zijde van het kanaal te kunnen bebouwen is het noodzakelijk om aan de zuidzijde een gebied te creëren waar je op een prettige manier



op kunt uitkijken. Het Masterplan introduceert daarom een middenzone die op uiteenlopende wijze kan worden ingevuld. Primair is dit een groenzone, maar deze kan op enig moment worden getransformeerd tot binnenhaven, passantenhaven.

Vanwege deze specifieke locatieomstandigheden is hier een enkelzijdige bebouwingsschil geprojecteerd, waarbij de entreezijde aan de Hanzeweg is gelegen, en de zonzijde gericht is op het groen, c.q. het water in de middenzone.

Deze middenzone is zodanig gedimensioneerd dat er aan de zuidzijde voldoende ruimte over blijft voor een bouwblok met een dubbele bebouwingsschil. Dat maakt het mogelijk om hier aan twee zijden grondgebonden woningen, ofwel stadswoningen, te realiseren. Dat betekent dat er woningen met hun voorkant, ofwel adreshoek, zijn gelegen aan de openbare ruimte in het middengebied (groen of haven) en dat er aan de zuidzijde, langs de Berkel, eveneens woningen met hun voorkant op de openbare ruimte zijn gericht. Hier zit je 's middags en 's avonds lekker op een bankje in de voortuin te genieten

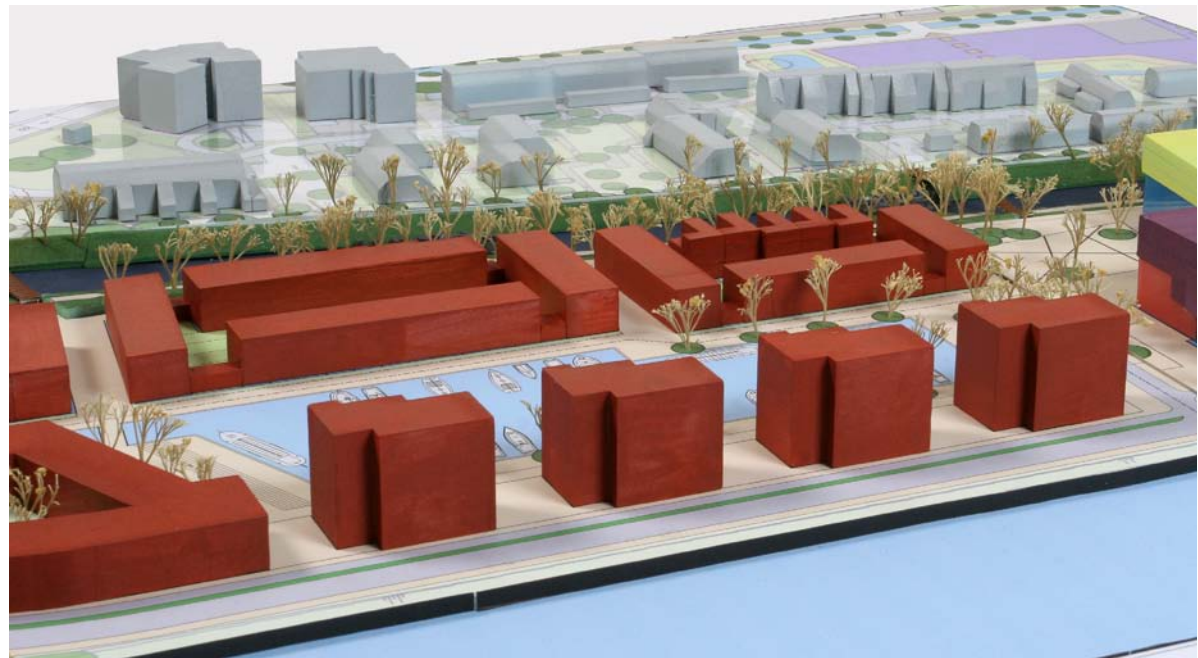
van het levendige schouwspel op de watertrappen van de Berkel.

parkeervoorzieningen

Deze stedenbouwkundige hoofdstructuur bevat nog een grote mate van flexibiliteit. In hoofdstuk 10 is weergegeven op welke wijze parkeervoorzieningen kunnen worden gecombineerd met dit woningbouwprogramma. Parkeeren op eigen terrein en volgens de principes van dubbel grondgebruik zijn hierbij immers van groot belang.

bouwhoogtezonering

In hoofdstuk 11 is bij de beschrijving van het Masterplan een gemotiveerde bouwhoogteregie benoemd. Als uitvloeisel van deze zonering zal de gestapelde woningbouw zich beperken tot de noordzijde van het plangebied, met uitzondering van de bebouwing op het kavel Hanzeweg 8/9. In aansluiting op het bouwprogramma van het gemeentehuis is er op deze plaats ruimte voor een middelhoog appartementencomplex, met uitzicht op de Berkel.





het gemeentehuis ligt aan de Berkel

9.1 Algemeen ambitieniveau en uitgangspunten

De keuzes ten aanzien van het gemeentehuis hebben grote invloed op het ruimtebeslag en kwaliteit in het EndT-gebied. De keuzes zijn bepalend voor de toekomstige aantrekkingskracht van het gebied voor investeringen door derden. En de keuzes zijn bepalend voor de wijze waarop het gebied gaat functioneren. Voor de vraag of het een gedifferentieerd en levendig stuk binnenstad wordt, met een mix van stedelijke voorzieningen, of dat neigt naar een mono-functioneel woongebied waarin het gemeentehuis als een min of meer verdwaalde stedelijke voorziening schuil gaat.

Daarom is de ambitie geformuleerd dat de voorzieningen op termijn een zodanige omvang en kritische massa hebben dat ze zorgen voor een gedifferentieerd stedelijk milieu, dat goed verankerd is aan de bestaande stedelijke structuur. Daarnaast is een belangrijke factor de plaats waar de voorzieningen in het EndT-gebied worden gesitueerd.

9.2 Het gemeentehuis ligt aan de Berkel

In het verleden is vaak gesproken over de bouw van een gemeentehuis aan de Hanzeweg. Dat is een logische gedachte gezien vanuit de huidige situatie. De Hanzeweg is immers de hoofdontsluiting van het gebied, en momenteel heeft de zone langs de Hanzeweg slechts één openbare zijde, namelijk de noordzijde. De omvorming van Bedrijventerrein Hanzeweg naar EndT-gebied maakt het echter mogelijk om een andere benadering te kiezen.

Vanuit het primaire belang om te zorgen voor een hechte aansluiting tussen stadskern en EndT-gebied ligt het veel meer voor de hand om het gemeentehuis niet primair

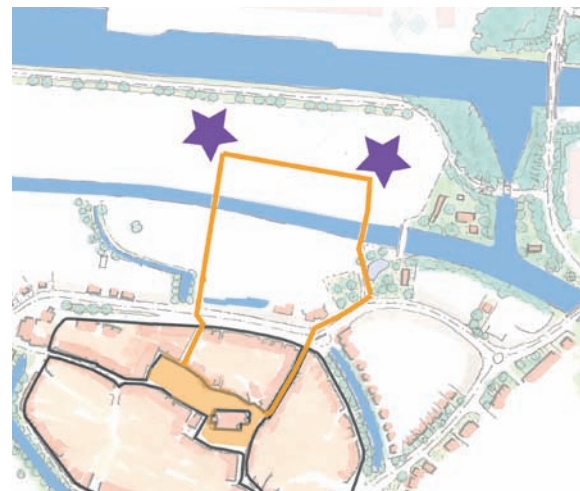
aan de Hanzeweg te situeren maar eerder primair aan de Berkel. Door de aanleg van de Berkellaan op de noordoever ontstaat hier een aantrekkelijke openbare zijde, die rechtstreeks uitzicht biedt op het silhouet van de stadskern. De verandering van de Berkel, van een afvoerkanaal in een natuurlijke rivier, samen met de verfraaiing van de oevers, zal sterk aan het feestelijke karakter van de Berkel-oever bijdragen. Dit zal ook het punt worden waar de verbindingen voor langzaam verkeer via een brug over de Berkel aantakken. En een entreeplein voor het Gemeentehuis, mogelijk met een horecaterras, ligt hier op een unieke locatie. Dit wordt de plaats van zien en gezien worden. Programma-elementen als de entreehal, de raadszaal en het Grand café kunnen zich hier presenteren als beeldbepalende elementen van het complex. Op deze plaats kan het gemeentehuis tot een echt icoon worden van het hedendaagse Lochem.

Als we het gemeentehuis oriënteren op de Berkel laat dat onverlet dat alle voorzieningen voor de autobereikbaarheid en voor laden en lossen zullen worden ontsloten vanuit de Hanzeweg.





Brede School MFA Eninver Almelo
 architect: Vera Yanovstchinsky Architecten



Twee polen maken een circuit

9.3 Locatiekwaliteiten Hanzeweg 8-9

De beoogde locatiekwaliteiten van een Gemeentehuis of combinatieprogramma op deze locatie kunnen als volgt worden samengevat:

- de locatie ligt opgespannen tussen twee belangrijke en herkenbare ruimtelijke elementen van Lochem, het Twente kanaal en de Berkel.
- ligging aan de Berkel biedt mogelijkheid voor het verankering van een nieuw bestuurcentrum aan een bijzonder Berkellandschap
- de locatie biedt voldoende ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Een hedendaags gemeentehuis en een nieuw stadsplein aan de Berkel hebben de potentie het "hart" van het nieuwe stedelijke centrum 'Etalage naar de Toekomst' te worden.
- de realisatie van het nieuwe gemeentehuis fungeert als aanjager van andere aantrekkelijke ontwikkelingen in het Etalage-gebied. **Zo kan op termijn een haven naast het gemeentehuis gerealiseerd worden. Langs de haven kan een hoogwaardig voorzieningen / woonmilieu ontstaan.**
- de locatie is makkelijk en logisch te verbinden met de oude stad. De zichtlijn vanuit het kavel naar de St. Gudulakerk is een sterke leidraad voor de bezoekers.
- bereikbaarheid per auto vanaf de Hanzeweg is uitstekend.
- de locatie kan goed opgenomen worden in het fijnmazige langzaamverkeer netwerk langs de Berkel.
- het kavel biedt ruimte voor duurzame ontwikkelingen. De variatie in gebruik is mogelijk, al dan niet gecombineerd met ruimtelijke dubbelgebruik, goede zongerichte oriëntatie en de aanhechting aan de bestaande stedelijke structuur.

9.4 Twee voorzieningepolen verbonden door een wandelcircuit

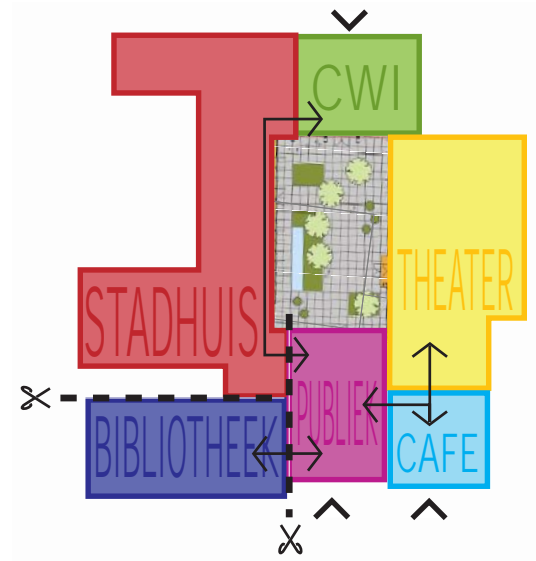
Naast de voorzieningenconcentratie rond om het gemeentehuis biedt het EndT-gebied nog de mogelijkheid voor een tweede voorzieningen cluster. Deze cluster is voorzien voor de oostzijde van EndT, de locatie die grenst aan de Stationsweg. Hier ligt een locatie die uitermate goed bereikbaar is, zowel voor autoverkeer alsook vanuit het openbaar vervoer. Het station ligt immers op loopafstand. Daarnaast is het ook een goede zichtlocatie, gezien vanuit de Hanzeweg, vanuit de Stationsweg en vanaf de Lochemse brug.

Indien deze voorzieningencluster een reële optie zou zijn ontstaat er een evenwichtig totaal beeld, waarbij de binnenstad via een wandelcircuit op twee plaatsen verbonden is met het EndT-gebied, en waarbij beide wandelroutes aantakken op een voorzieningencluster.

Bezien vanuit de vereiste flexibiliteit van het Masterplan geldt voor deze locatie echter zeker geen bestemmingsverplichting voor de realisatie van voorzieningen. Een bebouwing met grondgebonden woningen behoort zeker ook tot de mogelijkheden. Niet te min wordt realisatie van een voorzieningencluster op deze locatie voorgesteld.

Enkele programmatische mogelijkheden zijn:

- een combinatie van onderwijs en maatschappelijke voorzieningen, zoals muziekschool, kinderopvang, bibliotheek e.d.
- een complex zorgwoningen, met op de begane grond een hoogwaardige voorziening voor wellness en sport.
- een complex appartementen met op de begane grond een showroom aan de zijde van de Hanzeweg en aan de zijde van de geprojecteerde passantenhaven een horecagelegenheid.



GEMEENTE

BIBLIOTHEEK

THEATER



schema synergie



referentie Amstelveen

9.5 Gemeentehuis en overige maatschappelijke voorzieningen

Op 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad de locatie Hanzeweg 8/9 aangewezen als locatie voor het nieuwe gemeentehuis. Daarnaast is door de raad opdracht gegeven om de haalbaarheid te onderzoeken van een combinatie van het gemeentehuis met een schouwburg.

Ook heeft marktpartij Viverion, in samenwerking met maatschappelijke organisaties, een initiatief genomen om een combinatie van Gemeentehuis en maatschappelijke voorzieningen te laten onderzoeken.

Viverion heeft zich in de eerste plaats sterk gemaakt voor multifunctionaliteit omdat zij gelooft in multifunctionaliteit als middel om goede maatschappelijke voorzieningen te exploiteren tegen aanvaardbare kosten. Daarnaast kan zij als investeerder in maatschappelijk vastgoed eventueel een rol spelen in de realisatie en exploitatie van de multifunctionele voorziening, hetzij als deelnemer in een vereniging van eigenaren, hetzij als enig investeerder en verhuurder.

De uitgangspunten van dit initiatief zijn verwerkt in de derde variant.

Een goed vergelijkingsvoorbeeld van een dergelijk multifunctioneel gebouw, opgezet als een 'Huis voor de Burger', is het nieuwe complex in Hellendoorn-Nijverdal.

synergie

Bij de argumentatie achter dit multifunctionele initiatief staat het begrip synergie centraal. Er wordt gemikt op een aanzienlijke besparing, zowel ten aanzien van het investeringsniveau als ten aanzien van de exploitatielasten. Een aantal aspecten van dit streven naar synergie heeft effect op het benodigde ruimtebeslag, maar ook op de te realiseren programmatische kwaliteit van het gebied. Enkele voorbeelden:

Vergaderen: door de combinatie van alle afzonderlijke programmaonderdelen voor vergaderfaciliteiten in één vergadercentrum kunnen diverse positieve effecten worden bereikt:

- bij combinatie van voorzieningen is de totale

ruimtebehoefte geringer; ergo een besparing op bouw en beheerskosten;

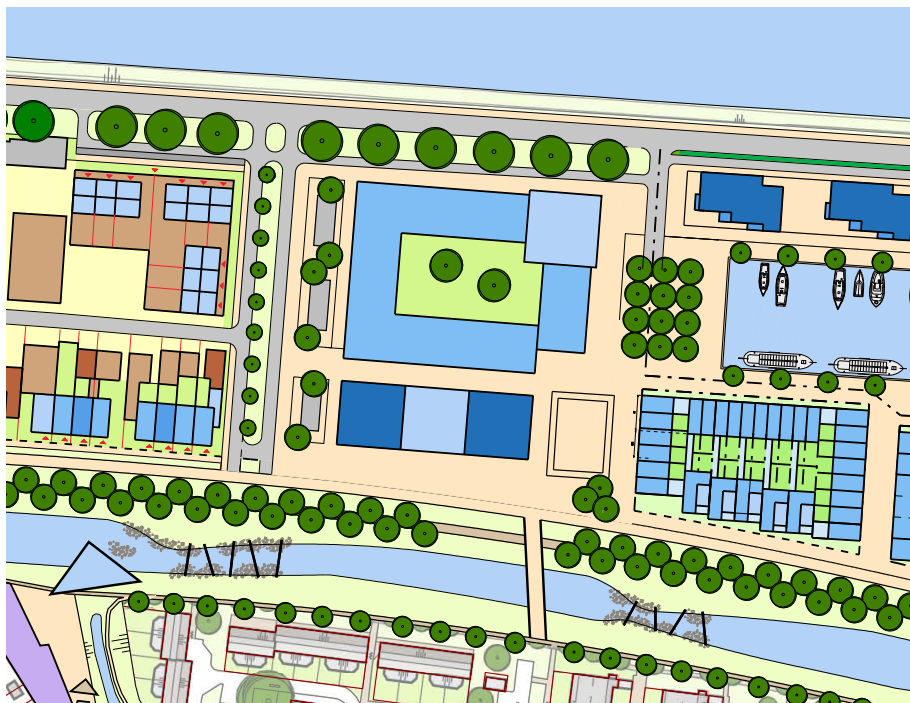
- de bezettingsgraad van voorzieningen neemt toe; de exploitatielasten zakken daardoor;
- medegebruik van een vergadercentrum door derden wordt mogelijk. Zeker in combinatie met een theaterzaal en een raadszaal kan worden ingespeeld op de markt voor congressen en theaterarrangementen. Dat kan omdat Lochem beschikt over een relatief goede infrastructuur voor overnachtingen. Door in te spelen op deze segmenten kan een seizoensverlenging worden bereikt met als gevolg een stimulans voor de lokale economie.

Horeca: het gemeentehuis beschikt over een kantine. Door de combinatie met een theater en andere voorzieningen als een bibliotheek is het mogelijk om één horecavoorziening te realiseren in de vorm van een Grand Café, die commercieel rendabel kan zijn. Deze fungeert als openbare gelegenheid, maar ook als theatercafé en als leescafé.

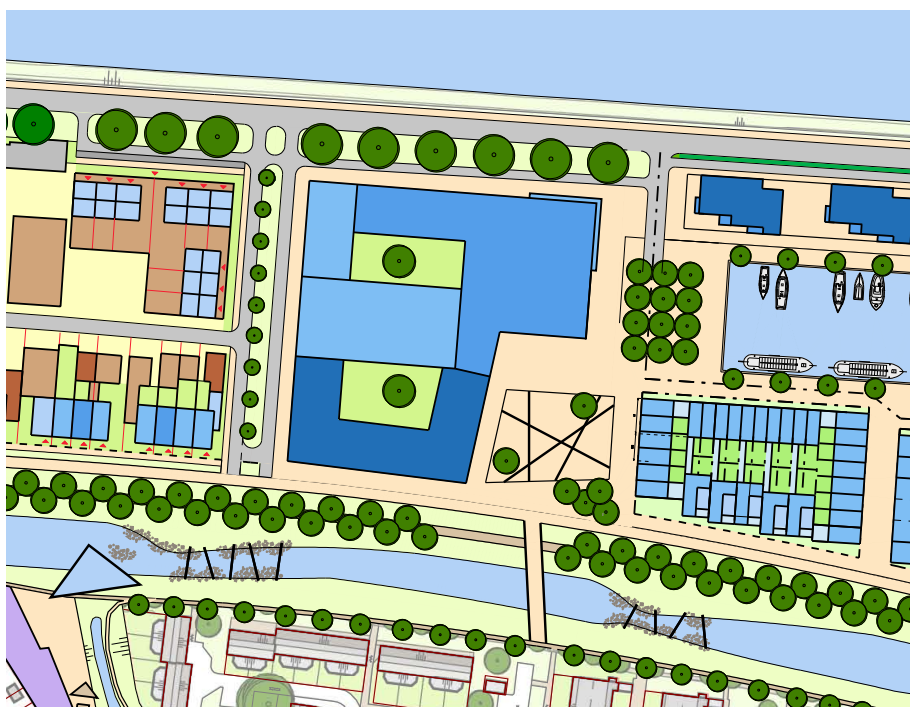
Een cruciale voorwaarde daarvoor is uiteraard een optimale situering van het Grand Café qua bereikbaarheid, qua uitzicht en qua bezonning van het terras. Omdat het voorzieningencluster aan de Berkel ligt, op het zuiden, is het mogelijk om hier optimale locatieomstandigheden voor een horecavestiging te realiseren.

Stadshal: een gemeentehuis vraagt om een entreehal die meer is dan functioneel binnenkomen. Het is een publiekshal, met een balie en met informatievoorzieningen; met mogelijkheden voor ontvangsten en exposities. Precies dezelfde hal kan fungeren als foyer en uitloopruimte voor het theater (Salle des Pas Perdues). Combinatie van deze gebruiksfuncties levert niet alleen praktische synergie op, maar resulteert ook in een grotere mate van levendigheid. Er ontstaat dan een echte stadshal waar de hele dag door iets te beleven is.

Parkeren: Door de ongelijktijdigheid van gebruikspieken kan een combinatie van gemeentehuis en theater tot aanzienlijke synergie-effecten leiden in het aantal



dakaanzicht variant 1



dakaanzicht variant 2 en 3

benodigde parkeerplaatsen. De effecten hiervan zijn zichtbaar gemaakt bij de programmatische uitwerking van de varianten.

drie varianten

Op grond van deze overwegingen is in het Masterplan een drietal varianten opgenomen over het ruimtebeslag van het gemeentehuis, al dan niet gecombineerd met één of meerdere culturele voorzieningen. In deze varianten is fasering het centrale thema. Door middel van het aanbrenge van bouwritsen in een totaalontwerp voor het nieuwe gemeentehuis kan een fasering worden aangebracht. Hierdoor wordt het mogelijk om in eerste instantie alleen een gemeentehuis te realiseren en kunnen op een later tijdstip andere culturele, educatieve en commerciële partijen aansluiten.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om in het komende half jaar te starten met het ontwerp van het nieuwe gemeentehuis. Het is belangrijk om vanaf de start de geïnteresseerde culturele- en marktpartijen erbij te betrekken. Bij het ontwerpen van een gemeentehuis, waarbij de mogelijkheid bestaat dat op een later tijdstip andere culturele partijen aanhaken, is het noodzaak al in de schetsfase rekening te houden met de andere partijen. De reden hiervoor is dat één totaalontwerp gemaakt moet worden, waarbij goed is gekeken hoe en waar de zogenaamde bouwritsen gelegd kunnen worden. Hierdoor ontstaat een basisontwerp, dat bestaat uit een stand alone gemeentehuis en enkele zelfstandige delen die naar behoefte kunnen worden aangeritst.

Het Masterplan bevat de volgende varianten:

Variant 1 - een vrijstaand gemeentehuis. Deze variant is programmatisch gebaseerd op de rapportage van de projectgroep Nieuwbouw Gemeentehuis. Dit gemeentehuis wordt als één geheel gebouwd.

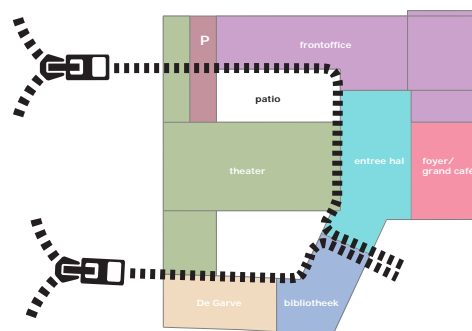
Variant 2 – Het gemeentehuis in combinatie met de schouwburg. Deze variant is programmatisch gebaseerd op de rapportage van de projectgroep Nieuwbouw Gemeentehuis.

De variant is zo opgezet dat gemeentehuis en theater afzonderlijk kunnen worden gebouwd. Wel kunnen in

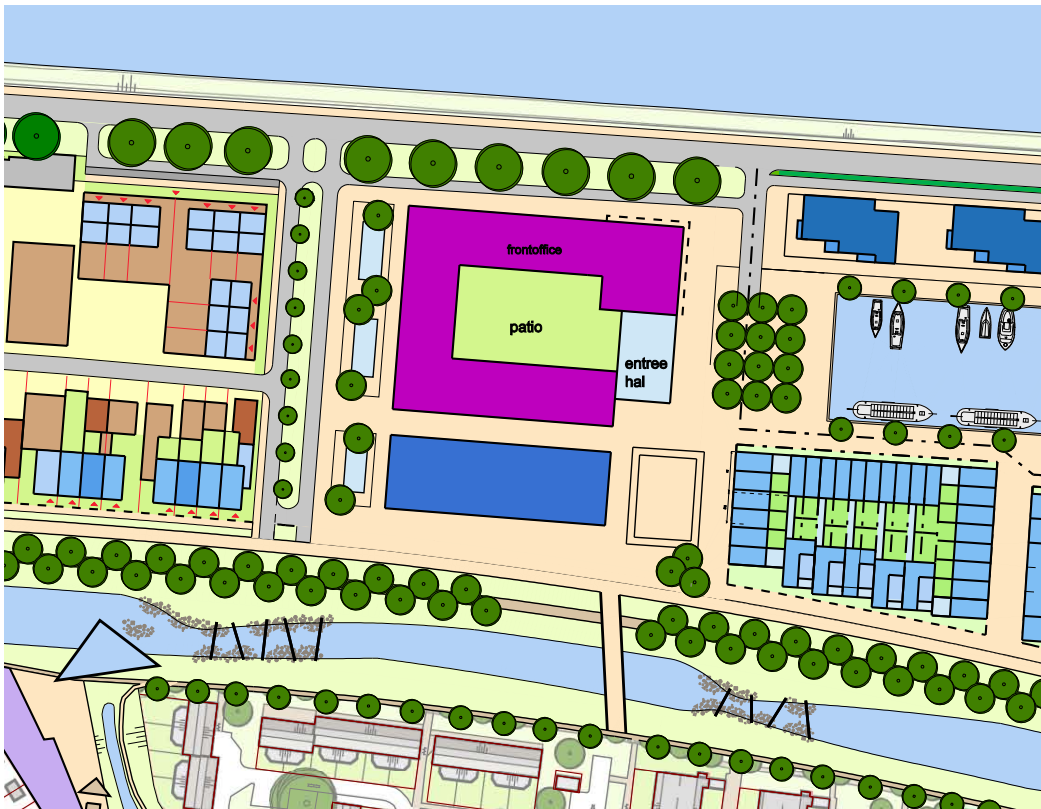
de bouw van het gemeentehuis al een aantal voorzieningen meegenomen worden die vooruitlopen op de theaterfunctie, zoals een Grand Café of een ruimere Stadshal-Foyer. Vervolgens is de variant zo opgezet dat de resterende ruimte van het kavel kan worden benut voor een woningblok met een plint (begane grondlaag) waarin maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is dus ook een afzonderlijk aan te ritzen onderdeel.

Variant 3 – Het Multifunctionele Centrum. Dit complex bevat naast het gemeentehuis en de bibliotheek ook nog andere maatschappelijk-culturele voorzieningen, zoals de Bibliotheek, de Muzehof en Carion. Voor deze variant wordt uitgegaan van een combinatie van de Rapportage van ABC-Bouwmanagement met de rapportage die adviesbureau BBN in opdracht van Viverion en in samenwerking met alle betrokken maatschappelijke organisaties heeft opgesteld.

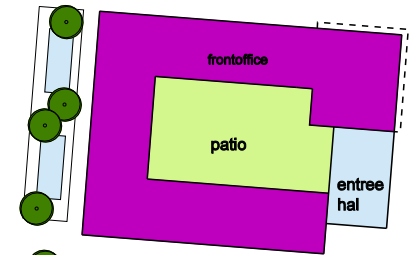
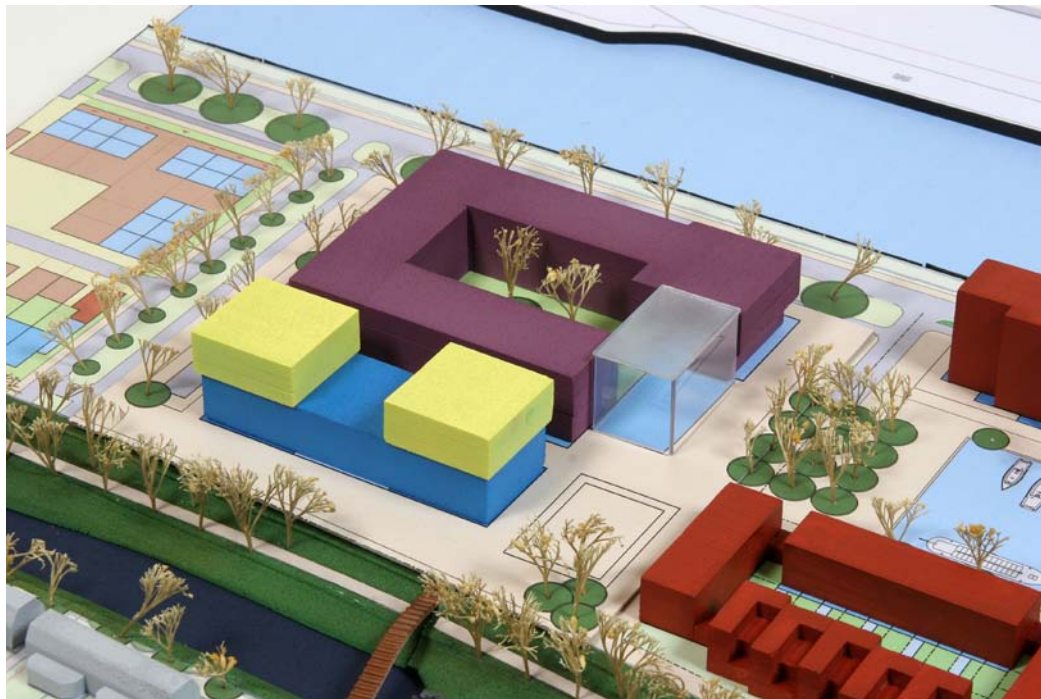
De variant is zo opgezet dat gemeentehuis en theater afzonderlijk kunnen worden gebouwd. Wel worden in de bouw van het gemeentehuis al een aantal voorzieningen meegenomen die vooruitlopen op de theaterfunctie, zoals een Grand Café of een iets grotere Stadshal-Foyer. Het derde onderdeel van het complex bestaat weer uit een appartementenblok, met een onderbouw, in deze variant echter in twee bouwlagen, vanwege het uitgebreide voorzieningenprogramma. Het is dan bijvoorbeeld mogelijk om de bibliotheek een vide over twee verdiepingen te geven. Ook deze variant bestaat dus uit drie afzonderlijk aan te ritzen onderdelen.



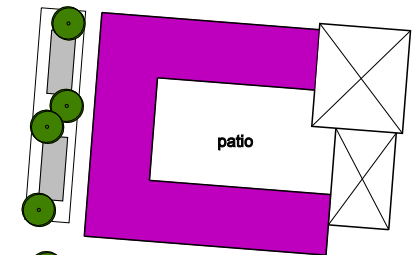
schematische weergave van het ritzen van onderdelen



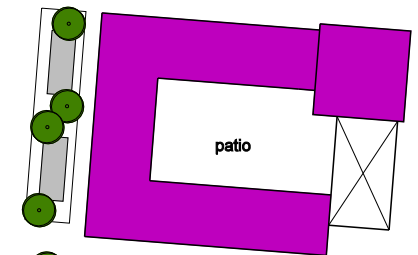
variant 1 - gemeentehuis vrijstaand (op maaiveld niveau)



1e bouwlaag



2e bouwlaag



3e bouwlaag

9.6 Variant 1: Gemeentehuis vrijstaand

functioneel programma gebouw

Bij een vrijstaand gemeentehuis worden volgende programmatische uitgangspunten (conform advies projectgroep Nieuwbouw Gemeentehuis) gehanteerd:

- totaal programma: ca 7500 m2 BVO
- benodigde footprint: ca 2750 m2 BVO
(ex. fietsenstalling en parkeren)

stedebouwkundige envelop gebouw

Bij het ontwikkelen van de stedebouwkundige envelop is ervan uit gegaan dat bepaalde representatieve programmaonderdelen (zoals de raadzaal en de entreehal) mogelijk een grotere verdiepingshoogte krijgen, bijvoorbeeld de raadzaal 2 lagen hoog en de entreehal 3 lagen hoog.

Benodigde footprint bij deze bruto bouwvelop bedraagt dan ca 2950 m2 BVO.

Voor een optimale daglichttoetreding is rekening gehouden met een binnenhof. De bruto stedebouwkundige footprint bedraagt 4050 m2 BVO.

De totale bouwhoogte van de stedebouwkundige envelop bedraagt 3 bouwlagen.

parkeerbehoefte gemeentehuis

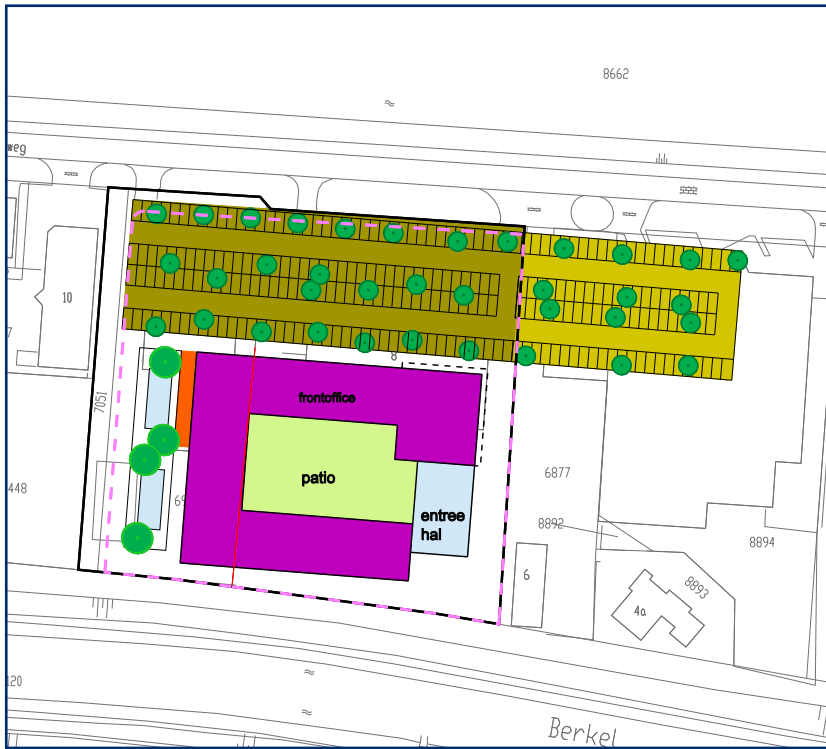
Aantal parkeerplaatsen voor het gemeentehuis is bepaald op 210 plaatsen (Bron: gemeente Lochem).

fietsenstalling

De fietsenstalling voor ca. 190 fietsen heeft een omvang van ca 190 m2. In deze extensieve variant is de stalling in de openbare ruimte gesitueerd.

ruimtegebruik kavel en parkeermodellen

Er zijn twee Modellen onderzocht: Model 1A: parkeren op maaiveld en Model 1B, deels gebouwd parkeren, deels op maaiveld. Uitgangspunt is een zo goedkoop mogelijke parkeeroplossing, waarbij het parkeren onder het gebouw plaats vindt en niet onder de openbare ruimte. De omvang van de bruto-footprint is daarmee bepalend voor het aantal te realiseren gebouwde parkeerplaatsen.



Variante 1: Model A (parkeren op maaiveld)



Variante 1: Model B (parkeren op deels gebouwd)

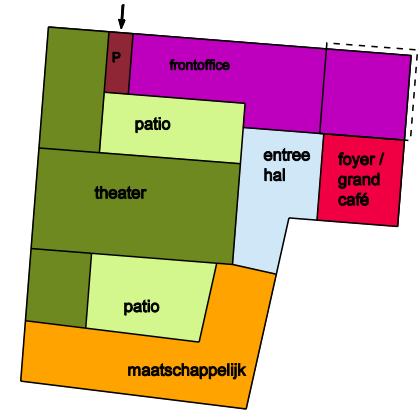
De conclusie van de vergelijking van deze beide modellen is:

Model 1A (maaiveld parkeren): vanwege het ruimtebeslag voor parkeren is er geen ruimte op het Gemeentehuis-kavel voor een aanvullend bouwprogramma. Tevens is er circa 2000 m² nodig aan extra grondgebied om aan de benodigde parkeervraag te kunnen voldoen.

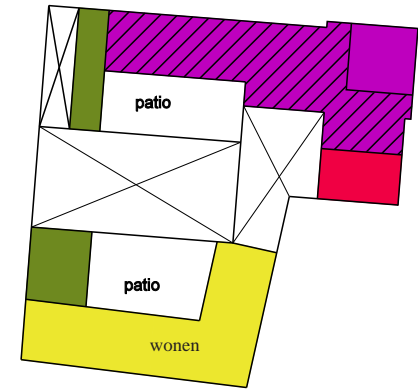
Model 1B (gebouwd parkeren ondergronds): er is ruimte voor 140 parkeerplaatsen onder het gebouw. Daarnaast dient er binnen het kavel ruimte te worden gevonden voor 70 parkeerplaatsen. Dat is mogelijk. Vervolgens resteert er op het kavel nog een uitgeefbaar grondoppervlak van circa 1400 m².



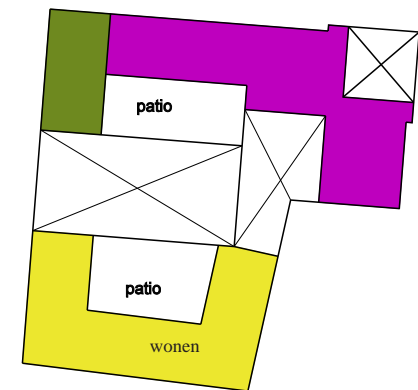
variant 2 - gemeentehuis + theater (op maaiveld niveau)



1e bouwlaag



2e bouwlaag



3e + 4e bouwlaag

9.8 Variant 2: gemeentehuis + theater

Deze variant is zo opgezet dat gemeentehuis en een middelgroot theater afzonderlijk kunnen worden gebouwd. Wel worden in de bouw van het gemeentehuis al een aantal voorzieningen meegenomen die vooruitlopen op de theaterfunctie, zoals een Grand Café of een iets grotere Stadshal-Foyer. Vervolgens is de variant zo opgezet dat de resterende ruimte van het kavel kan worden benut voor een woningblok met een plint (begane grondlaag) waarin maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is dus ook een afzonderlijk aan te ritsen onderdeel.

Voor het bepalen van de stedenbouwkundige envelop is uitgegaan van een middelgrote schouwburgvariant. Bij de parkeerberekeningen is uitgegaan van 430 stoelen.

De synergie is gevonden in het gemeenschappelijk gebruik van de entreehal van de gemeente. De entreehal fungeert tevens als entree en foyer van de schouwburg. Naast de entreehal is een lounge met Grand Café gesitueerd. Ook bij de vergaderruimtes is sprake van synergie.

stedebouwkundige envelop gebouw

Voor het bepalen van de stedenbouwkundige envelop is rekening gehouden met de mogelijkheid dat representatieve programmaonderdelen, zoals de raadzaal, de entreehal en één deel van de lounge een grotere verdiepingshoogte kunnen krijgen. Ook de vides van schouwburgzaal en achtertoneel en laad-en-loshof zijn meegerekend.

Benodigde footprint bij deze bruto bouwvelop bedraagt 4356 m² BVO (exclusief de patio en exclusief het maatschappelijke programma)

Na het aanritsen van het maatschappelijk programma, bedraagt de bruto stedenbouwkundige footprint 6607 m² BVO (inclusief patio's, exclusief woonlagen)

De bouwhoogte van de stedenbouwkundige envelop bedraagt 4 bouwlagen voor gemeentehuis en vijf lagen voor de woonvleugel met stedelijke plint. In vergelijking met variant 1 is deze variant dus aanzienlijk compacter. Er is sprake van efficiënt ruimtegebruik. Dat blijkt uit het

gegeven dat er binnen het gemeentehuis-kavel nog een substantieel woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd, namelijk circa 45 woningen.

parkeerbehoefte

Er is uitgegaan van de normering van het CROW, conform de gemeentelijke uitgangspunten.

Gemeentehuis: Aangenomen wordt dat het aantal parkeerplaatsen voor het gemeentehuis hetzelfde blijft als in variant 1, namelijk 210 parkeerplaatsen.

Theater: Bij de parkeerberekeningen is uitgegaan van een theater met 430 stoelen. Volgens de maximale CROW norm zijn daarbij, binnen een matig stedelijk milieu, circa 170 parkeerplaatsen nodig.

Maatschappelijk programma: Het aantal parkeerplaatsen voor het maatschappelijke programma is berekend volgens de norm voor commerciële dienstverlening en komt uit op circa 30 parkeerplaatsen.

Wonen: Bij 45 woningen houdt dit in dat er 55 bewonersparkeerplaatsen nodig zijn.



Variant 2: Model A (parkeren op maaiveld)



Variant 2: Model B (parkeren op deels gebouwd)

synergie parkeren

Zonder het toepassing van het dubbelgebruik, bedraagt de totale parkeerbehoefte 465 parkeerplaatsen. Door de parkeerplaatsen voor het gemeentehuis volledig te gebruiken voor het theater, kan het aantal parkeerplaatsen worden teruggebracht tot 295 pp.

Parkeerbehoefte met synergie, variant 2		
Gemeentehuis	210 pp	0 % dubbelgebruik
Theater	0 pp	100 % dubbelgebruik
Wonen	55 pp	0 % dubbelgebruik
Commerc. dienstverlening	30 pp	0 % dubbelgebruik
Totaal	295 pp	

fietsenstalling

Er wordt ervan uit gegaan dat de fietsenstalling voor het gemeente (voor 190 fietsen) dubbel gebruikt kan worden door de bezoekers van het theater. Omdat deze variant uit gaat van het principe van efficiënt ruimtegebruik wordt er van uit gegaan dat de fietsenstalling inpandig wordt gerealiseerd. Deze maakt dus deel uit van de footprint.

ruimtegebruik kavel en parkeermodellen

Er zijn twee modellen onderzocht:

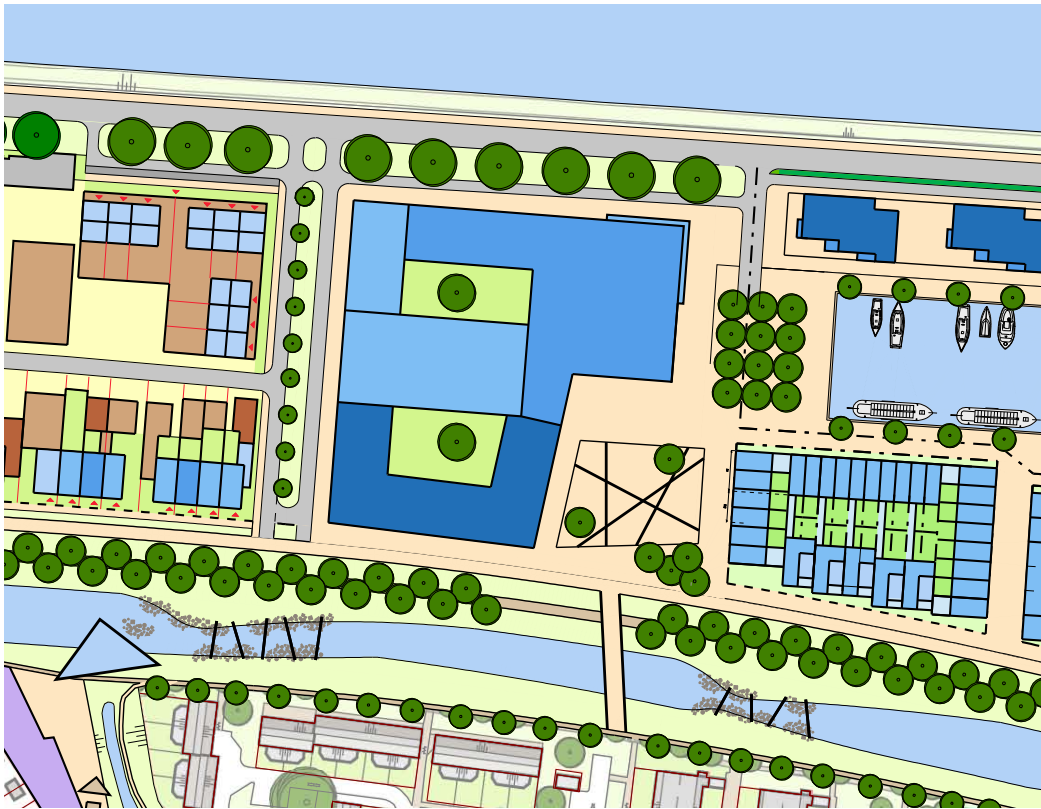
- Model 2A: parkeren op maaiveld
- Model 2B: deels gebouwd parkeren, deels op maaiveld

Uitgangspunt is een zo goedkoop mogelijke parkeeroplossing, waarbij het parkeren onder het gebouw plaats vindt en niet onder de openbare ruimte. De omvang van de bruto-footprint is daarmee bepalend voor het aantal te realiseren gebouwde parkeerplaatsen.

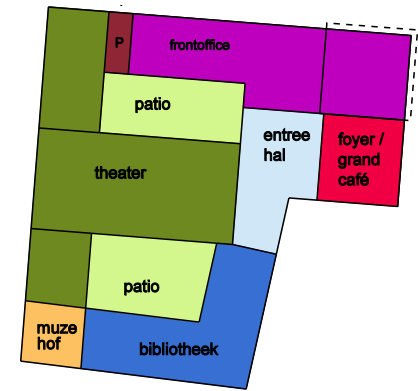
De conclusie van de vergelijking van deze beide modellen is:

Model 2A (parkeren op maaiveld): er is op het Gemeentehuis-kavel nog ruimte voor 40 parkeerplaatsen, zodat er buiten het kavel ruimte moet worden gezocht voor 255 plaatsen. Dit vraagt om een extra grondgebied van circa 7.000 m2 om aan de benodigde parkeervraag te kunnen voldoen.

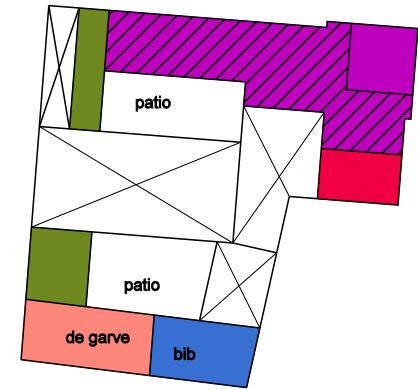
Model 2B (ondergronds parkeren): de parkeerbehoefte kan nagenoeg geheel binnen de kavelgrens worden opgelost. Er resteert een tekort van 20 parkeerplaatsen, ofwel circa 600 m2 extra grondgebied.



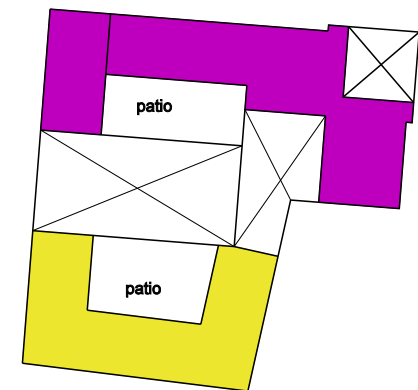
variant 3 - MFC (op maaiveld niveau)



1e bouwlaag



2e bouwlaag



3e + 4e bouwlaag

9.9 Variant 3: Multifunctioneel Centrum

Dit complex bevat naast het gemeentehuis en de schouwburg ook nog andere maatschappelijk-culturele voorzieningen. Dit zijn de bibliotheek, (onderdeel van de Graafschap bibliotheken), een centrum voor de kunsten (de Muzehof), en een maatschappelijke voorzieningen-centrum van Carion (voorheen de Garve).

Voor het bepalen van de stedenbouwkundige envelop is uitgegaan van een middelgrote schouwburgvariant. Bij de parkeerberekeningen is uitgegaan van 430 stoelen.

De variant is zo opgezet dat gemeentehuis en schouwburg afzonderlijk kunnen worden gebouwd. Wel worden in de bouw van het gemeentehuis al een aantal voorzieningen meegenomen die vooruitlopen op de theaterfunctie, zoals een Grand Café of een iets grotere Stadshal-Foyer. Het derde onderdeel van het complex bestaat weer uit een appartementenblok, met een onderbouw, in deze variant echter in twee bouwlagen, vanwege het uitgebreide voorzieningenprogramma. Het is dan bijvoorbeeld mogelijk om de bibliotheek een vide over twee verdiepingen te geven. Ook deze variant bestaat dus uit drie afzonderlijk aan te ritsen onderdelen.

synergie gebouw

Binnen de MFC cluster is de nadruk gelegd op drie belangrijke ruimtes: de entreehal, het vergadercentrum en de lounge / Grand Café. Deze ruimten zijn de dragers van het functionele dubbelgebruik.

De entreehal wordt het hart van het MFC. Niet alleen publieke ruimte voor de gemeentehuisbezoekers, maar tevens een representatieve ruimte voor het theater, de bibliotheek, de Muzehof en Carion. De entreehal wordt als het ware een ontmoetingsruimte voor alle inwoners van Lochem. Het vergadercentrum is een onafhankelijke "unit", die zowel door medewerkers als door buitenstaanders gebruikt kan worden.

De lounge/Grand Café fungeert als een openbare horecavoorziening. Het wordt door het personeel en bezoekers van het gemeentehuis gebruikt, maar ook s' avonds door het theaterpubliek. De cursisten van Muzehof en

Carion en de bezoekers van de bibliotheek maken er ook gebruik van.

stedebouwkundige envelop gebouw

Voor het bepalen van de stedenbouwkundige envelop is rekening gehouden met de mogelijkheid dat representatieve programmaonderdelen, zoals de raadzaal, de entreehal en één deel van de lounge een grotere verdiepingshoogte kunnen krijgen. Ook de vides van schouwburgzaal en achtertoneel en laad-en-loshof zijn meegerekend.

Benodigde footprint bij deze bruto bouwenvelop bedraagt 4356 m² BVO (exclusief de patio en exclusief het maatschappelijke programma).

Benodigde footprint bij deze bruto bouwenvelop is gelijk aan die van variant 2: 6607 m² BVO (inclusief de patio's).

De bouwhoogte van de stedenbouwkundige envelop bedraagt 4 bouwlagen voor gemeentehuis en vijf lagen voor de woonvleugel met stedelijke plint. In vergelijking met variant 1 is deze variant dus aanzienlijk compacter. Er is sprake van efficiënt ruimtegebruik. Dat blijkt uit het gegeven dat er, zelfs met toevoeging van maatschappelijke voorzieningen als bibliotheek, Muzehof en Carion, binnen het gemeentehuis-kavel nog een substantieel woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd, namelijk circa 35 woningen.

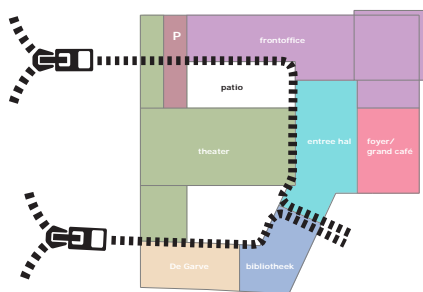
parkeerbehoefte

Er is uitgegaan van de normering van het CROW, conform de gemeentelijke uitgangspunten

Gemeentehuis: Er wordt ervan uitgegaan dat het aantal parkeerplaatsen voor het gemeentehuis hetzelfde blijft zoals in variant 1, namelijk 210 parkeerplaatsen.

Theater: Bij de parkeerberekeningen is uitgegaan van een theater met 430 stoelen. Volgens de maximale CROW norm zijn daarbij, binnen een matig stedelijk milieu, circa 170 parkeerplaatsen nodig.

Maatschappelijk programma: Het aantal parkeerplaatsen voor het maatschappelijke programma is bere-





Variant 3: Model A (parkeren op maaiveld). Er worden minder bomen geplant op het parkeerterrein t.o.v. Variant 2



Variant 3: Model B (parkeren op deels gebouwd)

kend volgens de CROW-normen.

Wonen: Bij een aantal van 35 woningen betekent dit dat er circa 40 parkeerplaatsen nodig zijn.

synergie parkeren

Zonder het toepassen van dubbelgebruik, bedraagt de totale parkeerbehoefte 480 parkeerplaatsen. Door de parkeerplaatsen voor het gemeentehuis volledig te gebruiken voor het theater, kan het aantal parkeerplaatsen worden teruggebracht tot 305 pp.

Parkeerbehoefte met synergie, variant 3		
Gemeentehuis	210 pp	0 % dubbelgebruik
Theater	0 pp	100 % dubbelgebruik
Wonen	40 pp	0 % dubbelgebruik
Maatschap. voorzieningen	55 pp	0 % dubbelgebruik
Totaal	305 pp	

fietsenstalling

Er wordt ervan uit gegaan dat de fietsenstalling voor de gemeente (190 fietsen) dubbel gebruikt kan worden door de bezoekers van de schouwburg. Voor de overige maatschappelijke voorzieningen zijn aanvullende stallingplaatsen noodzakelijk. Deze kunnen deels worden gesitueerd in de openbare ruimte. Omdat deze variant uit gaat van het principe van efficiënt ruimtegebruik wordt er van uit gegaan dat de fietsenstalling inpandig wordt gerealiseerd.

ruimtegebruik kavel en parkeermodellen

Er zijn twee modellen onderzocht:

- model 3A: parkeren op maaiveld
- model 3B, deels gebouwd parkeren, deels op maaiveld

Uitgangspunt is een zo goedkoop mogelijke parkeeroplossing, waarbij het parkeren onder het gebouw plaats vindt en niet onder de openbare ruimte. De omvang van de bruto-footprint is daarmee bepalend voor het aantal te realiseren gebouwde parkeerplaatsen.

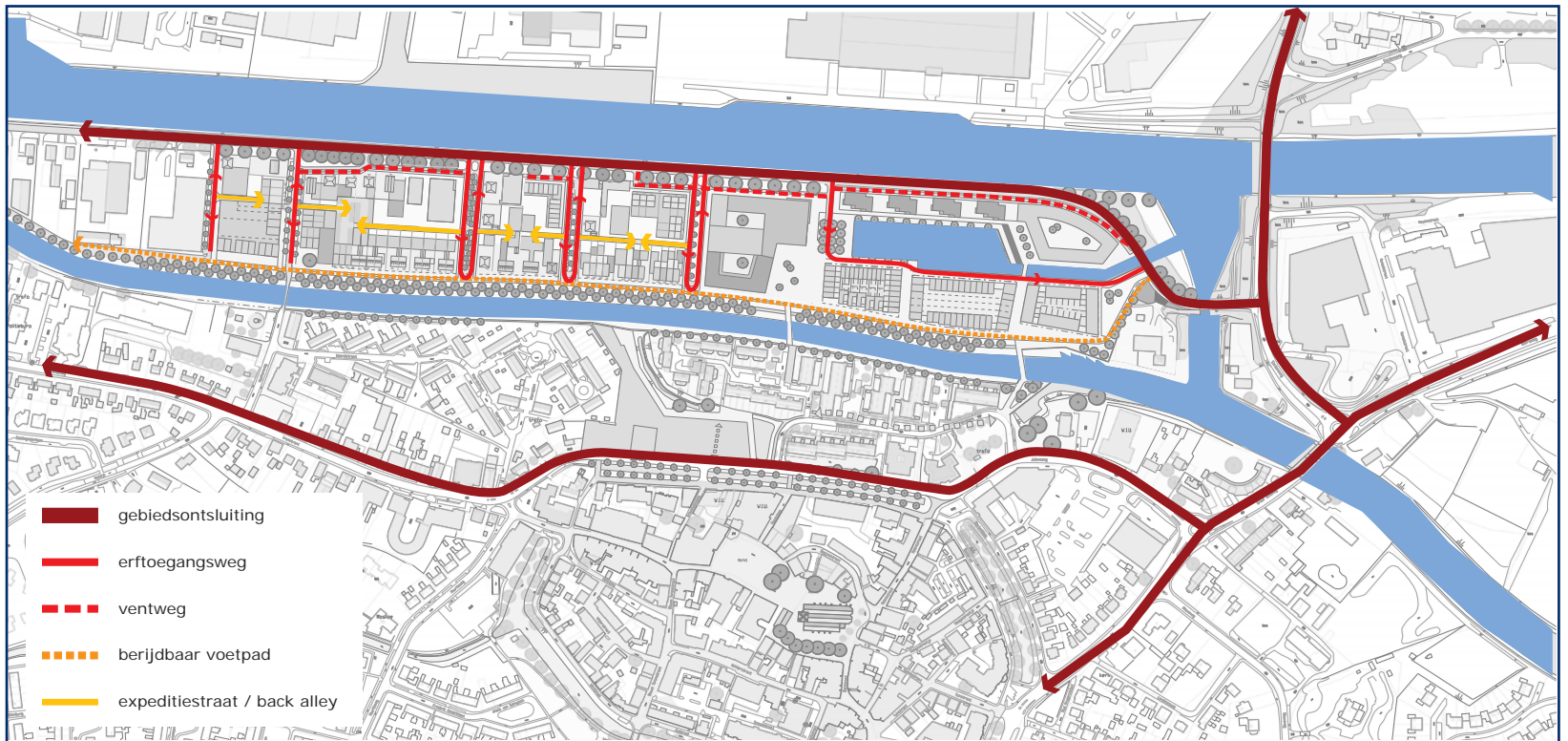
De conclusie van de vergelijking van deze beide modellen is:

Model 3A (parkeren op maaiveld): er is op het Gemeentehuis-kavel nog ruimte voor 40 parkeerplaatsen, zodat er buiten het kavel ruimte moet worden gezocht voor 265 plaatsen. Dit vraagt om een extra grondgebied van circa 7.000 m² om aan de benodigde parkeervraag te kunnen voldoen.

Model 3B (ondergronds parkeren): de parkeerbehoefte kan nagenoeg geheel binnen de kavelgrens worden opgelost. Er resteert een tekort van 35 parkeerplaatsen, ofwel circa 860 m² extra grondgebied.



eindbeeld van het netwerk van langzaamverkeer routes



schema verkeersontsluiting

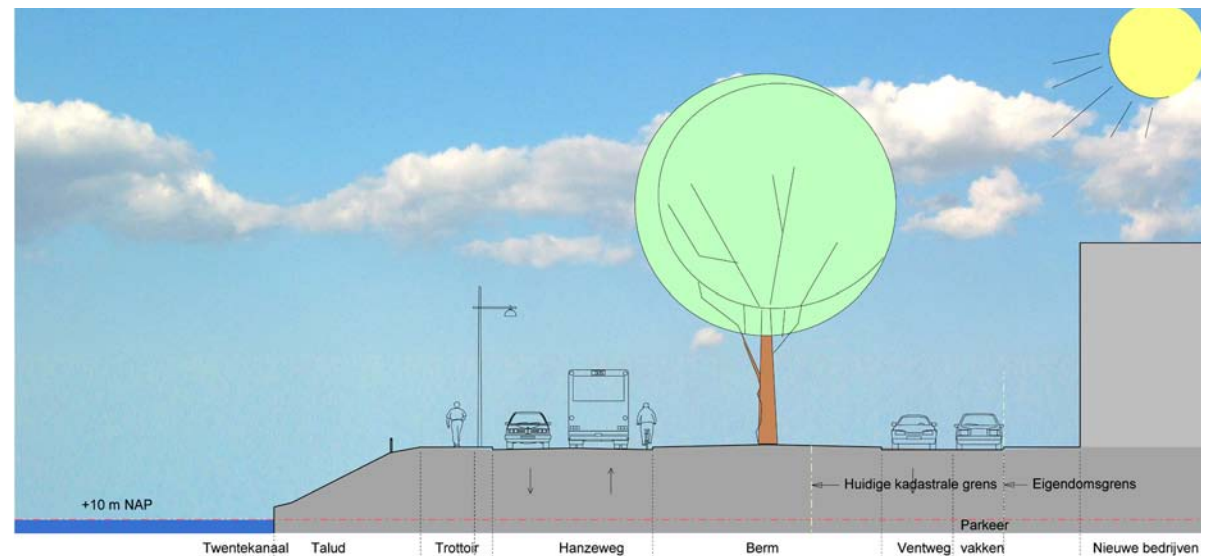
10.1 Verbinden

De verkeersstructuur is een belangrijk element in het plan en heeft meerwaarde voor de gehele kern. De wandel- en fietsroutes zijn bedoeld om het gebied goed bereikbaar te maken, maar hebben ook zeker recreatieve doeleinden. Het wandel- en fietspad langs de Berkel is hier een goed voorbeeld van. Dat geldt ook voor het creëren van nieuwe routes, die op een gefaseerde manier het centrum met het Etalage-gebied verbinden. Deze routes maken het gemakkelijker om bezoeken aan de binnenstad en de Etalage te combineren, wat een meerwaarde biedt voor de functies die zich daar bevinden.

10.2 Hoofdverkeersstructuur

Bij veel herstructureringsopgaven vormen bereikbaarheid en ontsluiting een complexe opgave die een zware claim legt op de ontwikkeling. EndT heeft echter een perfecte bereikbaarheid en krijgt een ontsluiting voor auto's die een duurzaam en kwalitatief woon- en werkklimaat mogelijk maakt.

De verkeersstructuur is er op gericht om zo weinig mogelijk auto's in het Etalage-gebied te hebben. Het gebied is voor auto's bereikbaar via de Hanzeweg. Langs de Hanzeweg blijft het huidige profiel gehandhaafd. Het principe van korte ventweg-ontsluitingen wordt doorgezet.



profiel over de Hanzeweg gezien naar het oosten



de lommerrijke route van de lochemsebrug richting Ampsen



Vanaf de Hanzeweg vindt de ontsluiting plaats via een selectief systeem met een 1-richtinglus en cul-de-sacstraten. De Berkeloever blijft vrij van autoverkeer, uitgezonderd enkele bestemmingsverkeer bewegingen. Zo kunnen ook intern in het gebied grote delen van de openbare ruimte gevrijwaard blijven van autoverkeer. Bijvoorbeeld het plein aan de Berkel bij het nieuwe gemeentehuis.

Sluipverkeer tussen de verschillende deelgebieden is niet mogelijk.

Bij de toelichting op de faseerbare ontwikkeling van het woon-werklandschap is het systeem van cul-de-sacs verder toegelicht. Zie hoofdstuk 7 '*ontwikkelingsstrategie en verkeersontsluiting*'.

EndT en de noordelijke rondweg

Vanuit het perspectief van EndT is aanleg van de noordelijke Rondweg een goede zaak. Twee punten vragen echter in het kader van de uitwerking van het EndT-gebied om speciale aandacht: de ontsluiting van EndT vanuit het noordoosten en de relatie van het EndT-gebied met de noordelijke landgoederenzone.

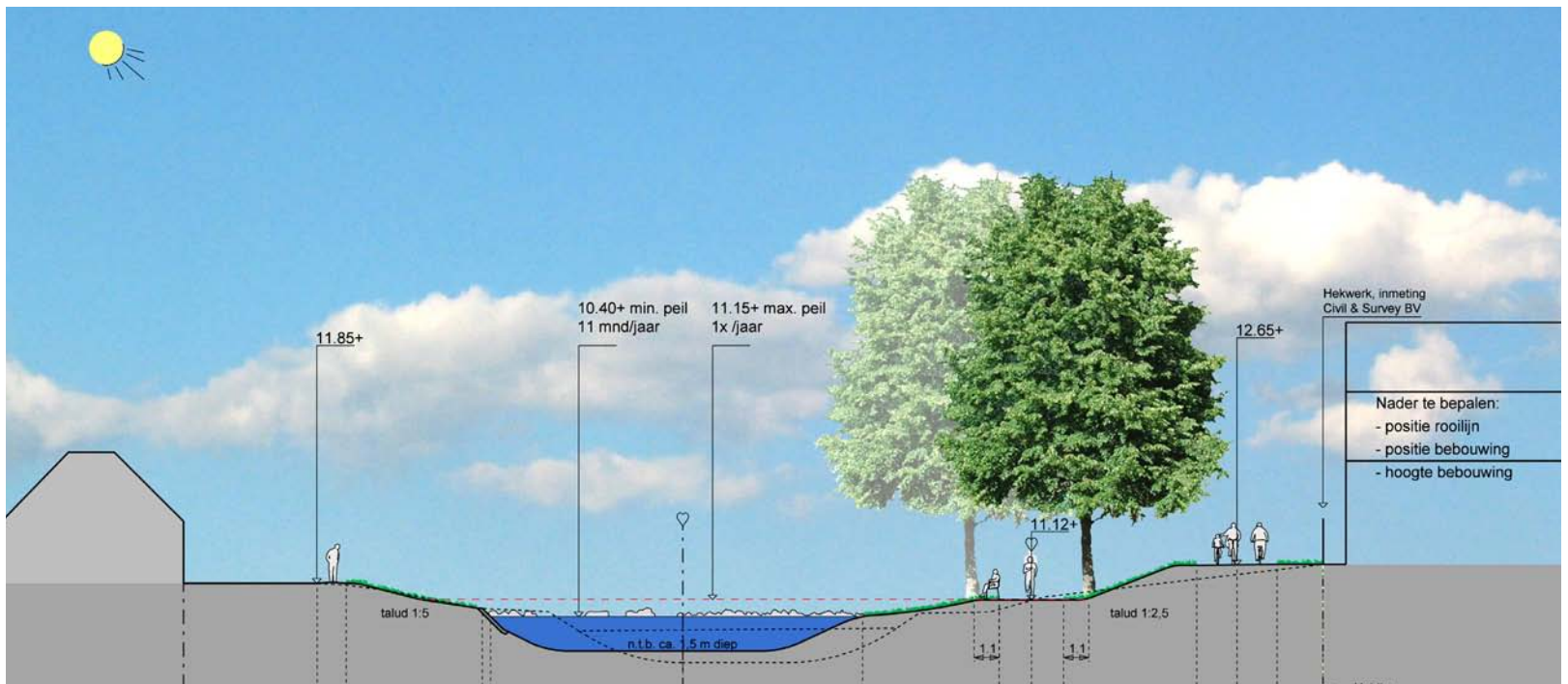
Ten eerste: het is belangrijk dat het gebied op een logische manier bereikbaar is en zich duidelijk presenteert. Vanuit die optiek is de ligging aan het Twentekanaal een zeer sterk punt. De zichtbaarheid vanaf de toegang via de Lochemsebrug maakt daarvan deel uit. In het kader van de uitwerking van de Rondweg Lochem wordt onderzocht of het autoverkeer op deze brug kan worden teruggedrongen. Vanuit EndT perspectief is het wenselijk dat deze verbinding voor de auto blijft bestaan.

Ten tweede is het vanuit de doelstelling ruimtelijke kwaliteit wenselijk om de provinciale planvorming voor de knoop Rondweg/Stationsweg onder de loep te nemen. Het actuele voorkeursalternatief gaat ervan uit dat de historische route via de Stationsweg /Ampsenseweg verdwijnt ten gunste van een ongelijkvloerse verknoping van de verlengde Kwinkweerd met de bestaande infrastructuur.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, groenstructuur, cultuurhistorie en recreatie is dit een verlies:

- de historische lijn Stationsweg-Ampsenseweg verdwijnt van de kaart.
- de fraaie landschappelijke verknoping van Twentekanaal met Stationsweg en Spoorlaan wordt totaal weggewist vanwege de omvangrijke ongelijkvloerse infrastructuur.
- de prachtige recreatieve route vanuit Lochem naar Ampsen wordt hiermee om zeep geholpen. Fietsers zullen een onlogische omrijbeweging via het station moeten maken.

De verankering van het EndT-gebied aan de noordelijke landgoederenzone komt hiermee sterk onder druk te staan. In hoofdstuk 2 is beschreven dat deze relatie als onderdeel van het duurzame ruimtelijke casco van Lochem wordt gezien. Hier ligt dan ook een ontwerpopgave.



profiel van de Berkel

Berkellaan

10.3 Langzaam verkeer

Het Masterplan kiest voor een fijnmazig netwerk van routes voor fietsers en voetgangers. Inhoudelijk is deze bouwsteen toegelicht in hoofdstuk 5.

Berkellaan

De Berkellaan is een belangrijke nieuwe drager voor langzaam verkeer. Langs de waterloop is een breed gedi-mensioneerd fietspad geprojecteerd. Er is ruimte om zo nodig een verbreding en/of een trottoir aan te leggen.

De route zorgt voor een goede bereikbaarheid van EndT vanuit de wijken, via de Haalmansbrug en de nieuwe brug ter plekke van de stuw.

Tevens kan deze route een snelle verbinding worden tussen het station en de Molengronden en als alternatieve route dienen voor de Julianaweg.

De Berkellaan is niet alleen voor EndT van belang, maar ook als schakel in de recreatieve lange afstand Berkel-fietsroute. Deze route is in aanleg en loopt vanaf de monding in de IJssel bij Zutphen tot aan de Duitse grens (en in de toekomst tot de oorsprong in Duitsland).

verbindingen met centrum

Het Masterplan zet in op een geleidelijke ontwikkeling van een stelsel van verbindende lijnen:

Op korte termijn via de lijn Molenstraat-Julianaweg-parkje naast de Noorderbleek en via een nieuw aan te leggen fiets- en voetgangersbrug ten westen van de huidige stuw.

Ook kan op korte termijn via de Noorderbleek een informele verbinding met EndT tot stand komen via de bestaande wegen. Hiervoor is een tweede brug over de Berkel nodig.

Naast de Poststeeg zijn ook routes via de Brouwhuissteeg en de Walderstraat kansrijk als verbindingen vanuit het centrum.

Op lange termijn kunnen deze verbindingen door de Noorderbleek en over het Gasfabriekterrein worden ge-optimaliseerd. Hoe ze precies gaan lopen zal dan worden onderzocht in samenspraak met de bewoners en andere belanghebbenden.

10.4 Parkeren

Het parkeren wordt zo veel mogelijk op eigen terrein en ondergronds (verdiept of halfverdiept onder bebouwing) opgelost. Het is wenselijk daarbij gebruik te maken van hoogteverschillen in het terrein door verlaging van het middengebied, anticiperend op de aanleg van een pas-santenhaven.

Ook het sandwichmodel, waarbij tussen een commerciële plint en woonlagen een parkeerdek ligt, is een mogelijke oplossing.

Doelstelling is het vinden van efficiënte oplossingen met een minimaal ruimtebeslag en een minimale aanwezigheid van geparkeerd blik in de openbare ruimte.

Tegelijkertijd is het wenselijk dat de gemeente inzet op het stimuleren en faciliteren van 'dubbelgebruik'.

Bij alle gebouwde parkeeroplossingen zal het aspect van sociale veiligheid aandacht vereisen.

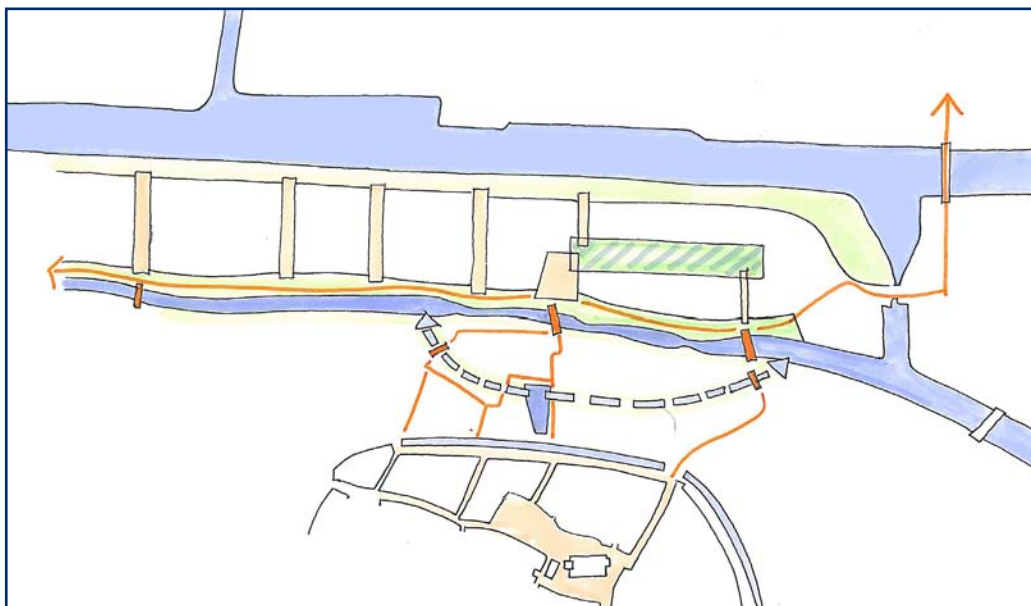
parkeernorm

Het is belangrijk dat de parkeernorm en de berekensystematiek vastgelegd worden in het Masterplan EndT omdat over het parkeren bij elke ontwikkeling afspraken moeten worden gemaakt met de ontwikkelende partij(en). De systematiek dient helder te zijn, zodat hierover geen discussie kan ontstaan. De parkeernorm in het Etalage-gebied is gebaseerd op de CROW normering. Hierbij is uitgegaan van de toekomstige typering van het gebied namelijk "schil/overloopgebied" in plaats van wat het nu is; namelijk "rest bebouwde kom". Daarnaast is gekozen voor een verstedelijkingsgraad "matig stedelijk".

Al deze keuzes dragen bij aan een duurzaam en kwalitatief woon- en werkklimaat.

parkeerfonds

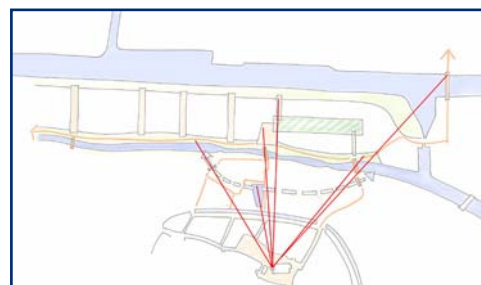
Vanuit het duurzaamheidsstreven en de ambitie van ruimtelijke kwaliteit is het instellen van een parkeerfonds voor Lochem wenselijk. Hiermee kan dekking worden gevonden voor de investeringen in hoogwaardige parkeeroplossingen.



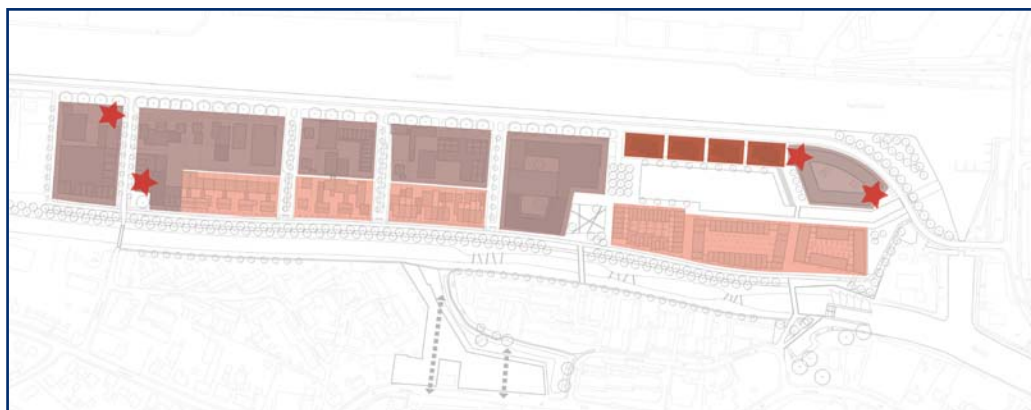
ruimtelijk casco



korrelgrootte en accenten

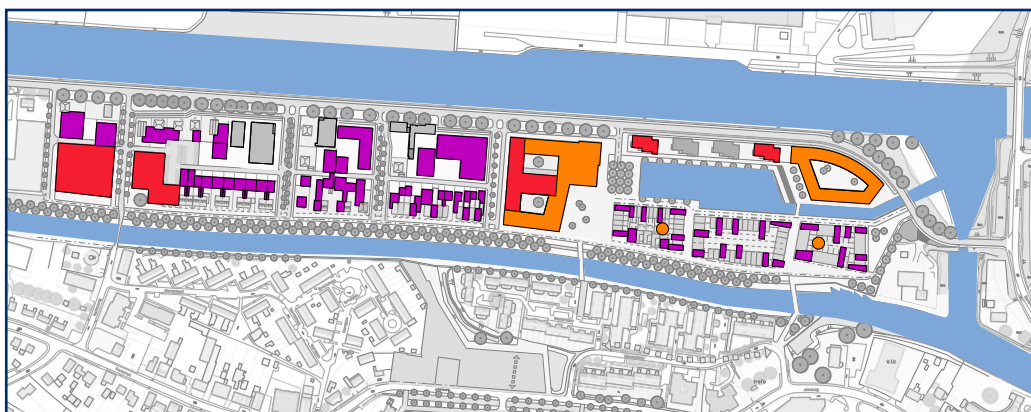


zichtlijnen op de toren van de St Gudulakerk



Bouwhoogtezonering Hanzewegzone

- Small (2/3 lagen)
- Medium (4/5 lagen)
- Large (6 lagen)
- Hoogte-accent (hoogte n.t.b.)



Werkprogramma

- Commerciële voorzieningen / zorg
- Maatschappelijke voorzieningen
- Werkvoorzieningen

11.1 Planconcept

Een reeks van drie tekeningen illustreert de vijf ruimtelijke hoofdthema's van het Masterplan:

- netwerk van verbindende routes en zichtlijnen tussen stadskern en het EndT-gebied, met twee focuspunten: St Gudulatoren en het nieuwe gemeentehuis.
- de rivier de Berkel, opnieuw in zijn volle glorie als natuurlijk stromende rivier, samen met de herstellende Molenbeek; basis voor versterking toeristische betekenis van Lochem.
- de lineaire opbouw van de zone langs het Twentekanaal, met een reeks hoogwaardige bouwlocaties.
- de centrale openbare ruimte in het EndT-gebied, de nieuwe Passantenhaven (of park), met aan weerszijden de publieke voorzieningen.

11.2 Programmatische opbouw

De kaart met de programmatische opbouw is beslist geen eindbeeld, maar vooral een illustratie van de beoogde programmatische diversiteit in het EndT-gebied. De programmatische bandbreedte correspondeert met het beoogde binnenstedelijke milieu. Het EndT-gebied biedt ruimte voor wonen en werken, maar ook voor maatschappelijke voorzieningen, gemeentehuis, schouwburg, bibliotheek, educatieve voorzieningen, zorg en wellness. Essentieel element van het getoonde kaartbeeld is de evenwichtige spreiding van programma-elementen over het gebied, alsmede de opbouw in twee concentratiepunten voor maatschappelijke voorzieningen, de twee voorzieningepolen aan weerszijden van de centrale ruimte (haven of park).

Met twee stippen zijn variant-locaties aangeduid voor een eventuele Brede School.

11.3 Bouwhoogtezonering

Het Masterplan omvat een globale bouwhoogtezonering. De bouwhoogtezonering is te beschouwen als een regie-instrument voor het bereiken van ruimtelijke kwaliteit. Omdat het Masterplan een lange looptijd heeft moet de bouwhoogtezonering een instrument zijn dat flexibel kan worden toegepast.

De bouwhoogtezonering staat primair ten dienste van de ruimtelijke kwaliteit die in het EndT-gebied wordt gerealiseerd. Daarbij gaat het om de vraag welke bouwhoogten passend zijn binnen de bestaande ruimtelijke context, zeg maar: de landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken van de bestaande situatie in Lochem. Dat betreft allereerst de kenmerken van de gebieden aan weerszijden van het Twentekanaal, met het grote contrast tussen de kleinschalige bebouwingsstructuur ten zuiden van de Berkel, en de grootschalige bebouwingsstructuur aan weerszijden van het kanaal.

Daarnaast is het van belang om de bouwhoogtezonering af te stemmen op de kenmerken van maat en schaal van de historische kern. Daarbij gaat het zowel om de gemiddelde bouwhoogte van de stedelijke korrel, twee tot vier bouwlagen, maar ook om de hoogte van bijzondere accenten, zoals de 56 meter hoge St. Gudulatoren op de Markt. De hoogte van deze toren, en vooral die van de omloop van de toren, net onder de spits, met een hoogte van ruim 35 meter, zou in Lochem altijd als "de maat der dingen" dienen te gelden.

Afstemming van de bouwhoogtezonering in het EndT-gebied op het hoogtebeeld in de binnenstad is van het



grootste belang. We spreken hier immers niet voor niets over **De Etalage**: we kijken straks vanuit de binnenstad naar dit gebied. We verwachten dan enerzijds een gebied te zien dat een nieuwe toevoeging aan het binnenstedelijk gebied is, iets onderscheidends, maar we willen ook dat er sprake is van harmonie en continuïteit.

Maar, het begrip ruimtelijke context heeft in Lochem een nog verder strekkende betekenis. De bouwhoogtezonering moet hier ook worden afgestemd op het bijzondere geaccidenteerde stuwwallandschap ten zuiden van de stad. Immers, één van de bijzondere kwaliteiten van wonen in het EndT-gebied is dat je al vanaf de vierde bouwlaag uitzicht hebt, over het silhouet van de binnenstad heen, naar de beboste Lochemerberg ten zuiden van de stad. Andersom beschouwd geldt evenzeer dat wandelaars in dat fraaie heuvellandschap gebaat zijn bij een evenwichtige afstemming van de bouwhoogten van EndT, om te voorkomen dat het karakteristieke stadssilhouet wordt beschadigd.

Daarom is gekozen voor twee ruimtelijke principes. Ten eerste een geterrasseerde opbouw van de bouwhoogte in drie trappen, opklimmend van zuid naar noord:

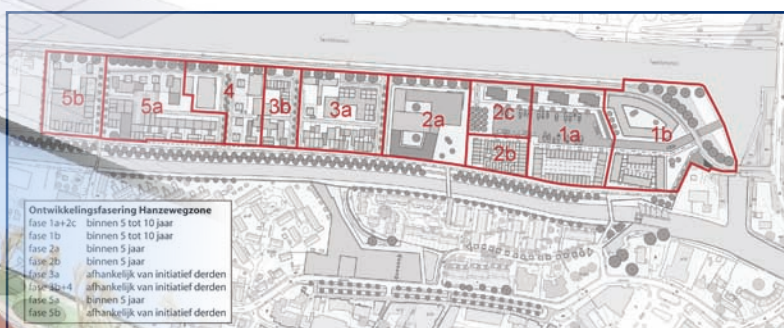
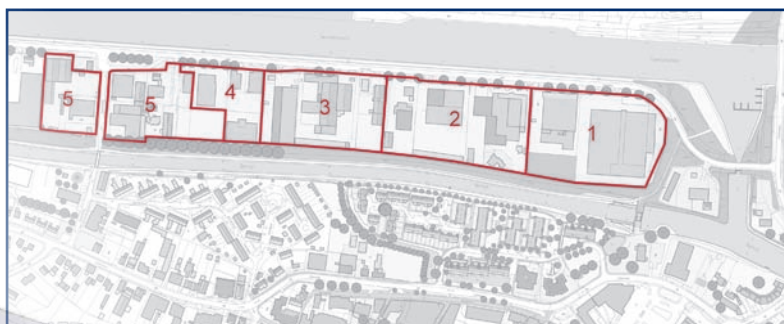
- Small (2 tot 3 bouwlagen) aan de noordoever van de Berkel
- Medium (4 tot 5 bouwlagen) in het middengebied en langs belangrijke dwarsverbindingen
- Large (6 bouwlagen), langs het Twentekanaal; de noordzijde van EndT.

Het tweede ruimtelijke principe is het strategisch positioneren van enkele hoogteaccenten, of Landmarks. Hiervoor leent zich slechts een beperkt aantal locaties, met name aan de uiteinden van het EndT-gebied, als introductiemoment van de getransformeerde bedrijvenszone langs de Hanzeweg.

Bouwhoogten zijn overigens nooit een op zich zelf staand gegeven. De te realiseren bouwhoogten dienen ook te worden ontleend aan gegevens als de te realiseren bebouwingsdichtheid in het gebied. Deze bebouwingsdichtheid wordt in sterke mate beïnvloed door de keuze

van de parkeervoorzieningen. Indien in het Etalage-gebied wordt voortgebouwd op de kenmerken van het recent gerealiseerde project Brouwershof, met de fraaie ondergrondse parkeergarage, kan er een relatief hoge bebouwingsdichtheid worden bereikt. Maar zelfs in dat geval geldt dat de bouwhoogten niet onbeperkt kunnen worden opgevoerd. De 'sky' is zeker niet de 'limit'. De in het Masterplan opgenomen hoogtezonering biedt een goed evenwicht tussen enerzijds optimalisering van de bebouwingsintensiteit, en anderzijds marktconforme en haalbare oplossingen voor het gebouwde parkeren.



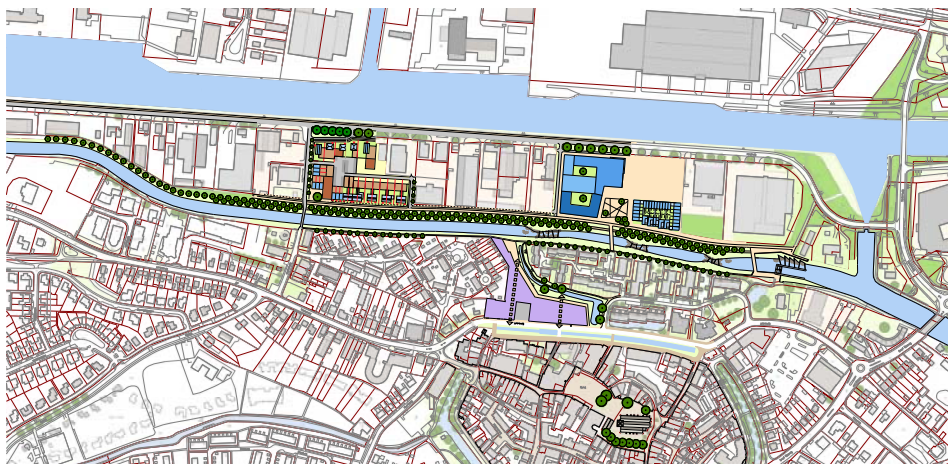


11.4 Fasering

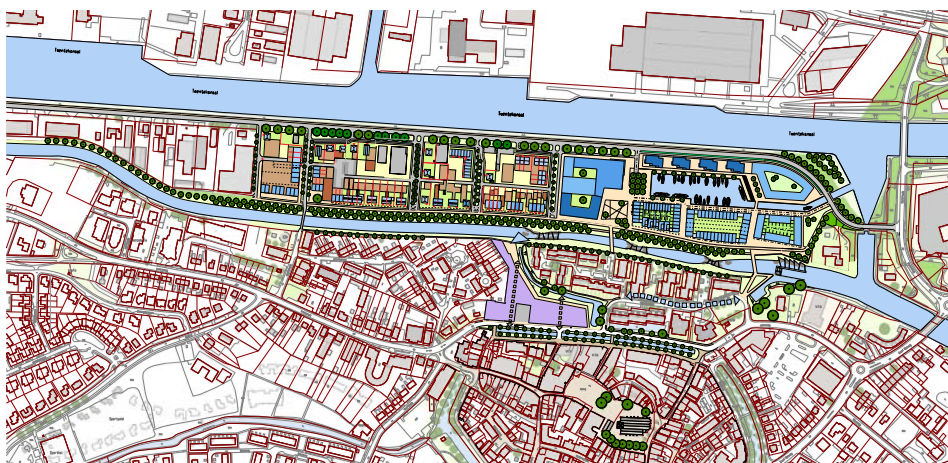
Het Masterplan is opgebouwd met bouwstenen die samen het ruimtelijke kader voor toekomstige ontwikkelingen vormen. De bouwstenen zelf zijn ook weer opgebouwd uit een aantal stappen of varianten. Zo ontstaat een ruimtelijk kader dat gefaseerd uitgevoerd kan worden. Er is ruimte voor initiatieven vanuit de markt en er is flexibiliteit om deelgebieden op korte termijn ter hand te nemen of er juist 10 tot 15 jaar mee te wachten, naar gelang de mogelijkheden zich voordoen. Daarnaast zorgt het Masterplan voor sturing van de kwaliteit van de ontwikkelingen, zodat er geen ontwikkelingen plaatsvinden die de doelstellingen van het EndT-gebied naar de toekomst vertragen of onmogelijk maken. Kortom, het Masterplan geeft uitvoering aan de vastgestelde ontwikkelingsstrategie.

De fasering is enerzijds afgestemd op overwegingen van grondbeleid en mogelijkheden van verwerving, anderzijds op het streven naar een geleidelijke planontwikkeling, met uitsluiting van ongewenste concurrentie-effecten. De Fasering maakt daarom een onderscheid in drie soorten fases:

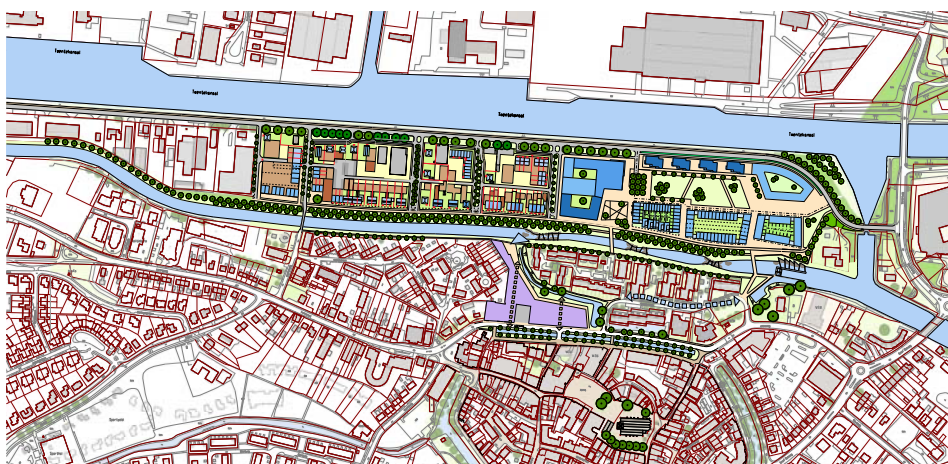
- realisatie binnen een tijdshorizon van vijf jaar 2010-2015
- realisatie binnen een tijdshorizon van vijf tot tien jaar 2010-2020
- realisatie afhankelijk van initiatief derden. Dat betekent dat het moment van realisatie niet is te plannen. Wel zal bij deze plandelen door de gemeente regie noodzakelijk zijn om onderlinge concurrentie van planontwikkelingen te voorkomen. Dat kan door ontwikkelovereenkomsten te koppelen aan een concurrentiebeding.



beeld op de korte termijn



mogelijk eindbeeld met haven



mogelijk eindbeeld met park

11.5 Beeld op korte termijn

Bijgaand kaartbeeld geeft een mogelijk beeld op korte termijn. De Berkeloevers zijn heringericht, er zijn twee nieuwe bruggen die het Endt-gebied verbinden met de binnenstad. De Berkellaan is aangelegd als verbindende route op de noordoever van de Berkel. Hieraan zijn de eerste locaties van het woonwerklandschap gerealiseerd. Prominente plaats daarin wordt ingenomen door het nieuwe gemeentehuis. In de tekening is de variant 3 opgenomen, waarin het gemeentehuis onderdeel is van een multifunctioneel centrum.

11.6 Illustraties van een mogelijk eindbeeld

De onderste twee kaartbeelden zijn impressies van een mogelijk eindbeeld op de lange termijn, met een haven of een park.

11.7 Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Gasfabriekterrein.

Het is duidelijk dat de ruimtelijke kwaliteiten van EndT sterk bepaald worden door de herstructurering van het Gasfabriekterrein. Daarom zijn in de plankaart randvoorwaarden genoteerd die gehanteerd dienen te worden bij de planontwikkeling voor dit gebied. Het gaat dan om:

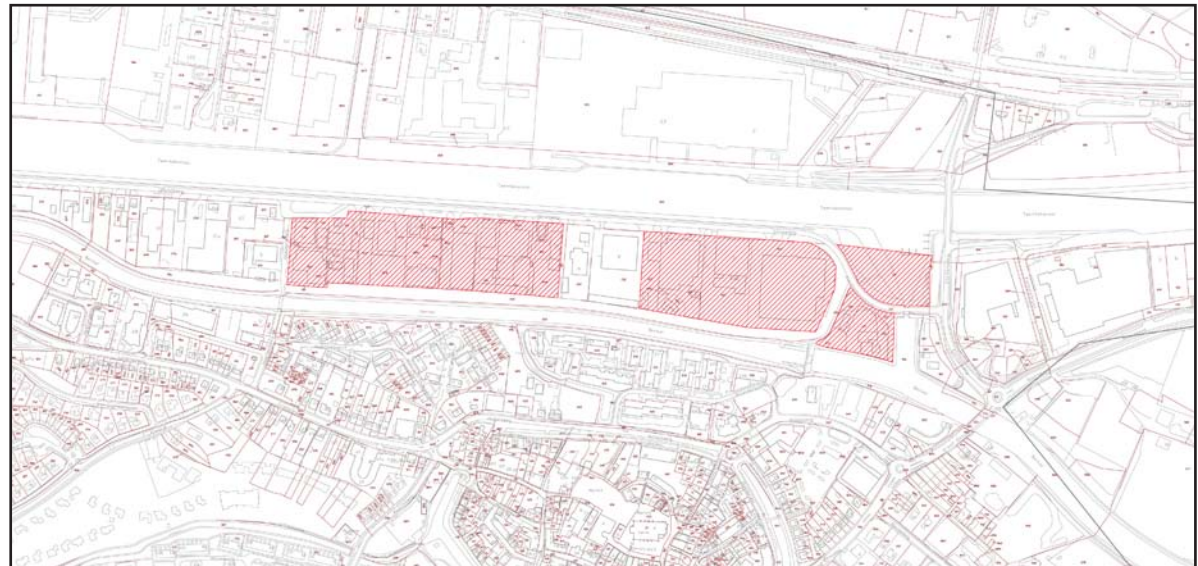
- voorkanten van woningen richten naar de Noorderbleek
- voorkanten van woningen richten naar de Noorderwal
- ruimte voor een openbare rand aan de Noorderbleekzijde; als onderdeel van het wandelpaden-netwerk; in de toekomst te transformeren tot oever van de Molenbeek.
- doorsteken tussen binnenstad en EndT vereist; nader te ontwerpen
- parkeervoorzieningen vereist, nader te ontwerpen.

bijlage A-1 *inventarisatie eigendomssituatie Hanzeweg e.o.*

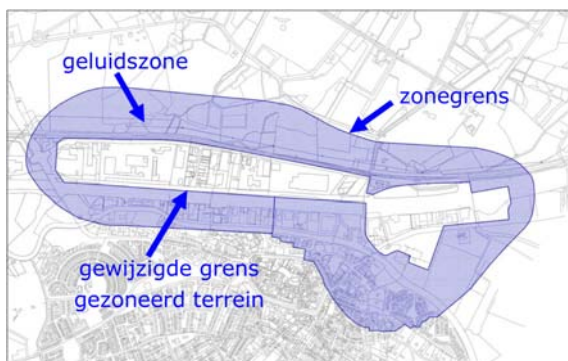


eigendomssituatie, bron: gemeente Lochem, notitie 22 september 2008

bijlage A-2 vastgesteld gebied Wet Voorkeursrecht Gemeente Hanzeweg



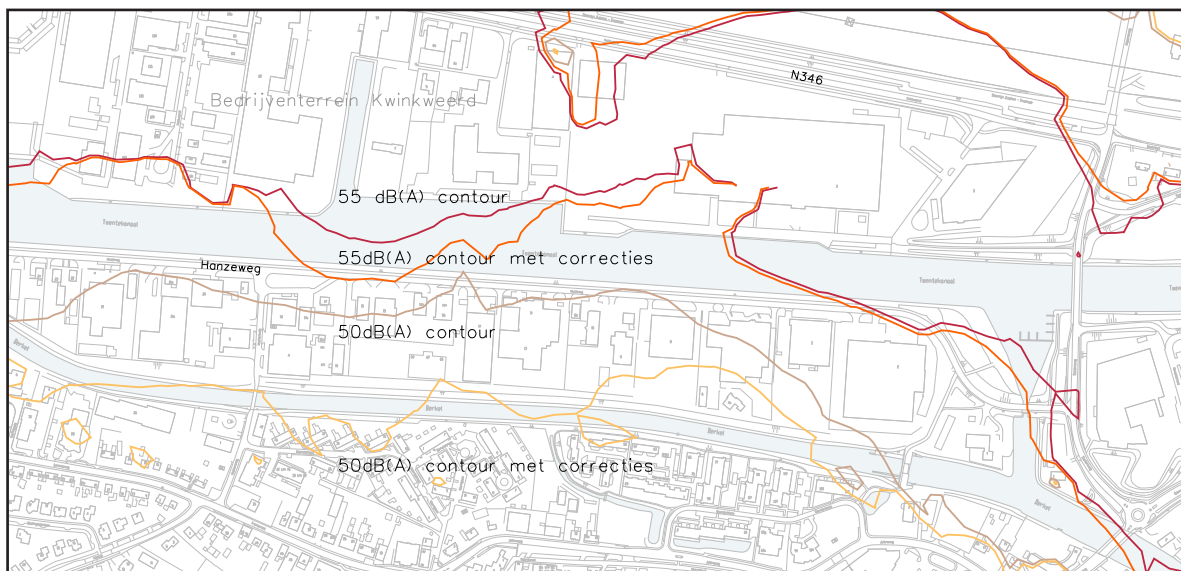
vastgesteld gebied WVG Hanzeweg, bron: 'schets plangebied met aangewezen percelen', gemeente Lochem, 22 januari 2008



Figuur 2 Zonering – gewijzigde situatie



Figuur 8 Geluidsbelastingen op de beoordelingshoogten 2/5/8/11/14 meter inclusief correcties



*Geluidhinder van gezoneerde bedrijventerreinen vallen binnen de Wet Geluidhinder.

** Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hanzeweg e.o., Alcedo 21 maart 2008.

zonering, gewijzigde situatie zoals voorgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan (bron: Alcedo, contour per bedrijf d.d. 21-03-2008).

geluidsbelastingen op de beoordelingshoogte 2/5/8/11/14 meter inclusief correcties (bron: Alcedo, contour per bedrijf d.d. 21-03-2008).

met het zonebewakingsmodel zijn de huidige geluidsbelastingen in de vorm van de 50dB(A) en 55dB(A) in beeld gebracht, hier aangegeven bij een beoordelingshoogte van 5 meter. De contouren 'met correcties' geven een indicatie om een doorkijk te geven naar de toekomst (bron: Alcedo, contour per bedrijf d.d. 21-03-2008).

bijlage A-3: akoestische situatie bedrijven Kwinkweerd

Onderstaande tekst resumeert uit het 'Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hanzeweg e.o., Alcedo 21 maart 2008' en het 'Voorontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hanzeweg e.o. versie 5 november 2007'. De belangrijkste aandachtspunten voor het Masterplan ten aanzien van de beperkingen door de akoestische situatie van het gezoneerde bedrijventerrein Kwinkweerd zijn hier samengevat.

In de huidige situatie is sprake van een gezoneerd bedrijventerrein Hanzeweg-Kwinkweerd-Goorseweg. Om woningen aan de Hanzeweg te kunnen realiseren wordt met het nieuwe bestemmingsplan (huidige status: voorontwerpfase) de Hanzeweg onttrokken aan het gezoneerde industrieterrein. Op het toekomstig gezoneerde bedrijventerrein Kwinkweerd-Goorseweg bevinden zich bedrijven die tot milieucategorie 4.2 Ivb behoren (grote bedrijven met meer milieuhinder). De gemeente zorgt met behulp van een zonebewakingsmodel dat de geluidsproductie van de bedrijven op het gezoneerde bedrijventerrein ter plaatse van de nieuwe zonegrens niet hoger wordt dan 50dB(A). Door niet meer geluidsruimte te vergunnen dan strikt noodzakelijk zijn de gemeten geluidcontouren maatgevend voor de bestaande vergunning. Nieuwe aanvragen kunnen echter niet geweigerd worden zolang het bestemmingsplan niet is vastgesteld.

De nieuwbouw van woningen aan de Hanzeweg is alleen mogelijk indien dit géén beperking oplevert voor de bedrijven op Kwinkweerd (én voor de aanliggende bedrijven op de Hanzeweg). Als de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurs-grenswaarde van 50dB(A) is woningbouw mogelijk tot ten hoogste 55dB(A). Deze ontheffing kan volgens artikel 110a Wgh worden verleend. De 55dB(A) contour van de bedrijven op Kwinkweerd, bepaalt zodoende de in acht te nemen afstand tot nieuwbouw van woningen conform de Wet Geluidhinder* in het Masterplan. Indien woningbouw gewenst is bij een geluidsbelasting hoger dan 55dB(A) vanwege industrielawaai, is dit alleen mogelijk middels de Steden milieubenadering. Geconcludeerd kan worden dat de geluidhinder van het gezoneerde bedrijventerrein

Kwinkweerd-Goorseweg op dit moment nauwelijks een beperking vormt voor het Masterplan.

bijlage A-4: geuremissies Hanzeweg e.o.

Onderstaande tekst resumeert de belangrijkste aandachtspunten voor het Masterplan ten aanzien van de beperkingen door geuremissies van de bestaande bedrijvigheid op Kwinkweerd en op de Hanzeweg uit het 'Luchtkwaliteitonderzoek bedrijventerrein Hanzeweg, TAUW 12 juni 2008':

Geur wordt mogelijk veroorzaakt door For Farmers, Hendrix, Dostal, Topcasings (Van Oene) en Friesland Foods. Al deze bedrijven zijn meegenomen in het geuronderzoek. Voor geur wordt rekening gehouden met de eisen die in de separate vergunningen zijn opgenomen en het geurbeleid van de Provincie Gelderland. De hoogste waarde van de berekende geurbelasting is maatgevend. Voor industriële geuren wordt een algemeen onderscheid gehanteerd in twee gebiedscategorieën (1) wonen: bebouwde kom, ziekenhuizen, verblijfsrecreatie ed. (2) werken: industrieterreinen, kantoren, bedrijfswoningen ed.

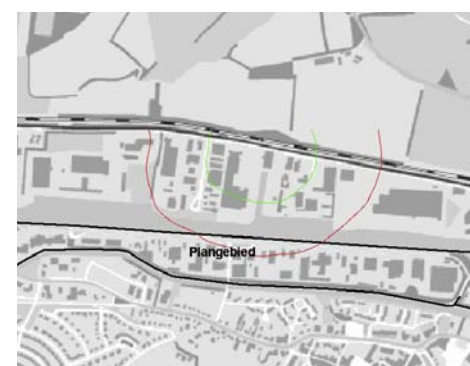
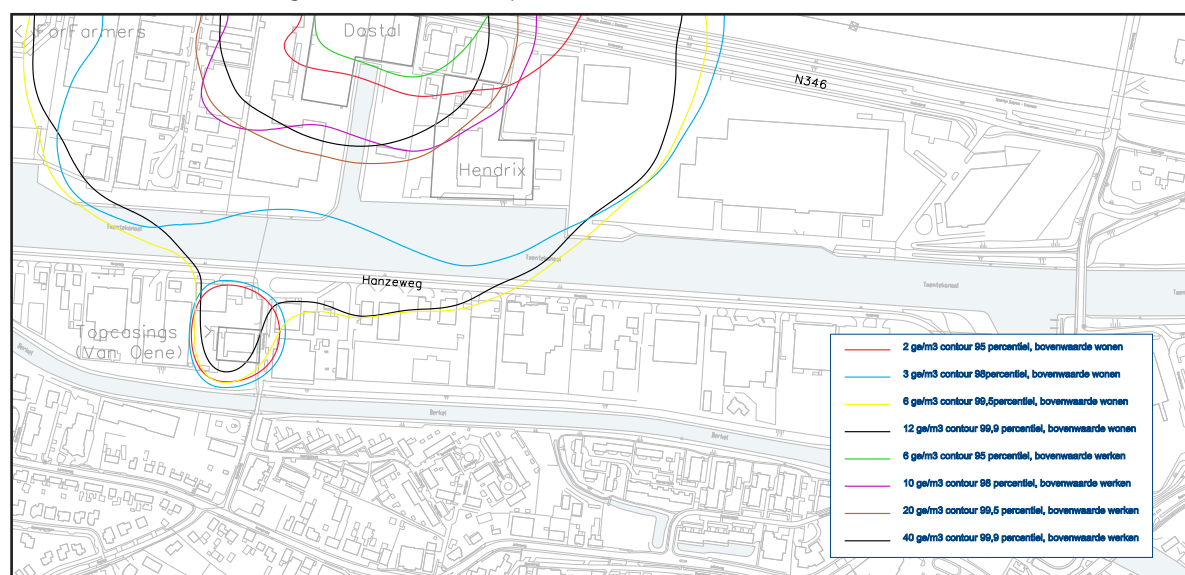
De geuremissie van Friesland Foods vormt geen belemmering voor het Masterplan.

In de vergunningen van Hendrix en For Farmers is gesteld dat de geuremissie ter plaatse van aaneengesloten woonbebouwing niet meer dan 2% van de tijd mag worden overschreden (de 1 ge/m³ contour als 98-per-

centiel). De locatie van deze geurcontour is onbekend. De consequenties voor het Masterplan zijn onbekend.

De relevante geurcontouren die een direct belemmering vormen binnen de uitwerking van het Masterplan, worden bepaald door de bedrijvigheid van Topcasings (Van Oene) aan de Haalmansweg en Dostal (asfaltcentrale) op Kwinkweerd. De geuruitstoot van Dostal is bepaald aan de hand van 8 metingen bij vergelijkbare bedrijven (berkening). De maatgevende contour waarbinnen wonen niet mogelijk is, ligt over een deel van het gebied Hanzeweg. Mogelijk verandert de asfaltcentrale van bedrijfsactiviteit waardoor deze geurcontour komt te vervallen. Bij de uitwerking van het Masterplan dient de geuremissie van asfaltcentrale gemeten te worden (nader onderzoek noodzakelijk).

De geuruitstoot van Topcasings is bepaald aan de hand van de NeR, omdat de Wm-vergunning en aanvraag onvoldoende informatie bevat. Op basis van een aanname van de bedrijvigheid is de geuremissie bepaald volgens de NeR normen. In de vergunningsaanvraag die door Topcasings is ingediend, wordt niet ingegaan op geur. Mogelijk komt er geen geur vrij uit deze inrichting. Bij de uitwerking van het Masterplan dient de geuremissie gemeten te worden (nader onderzoek noodzakelijk).



6ge/m³ en 20ge/m³ contouren als 99,5 percentiel bovenwaarden voor wonen en werken (bron: informatie per e-mail TAUW 05-11-2008) in de situatie dat de bedrijvigheid van Topcasings (Van Oene) aan de Haalmansweg wordt gestaakt
geurcontouren bovenwaarden wonen en werken (bron: TAUW)

bijlage A-5: akoestische situatie en luchtkwaliteit Hanzeweg

Onderstaande tekst resumeert uit het 'Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hanzeweg e.o., Alcedo 21 maart 2008' en het 'Voorontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hanzeweg e.o. versie 5 november 2007'. De belangrijkste aandachtspunten voor het Masterplan ten aanzien van de beperkingen door geluidhinder en luchtkwaliteit van de Hanzeweg zijn hier samengevat.

Voor de berekeningen van de geluidsbelastingen door de Hanzeweg is gebruik gemaakt van de verkeersprognose voor het jaar 2020. In deze prognose is nog geen rekening gehouden met de geplande ontwikkeling aan de Hanzeweg. Ook is geen rekening gehouden met het op termijn verdwijnen van bedrijven. De ligging van de geluidscontouren zijn op de kaartbeelden op basis van vrije veld weergegeven (dus zonder rekening te houden met afschermdende bebouwing).

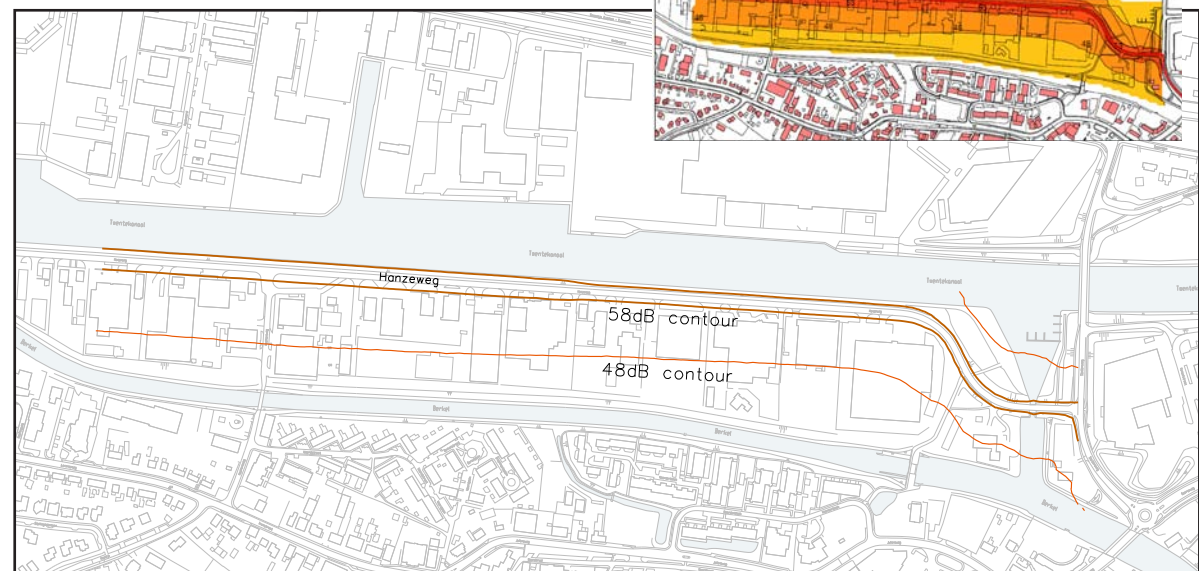
Doordat de geluidcontour van de voorkeurswaarde van 48dB centraal in het plangebied Hanzeweg ligt, dient een hogere waarde te worden vastgesteld tot maximaal 63dB (conform de Wet Geluidhinder) om ontwikkelingen mogelijk te maken. De 63 dB contour (waarbinnen geen woningbouw mogelijk is) blijkt op een beoordelingshoogte van 4,5 en 13,5 meter net buiten het hart van de

rijbaan van de Hanzeweg te liggen. Ter plaatse van de huidige rooilijn (ca. 10m vanaf de zijkant van de weg) bedraagt de geluidsbelasting bij een beoordelingshoogte van 4,5m ten hoogste 58dB. Bij een beoordelingshoogte van 13,5m ten hoogste 56dB. Geconcludeerd kan worden dat geluidhinder van de Hanzeweg, met inachtneming van de geschetste uitgangspunten bij de berekening, geen beperking vormt voor het Masterplan. Voor ontwikkelingen binnen de 48dB contour (aan de zijde Hanzeweg) dient wel een hogere waarde te worden vastgesteld. Bij nieuwbouw aan de Hanzeweg zijn reducerende middelen aan de gevel noodzakelijk.

De verkeersemissies (luchtkwaliteit) overschrijden binnen 8,5m (standaard meetafstand) vanaf de as van de Hanzeweg niet de grenswaarde* en vormt geen beperking voor het Masterplan.



Figuur 10 Akoestische situatie wegverkeerslawaal, beoordelingshoogte 4,5 meter



* bron: Luchtkwaliteitonderzoek bedrijventerrein Hanzeweg, TAUW 12 juni 2008.

de geluidscontouren van 48dB (voorkeurswaarde) en 58 dB van de Hanzeweg bij een beoordelingshoogte van 4,5 meter hoogte, inclusief 5dB correctie conform artikel 110g Wgh.

Bijlage A-6: akoestische situatie bestaande bedrijven Hanzeweg

Onderstaande tekst resumeert uit het 'Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hanzeweg e.o., Alcedo 21 maart 2008' en het 'Voorontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hanzeweg e.o. versie 5 november 2007'. De belangrijkste aandachtspunten voor het Masterplan ten aanzien van de beperkingen door de akoestische situatie van de bestaande bedrijven aan de Hanzeweg zijn hier samengevat.

In de huidige situatie is sprake van een gezoneerd bedrijventerrein. Alleen wonen in een bedrijfswoning is mogelijk. Om woningen aan de Hanzeweg te kunnen realiseren wordt met het nieuwe bestemmingsplan (huidige status: voorontwerpfase) de Hanzeweg onttrokken aan het gezoneerde industrieterrein.

Alle bedrijven aan de Hanzeweg zijn positief bestemd, zodat de bestaande situatie maatgevend is voor nieuwe ontwikkelingen. De nieuwbouw van woningen is hier

alleen mogelijk indien dit géén beperking oplevert voor de aanliggende bedrijven én de bedrijven op Kwinkweerd. De 50dB(A) contour, van de bestaande bedrijven, bepaalt de in acht te nemen afstand tot nieuwbouw van woningen conform de Wet Milieubeheer*.

In het kader van de uitwerking van het Masterplan worden op korte termijn verschillende percelen aan de Hanzeweg en aan de Haalmansweg getransformeerd. De bestaande bedrijvigheid zal hier worden beëindigd. De akoestische contouren hiervan worden daarom buiten beschouwing gelaten. De berekende 50dB(A) contour** van de overige bestaande bedrijven bepaalt de in acht te nemen afstand tot nieuwbouw van woningen op de aanliggende percelen. Geconcludeerd kan worden dat de geluidhinder van de bestaande bedrijvigheid op dit moment nauwelijks een beperking vormt bij de eerste ontwikkelingen.



* Geluidhinder van niet gezoneerde bedrijventerreinen vallen buiten de Wet Geluidhinder maar binnen de Wet Milieubeheer.

** Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hanzeweg e.o., Alcedo 21 maart 2008.

De verschillende berekende 50dB(A) contouren van de bestaande bedrijven aan de Hanzeweg die op korte termijn in bedrijf blijven (bron: Alcedo, contour per bedrijf d.d. 21-03-2008). Op de achtergrond de zonering conform de ontwikkelingsfasering Hanzeweg.

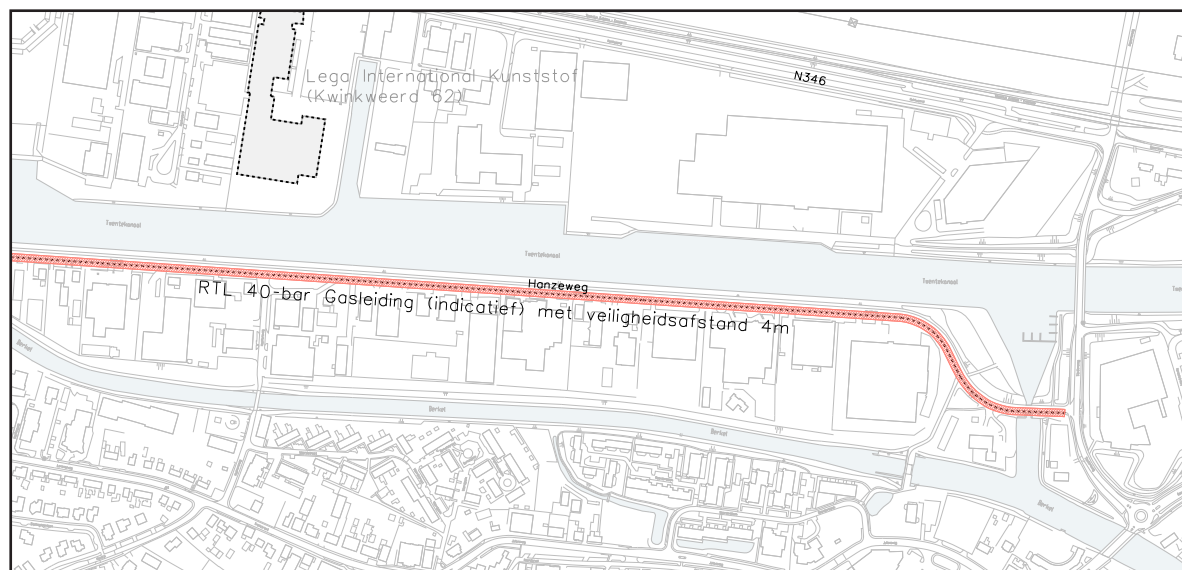
Bijlage A-7: belemmeringen door externe veiligheid

Onderstaande tekst resumeert de belangrijkste aandachtspunten voor het Masterplan ten aanzien van de externe veiligheid uit het 'Voorontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hanzeweg e.o. versie 5 november 2007'.

Geconcludeerd kan worden uit eerdere onderzoeken* dat met betrekking tot de rondom het gebied aanwezige, risicovol geachte bedrijven, geen grote externe veiligheidsrisico's te verwachten zijn. Het transport over het Twentekanaal is aangemerkt als 'watertransport van gevaarlijke stoffen'. De berekende plaatsgebonden risicocontouren en het groepsrisico ter plaatse is echter nihil. Ditzelfde geldt voor het wegtransport over de N346 en N332 en het spoortransport.

Wat betreft het aspect externe veiligheid zijn de volgende aandachtspunten te benoemen:

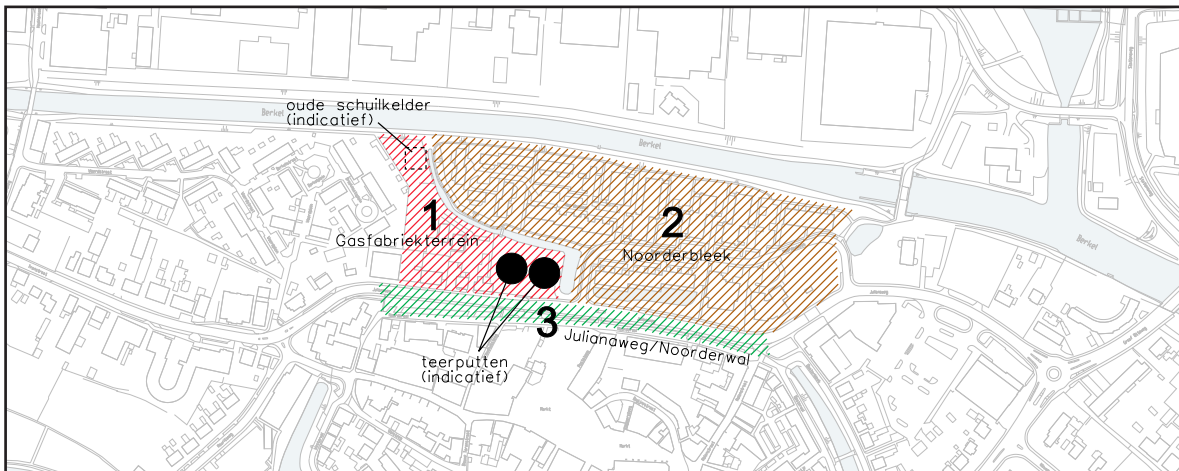
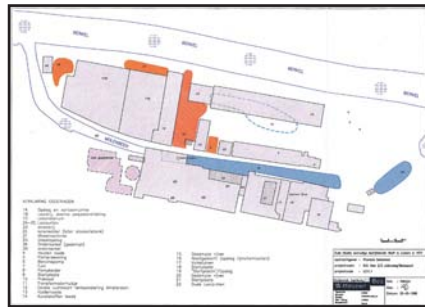
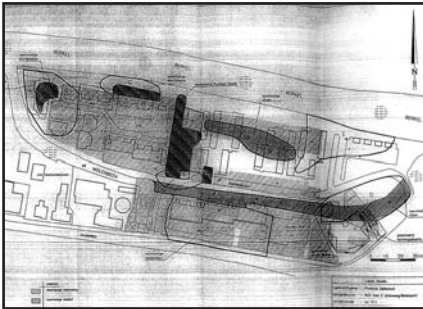
- 1 De ondergrondse Regionale Transportleiding Gasunie, welke 1 meter ten zuiden van de Hanzeweg ligt, heeft speciale aandacht. Aan weerszijden van deze 'RTL-leiding' (druk 40 bar) moet een vrij te houden afstand van 4 meter worden aangehouden. Ook wordt aangegeven dat bij (nieuw op te richten) woningbouw, binnen een afstand van 20 meter vanaf de gastransportleiding een groepsrisicotoetsing uitgevoerd dient te worden. Aangezien de exacte leidingdata (nog) niet bekend zijn is deze toetsing nog niet uitgevoerd. De consequenties voor het Masterplan zijn daardoor onbekend.
- 2 Lega International Kunststof (Kwinkweerd 62) is een zogenaamd minder risicovol geacht bedrijf. In het geval van een grote brand worden hier veiligheidsrisico's verwacht. De consequenties voor het Masterplan zijn onbekend.



* voor het 'Voorontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hanzeweg e.o. versie 5 november 2007' zijn de volgende onderzoeksrapporten geraadpleegd:

- 'Onderzoek naar stof- en geurhinder en externe veiligheid, Deelgebied Hanzeweg te Lochem', projectnummer 2022623 (VKS raadgevende ingenieurs, Assen, 2002): behandelt o.a. de veiligheidsaspecten van de in eerste instantie minder risicovol geachte bedrijven.
- 'Externe veiligheid, deelgebied Hanzeweg te Lochem', werkdocument 2 (Ingenieurs / adviesbureau SAVE, Apeldoorn, juli 2002): behandelt de externe veiligheidsaspecten van verschillende bedrijven (ABCTA, Hendrix UTD, Interland, Friesland Coberco, Lochem Druk B.V. Greutink en autotankstation Total en Tamoil).

aandachtspunten externe veiligheid Hanzeweg e.o.



voormalige bebouwing, loopputten, stortplaatsen en watergangen/vijvers

(bron: Rapportage nader onderzoek fase 2 en 3 voormalige leerlooierij Naeff Molenpoort/Julianaweg Lochem; Witteveen+Bos 1995-1996, project-code GE/290/04)

oude situatie voormalige bedrijventerrein Naeff te Lochem ca. 1971

(bron: Rapportage nader onderzoek fase 2 en 3 voormalige leerlooierij Naeff Molenpoort/Julianaweg Lochem; Witteveen+Bos 1995-1996, project-code GE/290/04)

overzicht locaties grondwater- en bodemverontreinigingen (op basis van de Quicksan water; Roelofs Advies en Ontwerp 5 november 2008)

Bijlage A-8: bodem- en grondwaterkwaliteit

Onderstaande tekst resumeert de belangrijkste aandachtspunten voor het Masterplan ten aanzien van de bodem- en grondwaterkwaliteit uit het rapport

‘Quickscan water; Roelofs Advies en Ontwerp 5 november 2008’.

Voor de herinrichting van de Julianaweg/Noorderwal, de ontwikkeling van het voormalige Gasfabriekterrein en op langere termijn dat van de Noorderbleek is de grondwaterkwaliteit en bodemkwaliteit een relevante belemmering. De meeste grondwaterverontreinigingen verspreiden zich niet tot nauwelijks. Er is nu geen sprake van een ernstig milieurisico. De volgende aandachtspunten zijn te benoemen:

Ten noorden van de Berkel zijn in het plangebied geen verontreinigingen van het grondwater en geen groot-schalige bodemverontreinigingen bekend. Tussen de Berkel en Twentekanaal zijn enkele lichtere verontreinigingen aangetroffen. Niet alle percelen zijn evenwel volledig onderzocht.

Ten zuiden van de Berkel kunnen de volgende verontreinigingen worden geconstateerd:

- 1 Gasfabriekterrein: rondom de voormalige teerputten (op de huidige parkeerplaats) is sprake van

grondwaterverontreiniging. Op het volledige terrein is een bodemverontreiniging geconstateerd door de aanwezigheid van meerdere stortgaten (o.a. voormalige teerputten). Bij de geplande sanering (2009) wordt het volledige terrein tot op 1 meter diepte ontdaan (putten tot op 4m) van bodemvreemd materiaal.

- 2 Noorderbleek: tot in de jaren zeventig was dit de locatie van leerlooierij Naeff die samen met andere bedrijvigheid verontreinigingen veroorzaakte. Op de kruising van de hoek Noorderbleek met Julianaweg is een oliecontaminatie van het grondwater aangetroffen. Ook hier is sprake van bodemverontreiniging door de ophoging van het gebied met sintels van het Gasfabriekterrein en het volstorten van verschillende stortgaten (de betekenis van de gaten is onbekend). Bij een toekomstige herontwikkeling dient het gebied geheel gesaneerd te worden, zonder hergebruik van de gronden.
- 3 Julianaweg/Noorderwal: bij de demping van de voormalige stadsgracht is waarschijnlijk onverdacht materiaal van buiten de kern gebruikt. Hier is geen inzicht in mogelijke grondwater- of bodemverontreinigingen.

Rapporten

Ontwikkelingsstrategie Etalage naar de Toekomst
Gemeente Lochem, 27 mei 2007

Bijlagen Ontwikkelingsstrategie EndT (subsidie - marktverkenning toerisme - rechtsbescherming bedrijven)
Gemeente Lochem, 27 mei 2007

Rechtsbescherming bestaande bedrijven Hanzeweg
Gemeente Lochem, 12 mei 2008

Luchtkwaliteitonderzoek bedrijventerrein Hanzeweg
Tauw bv, 12 juni 2008

Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan bedrijventerreinen Hanzeweg e.o.
Alcedo bv, 21 maart 2008

Nota Mobiliteit
Gemeente Lochem, 26 februari 2008

Concept-verkeersvisie Lochem
Gemeente Lochem, 5 februari 2004

Quickscan Water Lochem
Peter Wonink, Roelofs Advies en Ontwerp, 5 november 2008

Uitvoeringsagenda Berkel
Waterschap Rijn en IJssel, 10 december 2007

Duurzaam en veilig water in de stad (concept)
Waterschap Rijn en IJssel, september 2008

Groenvisie Gemeente Lochem
Gemeente Lochem, 26 juni 2006

Toekomstvisie Gemeente Lochem
Gemeente Lochem, juni 2000

Werklandschappen, een regionale strategie voor bedrijventerreinen, advies 053
VROM-raad, mei 2006

Woningmarktonderzoek Regio Stedendriehoek 2006
Gemeente Lochem, datum onbekend

Visie Buitengebied Lochem
Gemeente Lochem, februari 2007

Integraal Ontwikkelingsplan Binnenstad versie 8
Gemeente Lochem, mei 2002

Herinrichting Binnenstad fase 1 & 2 concept 7
Gemeente Lochem, maart 2008

Voorontwerp Bestemmingsplan Hanzeweg e.o. versie 5
Gemeente Lochem, november 2007

Voorontwerp Bestemmingsplan Binnenstad versie 7
Gemeente Lochem, juni 2007

Structuurvisie wonen en werken 2007-2015
Gemeente Lochem, augustus 2007

Streekplan Gelderland 2005
Provinciale Staten Gelderland, 29 juni 2005

Stedebouwkundige studie Julianaweg Lochem, editie D
Grosfeld van der Velde architecten, 5 juni 2008

Literatuur

De Twenthekanalen – succes van een mislukking
W.H. Heitling en L. Lensen, 1984

Notities en documenten

Raadsbesluit locatie gemeentehuis

Gemeente Lochem, 27 mei 2008

Raadsbesluit haalbare ontwikkelingsstrategie EndT

Gemeente Lochem, 01-07-2008

Haalbaarheidsonderzoek Multi Functionele Clustering

BBN, 26 mei 2008

Haalbaarheidsonderzoek Stand-Alone Gemeentehuis

BBN, 22 mei 2008

Programma van Eisen gemeentehuis, versie 0.6

Gemeente Lochem, 7 november 2008

*Concept-Ruimtetaat PvE, versie 7.1 gemeentehuis/
schouwburg*

ABC Management Groep, datum onbekend

*Programma van Uitgangspunten Nieuwbouw Schouw-
burg te Lochem*

PB theateradviseurs, 18 november 2008

Uitwerkingsmodel Ruimte Berkelvisie

Waterschap Rijn en IJssel, 14 december 2008

Afvoerschema Berkel

Waterschap Rijn en IJssel, datum onbekend

Notitie Uitgangspunten groene inrichting EndT

Gemeente Lochem, 1 oktober 2008

Herijking van de gemeentelijke monumentenlijst

Gemeente Lochem, mei 2008

Evaluatie woonbeleid 1999-2006, memo 2485

Gemeente Lochem, 21 maart 2007

Kaartmateriaal

GBKN (DWG)

Gemeente Lochem, april 2008

*Wet Voorkeursrecht Gemeenten, Gebied Hanzeweg
(PDF)*

Gemeente Lochem, 22 januari 2008

GIS-kaartje percelen/bebouwing (analoog)

Gemeente Lochem, datum onbekend

Schets eigendommen bedrijven (PDF)

Gemeente Lochem, september 2009

Naverkenning maaiveldhoogtes (DWG)

Gemeente Lochem, afdeling Openbare Werken, 29 oktober 2008

*Volledige naverkenning maaiveldhoogtes (DGN/DWG/
DXF)*

CivilSurvey, 14 november 2008

Geluidscontouren per bedrijf (PDF)

Gemeente Lochem

Tracé Noordelijke Randweg (DWG)

Gemeente Lochem, 27 november 2008

Geurcontour Van Oene / Topcasings (JPG)

Tauw bv, oktober 2008

Geurcontour zonder Van Oene (JPG)

Tauw bv, oktober 2008

Archeologische verwachtingskaart

RAAP rapp. 305, kaart 2b, datum onbekend

Kaartmateriaal uit: Historisch Onderzoek Berkel

Witteveen en Bos, 22 mei 1996