



# Ruimtelijke visie Lochem-Oost+

Informatie- en meedenkbijeenkomst #1

6 en 7 mei 2026

**RU  
IMTE  
VOLK**

**Wethouder Marja Eggink**

**Projectleider Eric van Dijk**



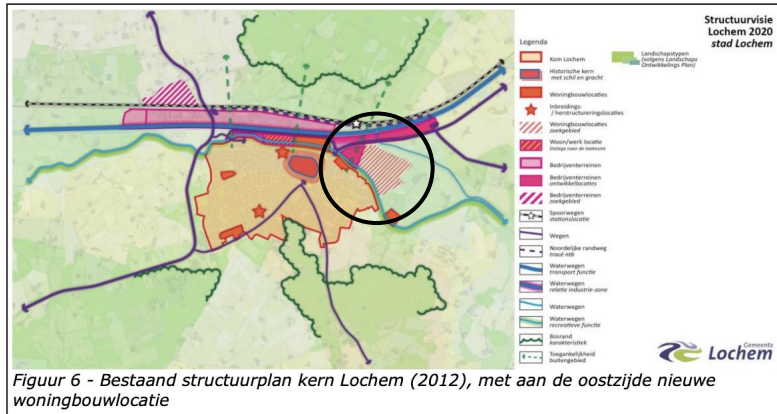
# Programma vanavond

1. Presentatie
  - Aanleiding
  - Uitgangspunten voor Lochem-Oost+
  - Ruimtelijke kwaliteiten en opgaven
  - Mogelijke keuzes
2. In groepen aan de slag

# Aanleiding



# Structuurplan kern Lochem uit 2012

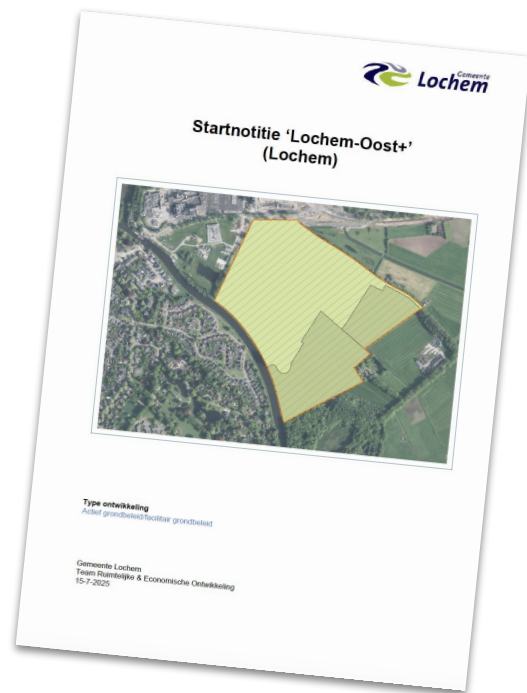


# Kernvisie (2022)



# Startnotitie (2025)

- Woningbouw om aan vraag naar woonruimte te voldoen (zo'n 1.300 woningen tot 2030 in de gemeente Lochem)
- Lochem-Oost aangewezen als uitbreidingslocatie voor de stad Lochem
- Inspelen op veranderende bevolkingssamenstelling en verdere groei woningbehoefte



Startnotitie Lochem-Oost+ in 2025 vastgesteld door de gemeenteraad

# Stappen tot woningbouw

2022	Kernvisie gemeente Lochem
2025	Startnotitie Lochem-Oost+
Q2-Q3 2026	Opstellen ruimtelijke visie
<b>6 en 7 mei</b>	<b>Participatieronde #1</b>
voor zomer	Participatie ronde #2
Q3	Oplevering ruimtelijke visie (en presentatie aan u!)
Q3	Besluitvorming ruimtelijke visie
Q1-Q2 2027	Opstellen stedenbouwkundig plan
Q2	Besluit stedenbouwkundig plan
Q3	Start ruimtelijke procedure
Q4	Besluit ruimtelijke procedure

## Startnotitie

- [Startnotitie Lochem-Oost](#) (pdf, 1.600 KB)

## Ruimtelijke visie

- Opstellen ruimtelijke visie
- Bewonersbijeenkoms(en) - 1<sup>e</sup> halfjaar 2026
- Besluit ruimtelijke visie - 3<sup>e</sup> kwartaal 2026

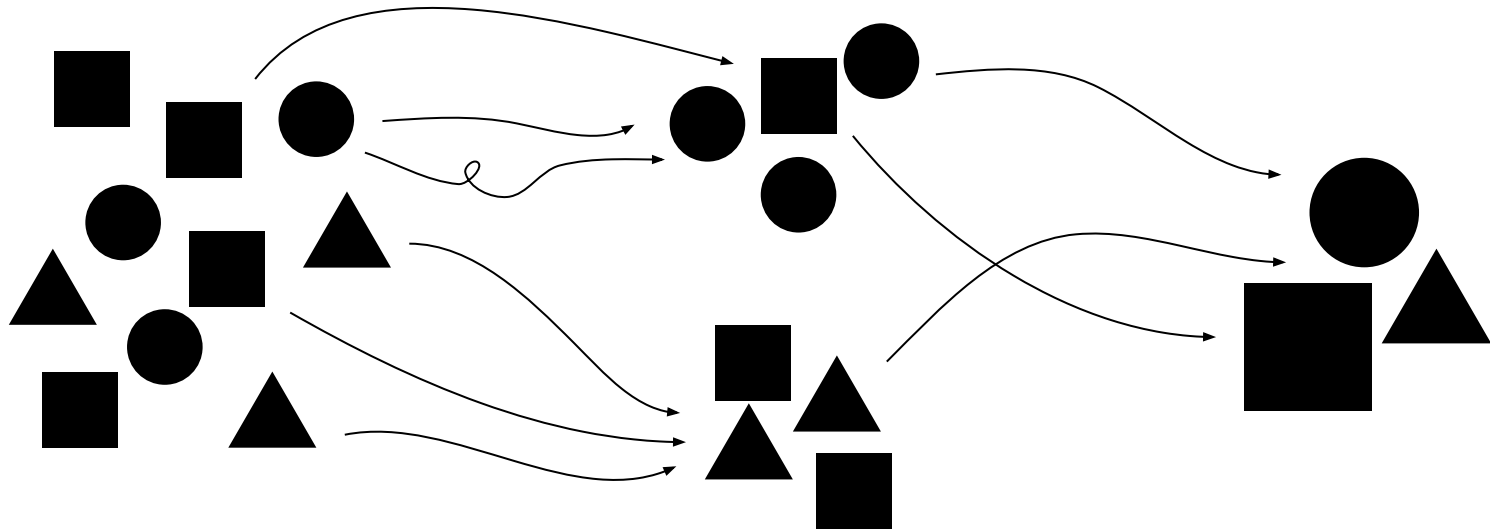
## Stedenbouwkundig plan

- Opstellen stedenbouwkundig plan
- Bewonersbijeenkoms(en) - 1<sup>e</sup> halfjaar 2027
- Besluit stedenbouwkundig plan - 2<sup>e</sup> kwartaal 2027

## Ruimtelijke procedure

- Start ruimtelijke procedure - 3<sup>e</sup> kwartaal 2027
- Besluit ruimtelijke procedure - 4<sup>e</sup> kwartaal 2027

# Aanpak ruimtelijke visie



1. Analyse: ophalen  
droombeelden, kansen,  
opgaven en uitgangspunten

2. Keuzes: ruimtelijke modellen  
en eerste visie

3. Ontwerpen: uitwerken  
ruimtelijke visie

# Wie spreken we in de participatierondes?

## Inwoners en geïnteresseerden

- Geïnteresseerde inwoners en partijen
- Omwonenden
- Woningzoekenden

## Grondeigenaren

- Gemeente Lochem
- Ontwikkelpartij(en)
- Waterschap Rijn en IJssel

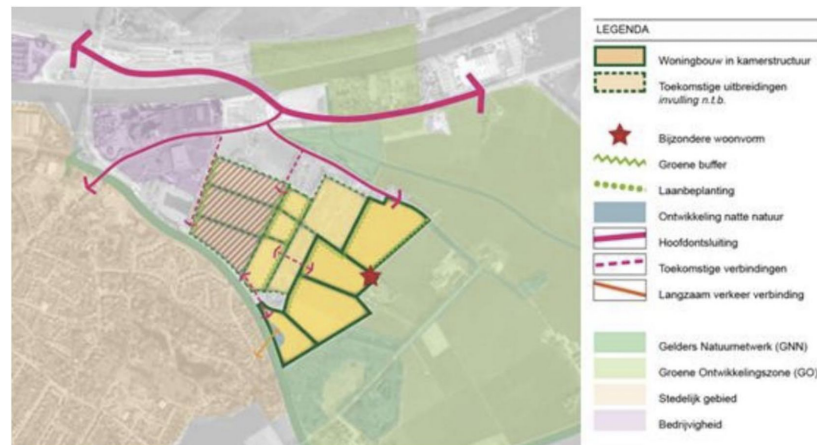
## Andere belanghebbenden

- Woningcorporatie Viverion
- Stichting Marke Lochem
- Provincie Gelderland

# **Uitgangspunten voor Lochem-Oost+**

# Eerste schets in de Kernvisie (2022)

- Woningbouw in kamerstructuur: woonvelden afgewisseld met groen
- Hoofdontsluiting via de Tusselerdijk en Goorseweg
- Langzaam verkeersverbinding (fiets en wandelen) over de Berkel
- Ontwikkeling natte natuur



Figuur 19 - Uitgangspunten woonontwikkeling Lochem-Oost

## Uitgangspunten vanuit de Startnotitie (2025)

- De inrichting van de wijk houdt rekening met langere periodes van **droogte en fellere regenbuien**.
- De rivier met zijn open landschap en bosgebieden nodigt iedereen uit om te **verblijven, ontmoeten, spelen en bewegen** in en om Lochem-Oost+.
- De kavels, woningen en openbare ruimte worden **natuur-inclusief** gebouwd/ingericht.
- **Fiets- en voetpaden** brengen het centrum van Lochem en het station dichtbij de nieuwe wijk en tegelijkertijd de Berkel en het buitengebied dichtbij de stad.
- De nieuwe wijk krijgt minimaal **twee ontsluitingen** voor gemotoriseerd verkeer (en daarmee een goede verbinding met de N346).
- De nieuwe uitbreiding Lochem-Oost+ wordt een wijk grenzend aan het buitengebied met een **dorps/gematigd stedelijk karakter** en met woningdichtheden die daarbij passen.

# Woningbouw

- Mix van woningtypen en prijsklassen voor een gevarieerde bevolkingsopbouw
- 250 - 275 woningen tot 2030,
- ca. 325 - 350 woningen in periode 2030-2040
- Onderzoek naar wenselijkheid (maatschappelijke/commerciële) voorzieningen
- Zorgvuldige inpassing van het recreatiepark De Lochemse Berg

Aandeel	Prijsklasse	Bandbreedte aantallen
minimaal 30%	Sociale huur (tot de sociale huurgrens van € 900,07)*	75 tot 82 won.
minimaal 20%	Goedkope koop (62% betaalbaarheidsgrens: tot € 251.100,-)* Betaalbare koop laag (75% betaalbaarheidsgrens: tot € 303.750,-)*	50 tot 55 won.
minimaal 20%	Betaalbare koop hoog (tot betaalbaarheidsgrens: tot € 405.000,-) of middenhuur (vanaf € 900,07 t/m € 1.184,82)*	50 tot 55 won.
maximaal 30%	Dure koop (> € 405.000,-) /vrije-sector huur (> € 1.184,82)*	75 tot 82 won.

\*De in de tabel genoemde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Bron: Startnotitie 'Lochem-Oost+' (Lochem)

# Ruimtelijke kwaliteiten en opgaven

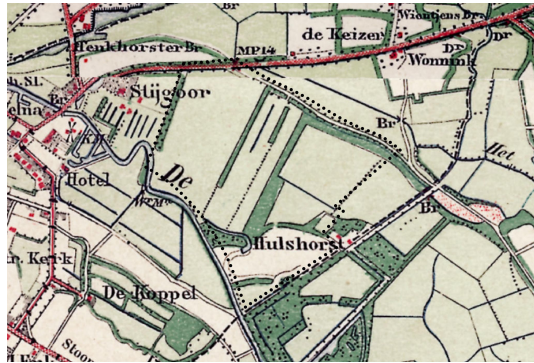
# Woningbouw in Lochem-Oost+: een puzzel

- Woonwensen
- Woonomgeving
- Ruimtelijke keuzes
  - Water- en bodemsysteem
  - Natuur, landschap en ecologie
  - Mobiliteit - wandelen en fietsen
  - Mobiliteit - auto-ontsluiting
  - Etc...

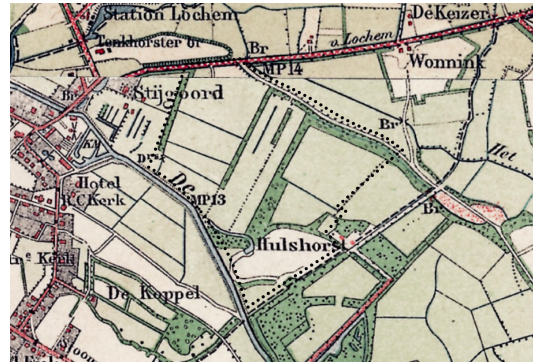




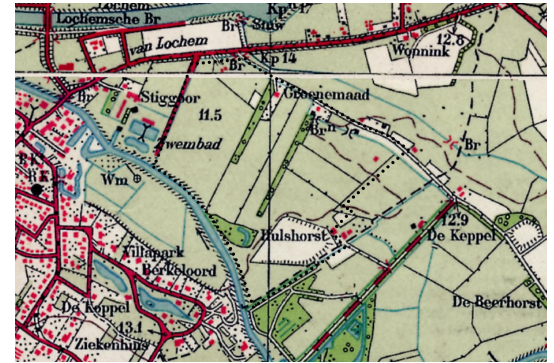
# Historie



1900



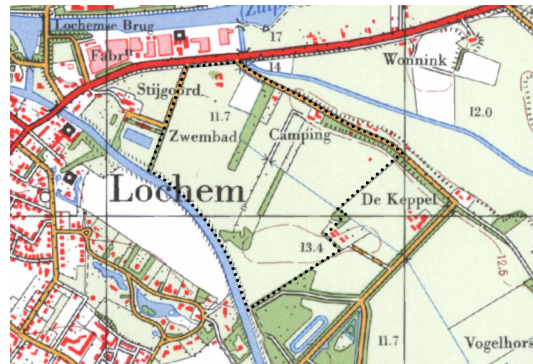
1920



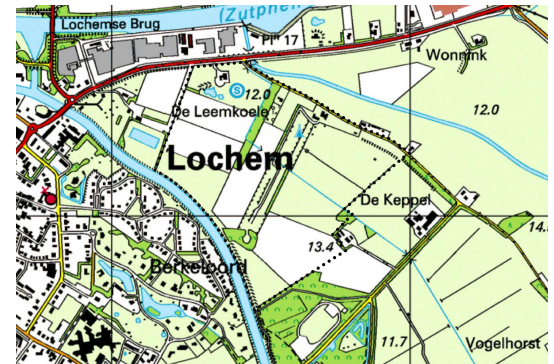
1940



1960



1980



2000

# Water- en bodemsysteem



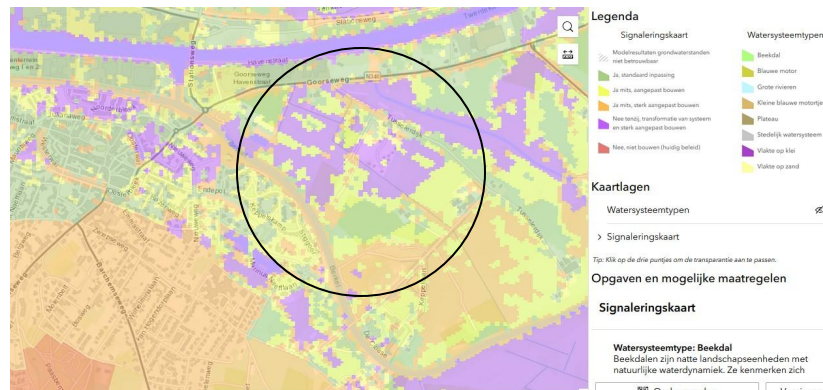
# Water- en bodemsysteem

→ Voor zowel de afwatering van de Langense Weiden als de Berkel inclusief kades zijn beschermingszones vanuit het waterschap van toepassing.

→ Kans op water op maaiveld na extreme regen en overstromingsrisico in lage delen van het gebied



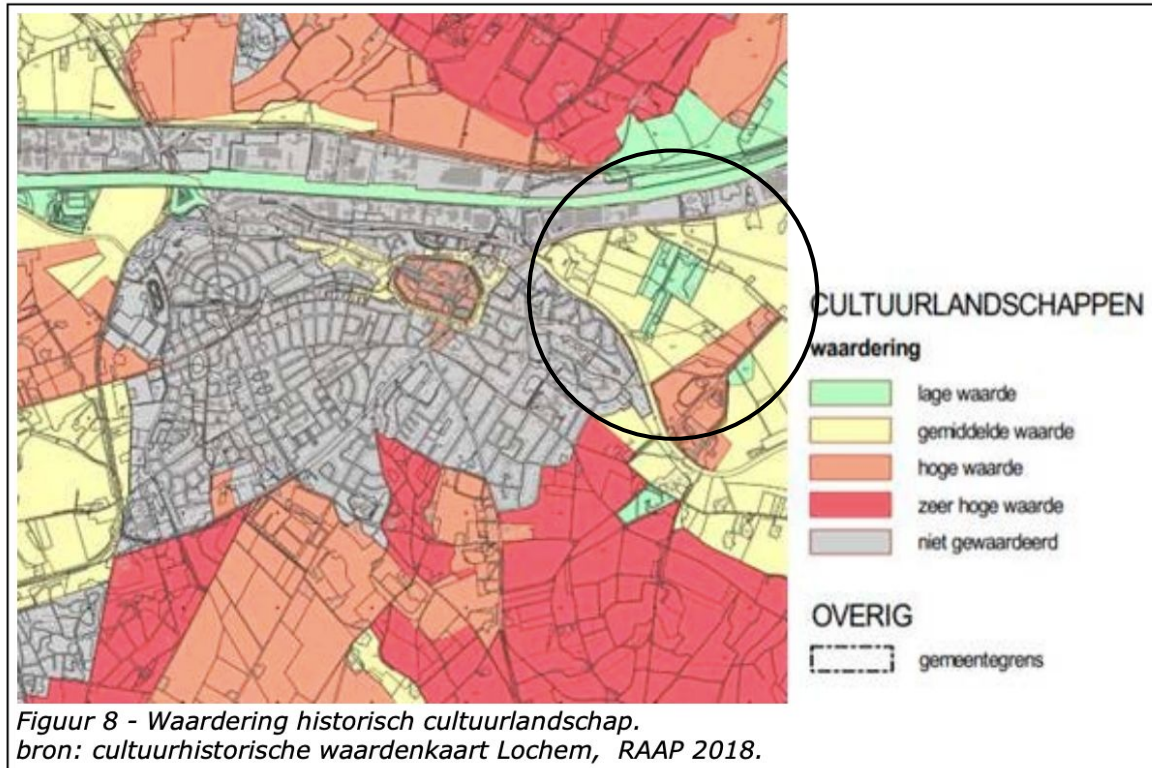
Bron: Legger Waterschap Rijn en IJssel



# Landschap, cultuurhistorie en ecologie



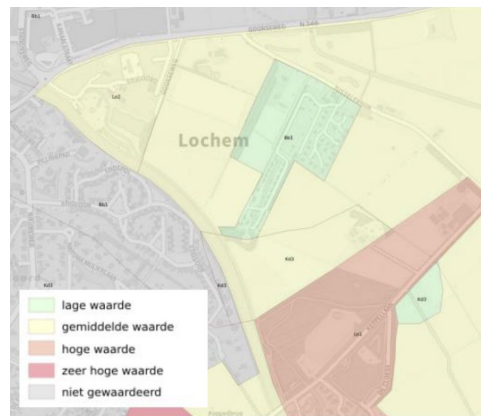
# Landschap, cultuurhistorie en ecologie



bron: Kernvisie wonen Lochem 2022

# Landschap, cultuurhistorie en ecologie

- Laanbomen aan Tusselerdijk en Keppellaan hebben landschappelijke waarde, net als restanten van oude houtsingels in het gebied
- Berkel en Keppellaan zijn onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN)
- Bever is actief langs de Berkel en op natuurstapsteen Stijgoord
- Waterschap wil nieuwe natuurstapsteen toevoegen



Bron: Cultuurhistorische waardenkaart

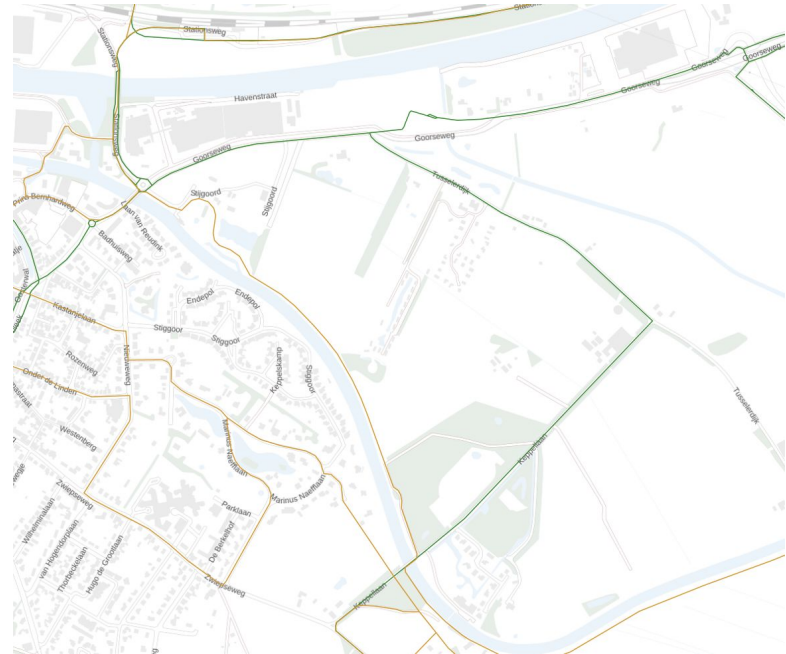


# Mobiliteit - wandelen en fietsen



# Mobiliteit - wandelen en fietsen

- Bestaand fietsnetwerk langs de Goorseweg, Tusselerdijk en Keppellaan
- (Onverhard) wandelpad langs de Berkel
- Stimuleren van bewegen door een uitnodigend netwerk van wandel- en fietsverbindingen



Bron: Route Databank

# Mobiliteit - ontsluiting voor de auto



# Mobiliteit - ontsluiting voor de auto

- Centrale auto-ontsluiting lijkt de meest efficiënte manier om de wijk goed bereikbaar te maken met de auto
- Gemeente geeft aan: aansluitingen op de Tusselerdijk en Goorseweg zijn beide nodig
- Huidige profiel/breedte van de Tusselerdijk is niet voldoende om verkeer aan te kunnen bij bouw van nieuwe woningen



Bron: Startnotitie 'Lochem-Oost+' (2025)

# Keuzes - planvorming en vormgeving

## 1. Ruimtelijke keuzes

- a. Hoofdkeuzes inrichting van het plan

## 2. Openbare ruimte en leefomgeving

- a. Planten en dieren
- b. Water
- c. Spelen en bewegen
- d. Tuinen
- e. Straten en parkeren

## 3. Wonen

- a. Prijscategorieën (huur, betaalbaar, vrije sector)
- b. Woningtypen (2/1-kap, rijwoningen, tiny house, appartementen etc.)

## BERKELOEVER



### GROENE WIGGEN

De Berkeleover krijgt een fiets-en wandelverbinding. Recreëren en spelen gebeurt niet aan de Berkel, maar aan groene "wiggen" die vanaf de Berkel de nieuwe wijk in lopen. Er zijn twee fietsbruggen die de wijk met de rest van Lochem verbinden.



### BERKELPARK

De Berkeleover wordt een breed park waar ruimte is voor natuur, water en recreatie. Langs het park is dan ruimte voor een aantal hogere appartementengebouwen die uitkijken over de Berkel. Het park is met een fietsbrug met de rest van Lochem verbonden.

## WONEN AAN HET GROEN



### DIRECT AAN HET GROEN

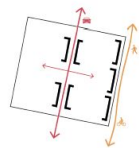
Woningen staan direct aan groene zones. Terrassen, kleine stoepjes of veranda's vormen de grens tussen het groen en de woningen. In de groene zones is ruimte voor natuur, water en spelen.



### TUINEN AAN DE STRAAT

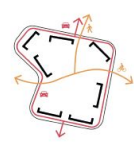
De meeste woningen staan aan groene zones tussen verschillende woonvelden. Die groen zones dienen vooral voor waterhuishouding en natuur. De woningen hebben voortuinen die aan de straat liggen.

## ROUTES



### FIETSEN AAN DE RANDEN

Langs de randen van de woonvelden lopen wandel- en fietsroutes aan het groen. Dat betekent auto's niet langs de groene wiggen rijden, maar in het midden van de woonvelden rijden. Parkeren wordt daarom (deels) geclusterd.



### AUTO AAN DE RANDEN

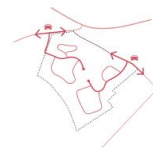
De straten lopen langs de randen van de woonvelden. Zo verbinden ze de verschillende buurtes in de wijk met elkaar. Routes voor wandelaars en fietsers lopen juist dwars door de woonvelden heen.

## AUTO-ONTSluitING



### CENTRALE ROUTE

De hoofdontsluiting loopt centraal door het plangebied. Auto's kunnen vanaf de Goorseweg of Tusselerdijk naar de woningen rijden, en via beide wegen de wijk verlaten. De woonvelden zijn via (doodlopende) aftakkingen met de hoofdontsluiting verbonden.



### KNIP

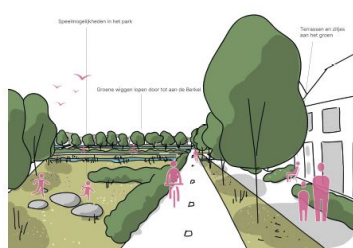
Er zijn twee auto-entrees van de wijk, maar deze zijn niet met elkaar verbonden. Hierdoor hoeft er geen straat door het recreatiepark te worden aangelegd. Wel zijn er wandel- en fietsverbindingen tussen de twee delen van de wijk.

## WAT SPREEKT U AAN? EN WAT NIET?



Zo kan de berkeleover er uit zien als we voor groene wiggen kiezen.

## WAT SPREEKT U AAN? EN WAT NIET?



Zo kan wonen direct aan het groen er uit zien.

## WAT SPREEKT U AAN? EN WAT NIET?

WAT KUNNEN WE DOEN OM WANDELEN EN BEWEGEN TE STIMULEREN IN DEZE NIEUWE WIJK?

WAT ZIJN LOGISCHE PLEKKEN VOOR EEN FIETS- OF WANDELBRUG?

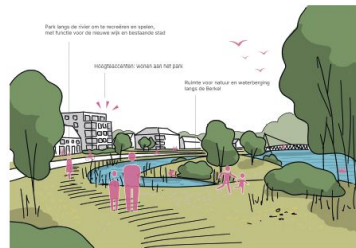
HEEFT U NOG ANDERE OPMERKINGEN?

## WAT SPREEKT U AAN? EN WAT NIET?

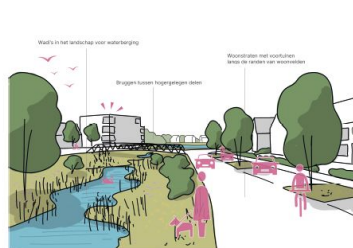
WAT IS EEN GOEDE MANIER OM DE WIJK TE ONTSluiten?

HOE KIJKT U AAN TEGEN GECLUSTERD PARKEREN (EN DUS NIET ALTIJD DIRECT VOOR/NAAST DE WONING?)

HEEFT U NOG ANDERE OPMERKINGEN?



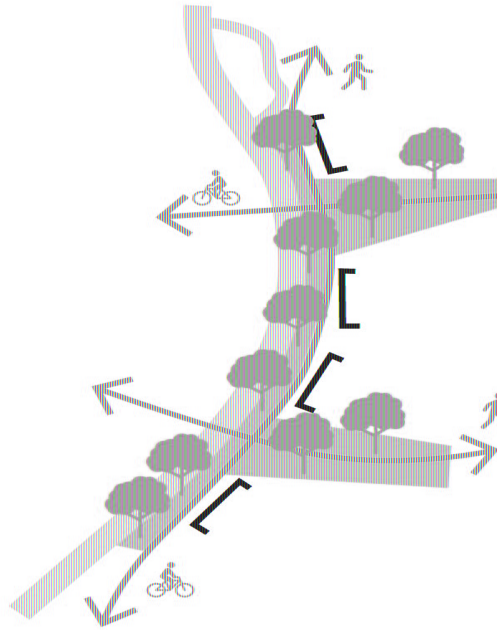
Zo kan de berkeleover er uit zien als we voor een Berkelpark kiezen.



Zo kan wonen met voortuinen aan de straat er uit zien.

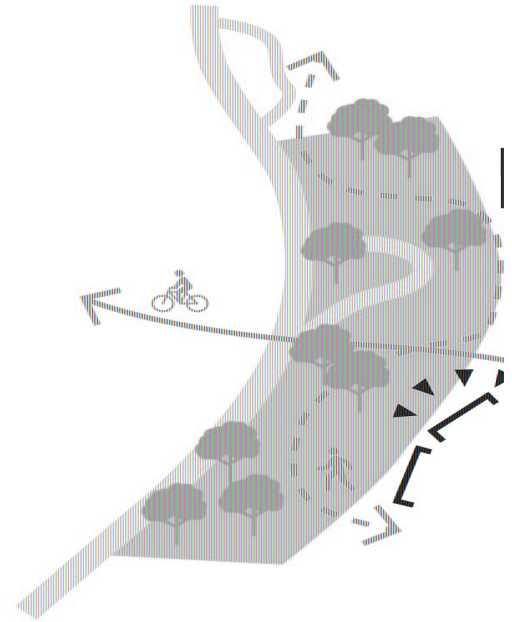
# Berkeloever

Groene wiggen



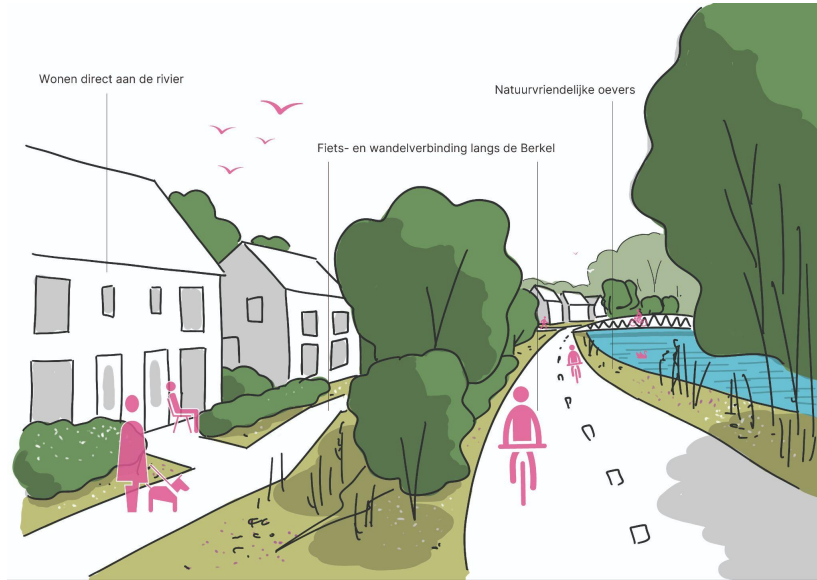
OF

Berkelpark

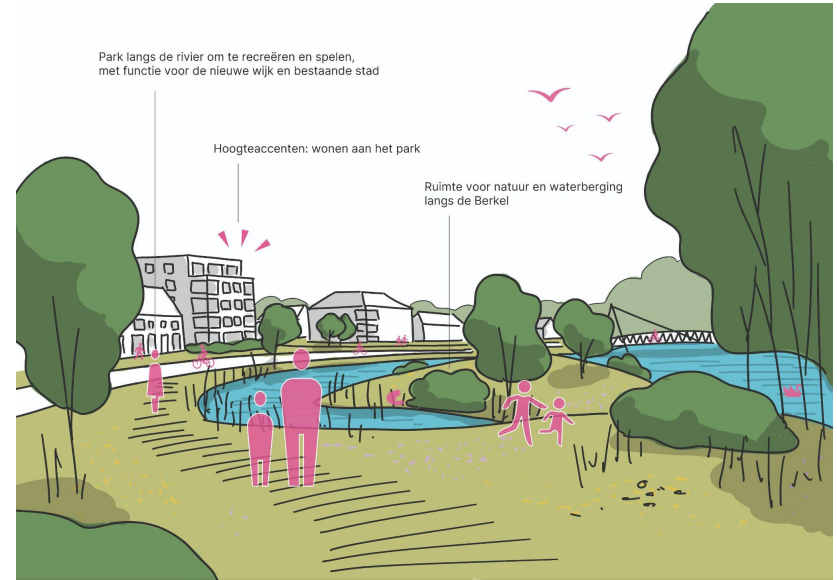


# Berkeloever

## Groene wiggen

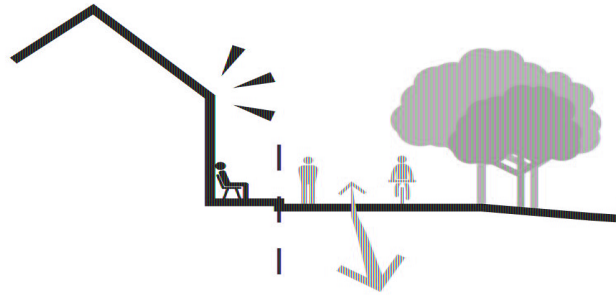


## Berkelpark

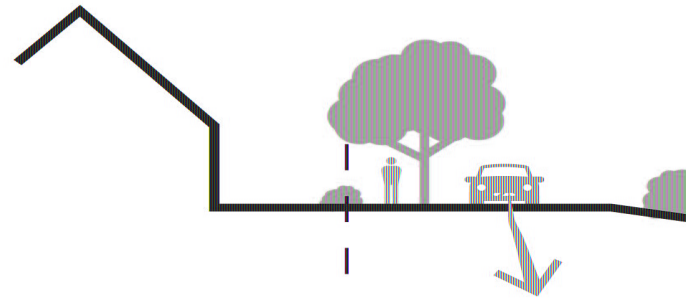


# Wonen aan het groen

Direct aan het groen

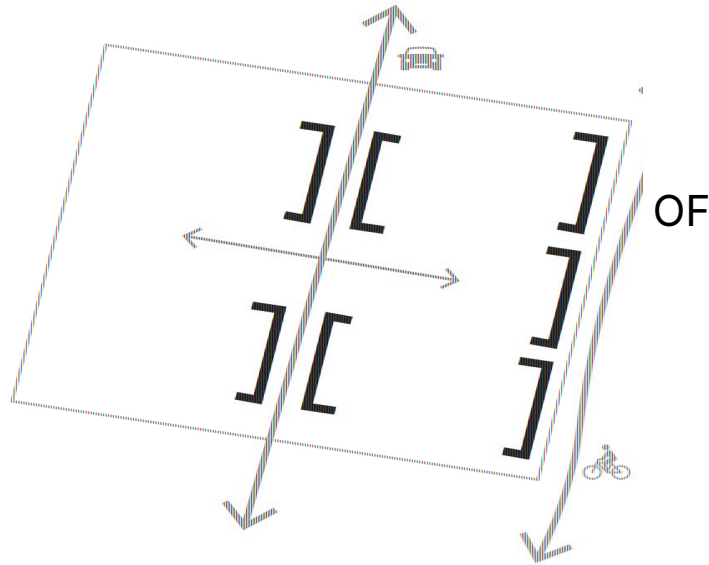


OF

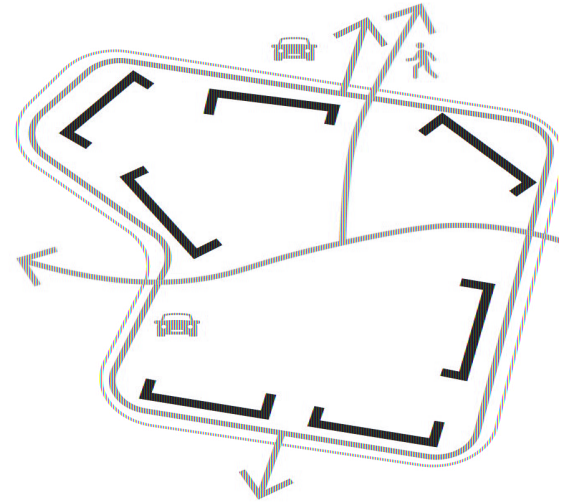


# Routes

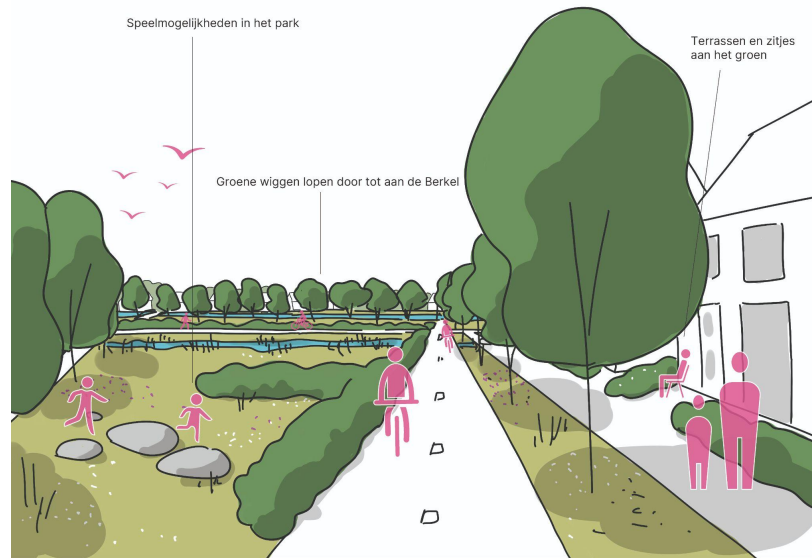
Fietsen aan de randen



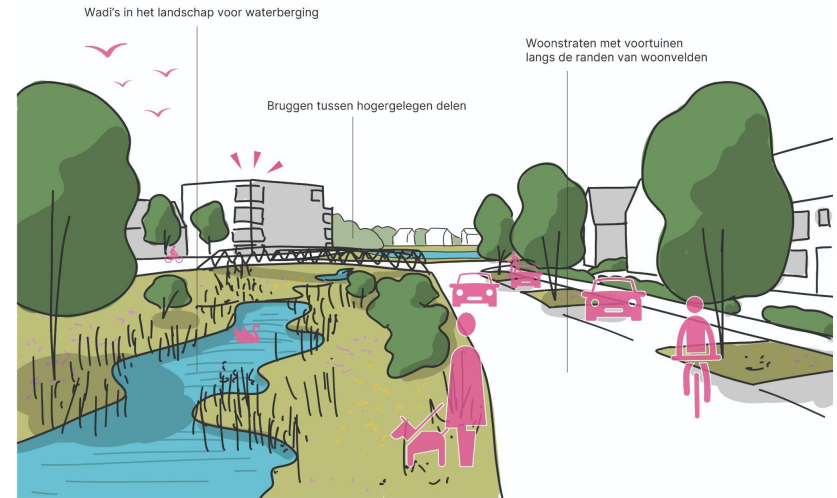
Auto aan de randen



## Fietsen aan de randen



## Auto aan de randen







SOCIALE HUUR ≤ €900

MIDDELDURE HUUR ≥ €900 - €1.184

DURE HUUR > €1.184

GOEDKOPE KOOP ≤ €250.000

BETAALBARE KOOP > €250.000 - €405.000

DURE KOOP > €405.000



# In groepen aan de slag

1. Ruimtelijke keuzes
2. Openbare ruimte en leefomgeving
3. Wonen

# Stappen tot woningbouw

2022	Kernvisie gemeente Lochem
2025	Startnotitie Lochem-Oost+
Q2-Q3 2026	Opstellen ruimtelijke visie
<b>6 en 7 mei 2026</b>	<b>Participatieronde #1</b>
voor zomer 2026	Participatie ronde #2
Q3 2026	Oplevering ruimtelijke visie (en presentatie aan u!)
Q3 2026	Besluitvorming ruimtelijke visie
Q1-Q2 2027	Opstellen stedenbouwkundig plan
Q2 2027	Besluit stedenbouwkundig plan
Q3 2027	Start ruimtelijke procedure
Q4 2027	Besluit ruimtelijke procedure

## Startnotitie

- [Startnotitie Lochem-Oost](#) (pdf, 1.600 KB)

## Ruimtelijke visie

- Opstellen ruimtelijke visie
- Bewonersbijeekomst(en) - 1<sup>e</sup> halfjaar 2026
- Besluit ruimtelijke visie - 3<sup>e</sup> kwartaal 2026

## Stedenbouwkundig plan

- Opstellen stedenbouwkundig plan
- Bewonersbijeekomst(en) - 1<sup>e</sup> halfjaar 2027
- Besluit stedenbouwkundig plan - 2<sup>e</sup> kwartaal 2027

## Ruimtelijke procedure

- Start ruimtelijke procedure - 3<sup>e</sup> kwartaal 2027
- Besluit ruimtelijke procedure - 4<sup>e</sup> kwartaal 2027

RU  
IMTE  
VOLK