



Lochem
HET GROENEWEGJE

Colofon

Ontwikkelaar



Hegeman Bouwontwikkeling

Evert van Kooten
Marita Flier
Anne Geisler
Gerjan Bloemendal

Bornberbroeksestraat 155
7601 BG Almelo

T :: 0546 454 541
info@hegeman-bouw.nl
www.hegeman-bouw.nl

Stedenbouwkundige en landschapsarchitect



RRog stedenbouw en landschap

Renzo Veenstra
Jos de Graaf
Bart Oude Weernink
Anne Nijland

Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam

T :: 020 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

Architect



Palazzo

Martin Kemper
Bas Rollerman

Ratio 16
6921 RW Duiven

T :: 026 319 32 00
duiven@palazzogroep.nl
www.palazzogroep.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	005
2. Ruimtelijke concept	007
3. Verkavelingsplan	008
4. Schetsontwerp inrichtingsplan	019
5. Plan van aanpak	022
6. Uitvoering van de ontwikkeling	032



Ligging van het projectgebied in haar omgeving.

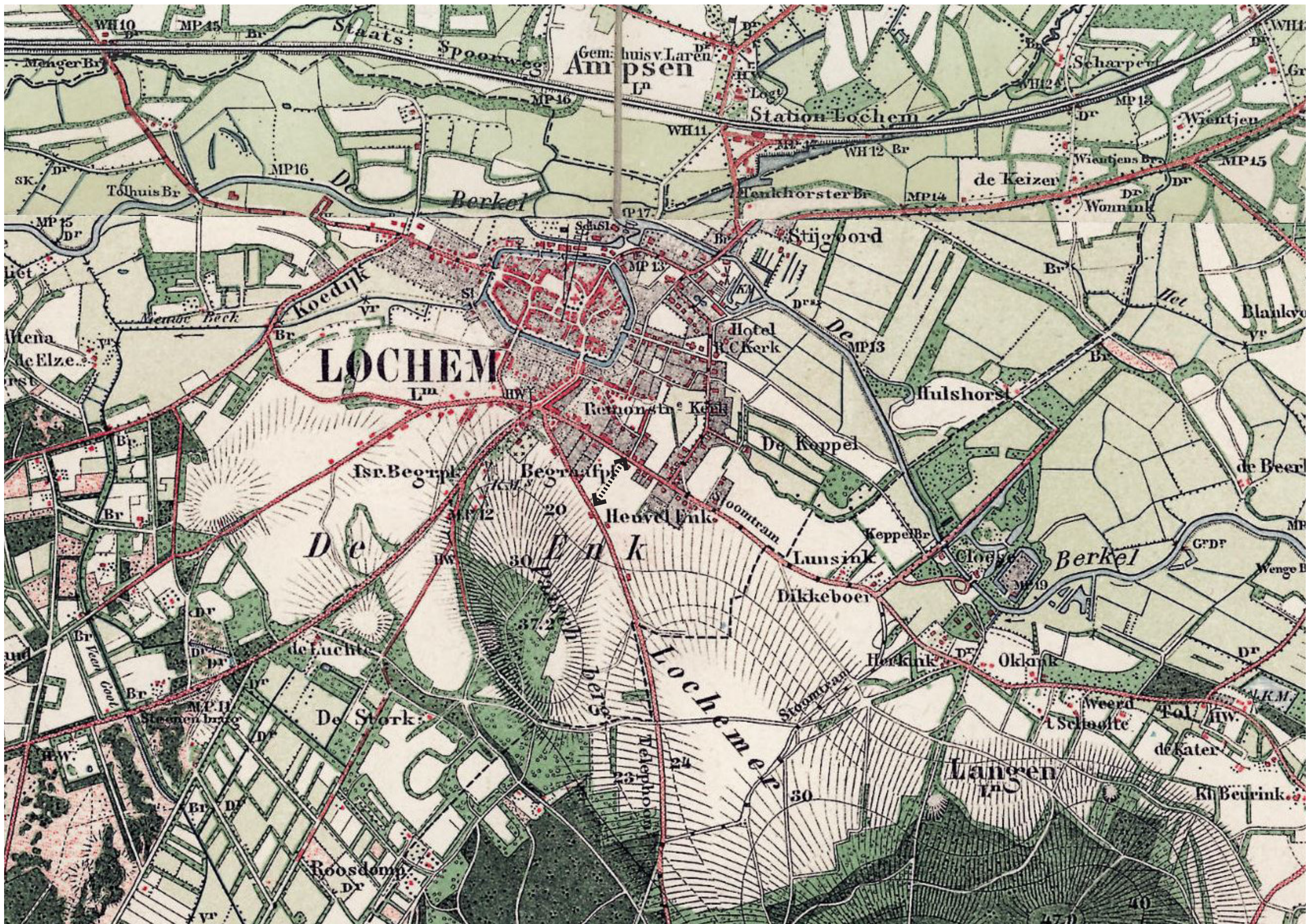
1. INLEIDING

De gemeente Lochem heeft een ontwikkel- en ontwerpwedstrijd uitgeschreven voor de locatie van de Mr. G. Propschool aan het Groenewegje te Lochem. In dit boekwerk vindt u de inzending van Hegeman Bouwontwikkeling, samen met Palazzo en RRog. We hebben met veel plezier gewerkt aan het bedenken van een plan dat goed past in de omgeving, waarin we de eisen van de gemeente en de wensen van de omwonenden hebben verwerkt!

In dit boekwerk vindt u volgordeijk de eisen zoals de gemeente deze heeft verwoordt in haar uitvraag. Als eerste willen we kort met u stilstaan bij het ruimtelijke concept van de ontwikkeling. Zoals ook besproken tijdens de eerste participatieve bijeenkomst, willen we graag een ontwikkeling maken die aansluit bij de cultuurhistorische waarde van de locatie. Aansluitend besteden we aandacht aan de verkaveling, aan de hand van 3D-beelden, sfeerbeelden en principetekeningen. Vervolgens geven we een toelichting op het schetontwerp van het inrichtingsplan. In het derde onderdeel staan we stil bij ons plan van aanpak, waarin we een toelichting geven op het woonprogramma, de energetische duurzaamheid, onze visie op de groenelementen, een toelichting op de speelvoorziening, de participatie voor het vervolgtraject en de wijze van invulling van social return. Als vierde onderdeel beschrijven we de wijze van uitvoering van de ontwikkeling. Hier vindt u onder andere het stappenplan, maar ook een beschrijving van de logistieke opzet van de ontwikkeling.

In de bijlage van het boekwerk vindt u een CD met een filmpje. Het filmpje geeft een impressie hoe de straat in de toekomst eruit kan gaan zien.





2. HET RUIMTELIJK CONCEPT

Het Groenewegje is een verbindingsweg tussen de Barchumseweg en de Zwiapseweg. De Barchumseweg is van oorsprong onderdeel van een bolliggende es (ook wel Enk genaamd) wat goed te zien is op de kaart uit 1890. De Zwiapseweg ligt van oorsprong op de rand van het beekdal van de Berkel onderaan een andere Es, namelijk de 'Lochemer Berg'.

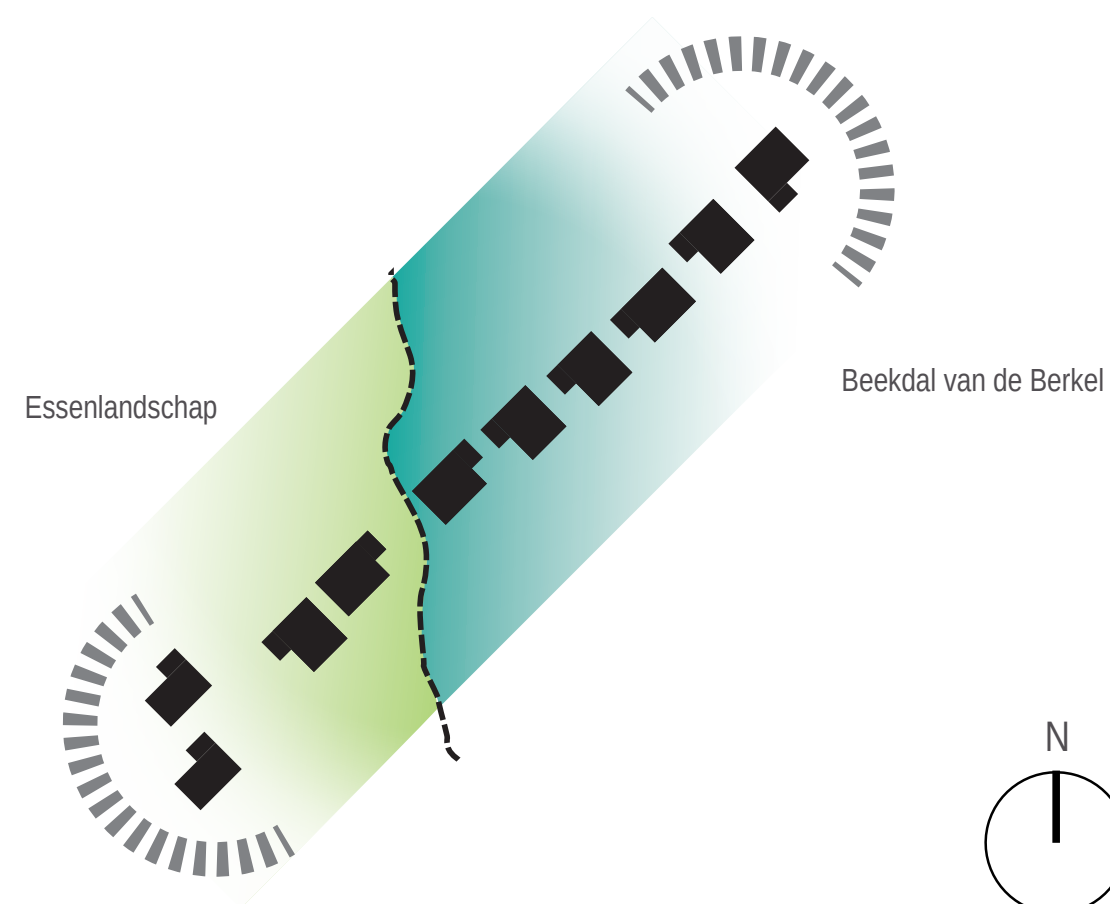
De overgang tussen deze twee landschappen is enigszins te herkennen in het grote hoogteverschil tussen de twee wegen, maar ook in het hoogteverschil bij de monumentale Iep.

Ook in de verschijningsvorm van de bestaande woningen is dit verschil terug te zien. De eerste vijf woningen vanaf de Barchumseweg hebben een andere beeldtaal. Deze woningen staan met de gevel op de straat. De overige woningen hebben meer ruimte tussen voorgevel en straat en hebben ook een andere beeldtaal.

Dit landschappelijke en stedenbouwkundige verschil in het Groenewegje willen versterken in ons plan. Het eerste deel van het plan brengen we in beeld als een onderdeel van de Enk, door hier een groen talud te maken langs de weg, welke uitkomt bij de monumentale Iep. De woningen die hier worden gebouwd liggen ook iets hoger dan het Groenewegje.

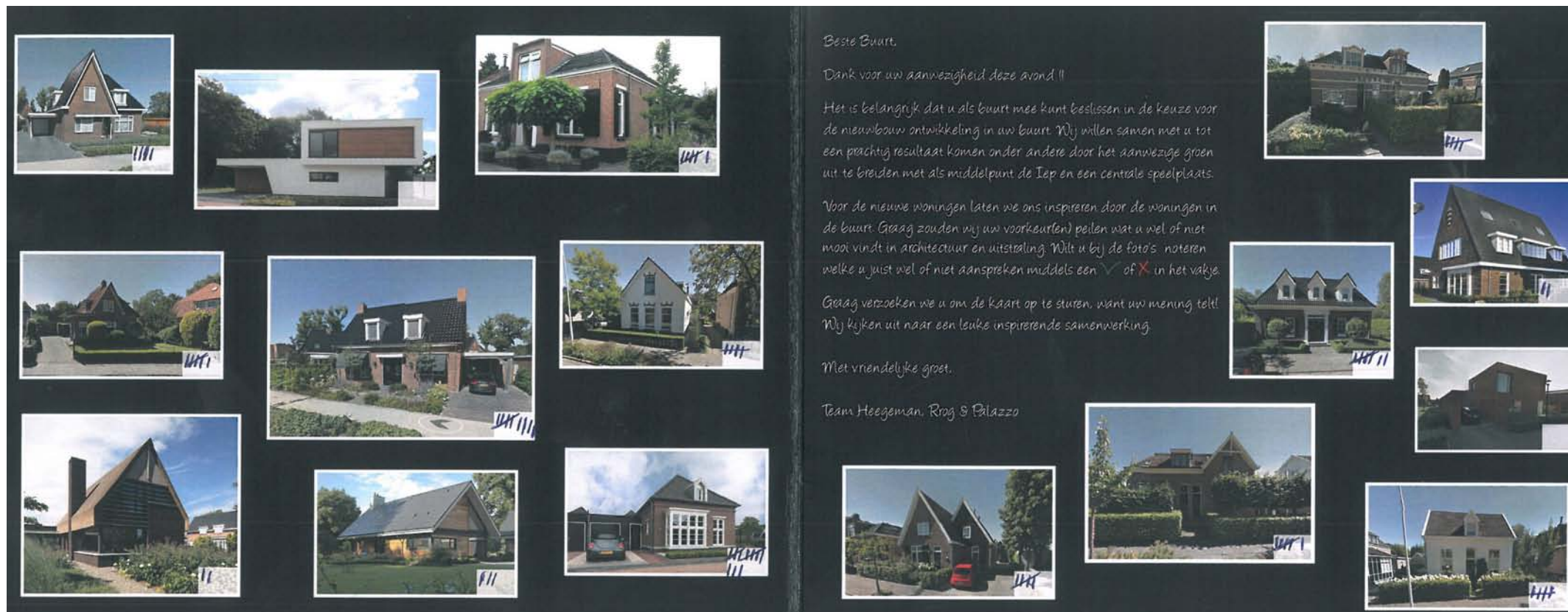
Het overige deel van het Groenewegje wordt ingericht met fruitbomen, passend bij het karakter van het beekdal.

Aan de zijde van zowel de Zwiapseweg als aan de zijde van de Barchumseweg richten we de 'kopwoningen' op deze straten. We richten hier dus deze 'hoofdstraten' van Lochem met vergelijkbare woningen in.



3. VERKAVELINGSPLAN

We stellen voor om een verkaveling te maken met 11 grondgebonden woningen. Deze woningen zijn ontworpen op de voorkeursprincipes van de omwonenden. De woningen bestaan uit één bouwlaag en een kap. Alleen de woningen aan de Zwiepseweg en de Barchumseweg hebben twee bouwlagen en een kap. We willen hier graag woningen maken die passen bij het karakter van deze wegen en dat betekent dat het wenselijk is hier een iets hogere bouwmassa te realiseren dan aan het Groenewegje.









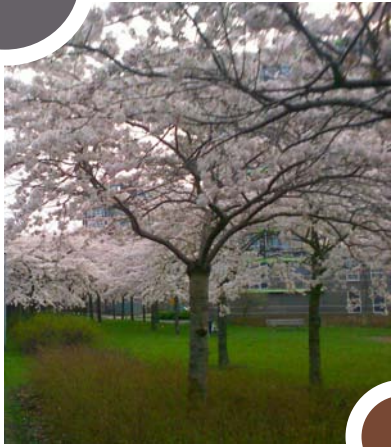
Daklijst met dakkapellen



Heldere entree



Hoge en lage hagen



Bloesembomen



Luiken



Risalië



Oprit en straat in klinkers

^ Moodboard

< Sfeerbeeld komende vanaf de Barchumseweg

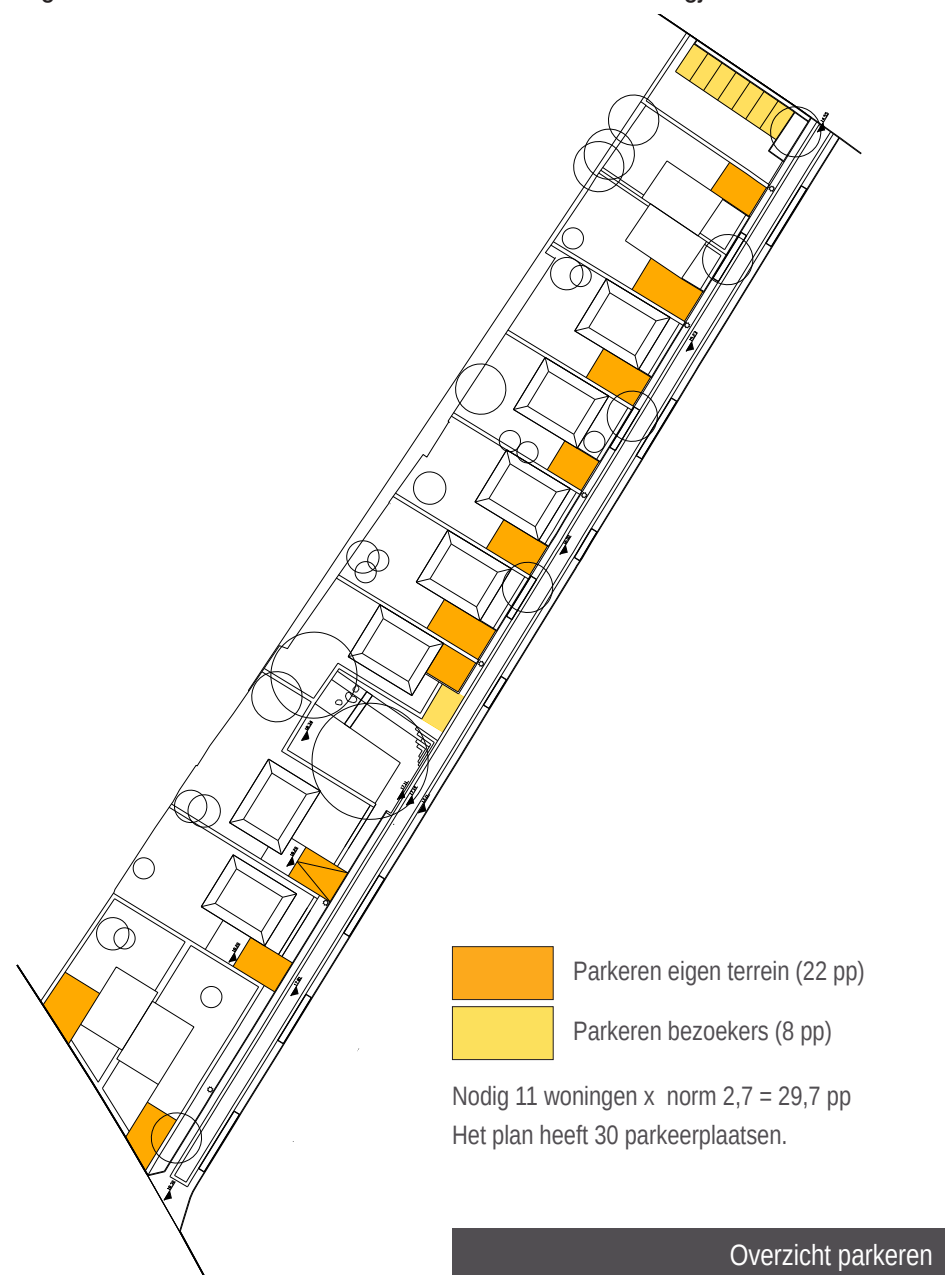


0 m 10 m 20 m 40 m



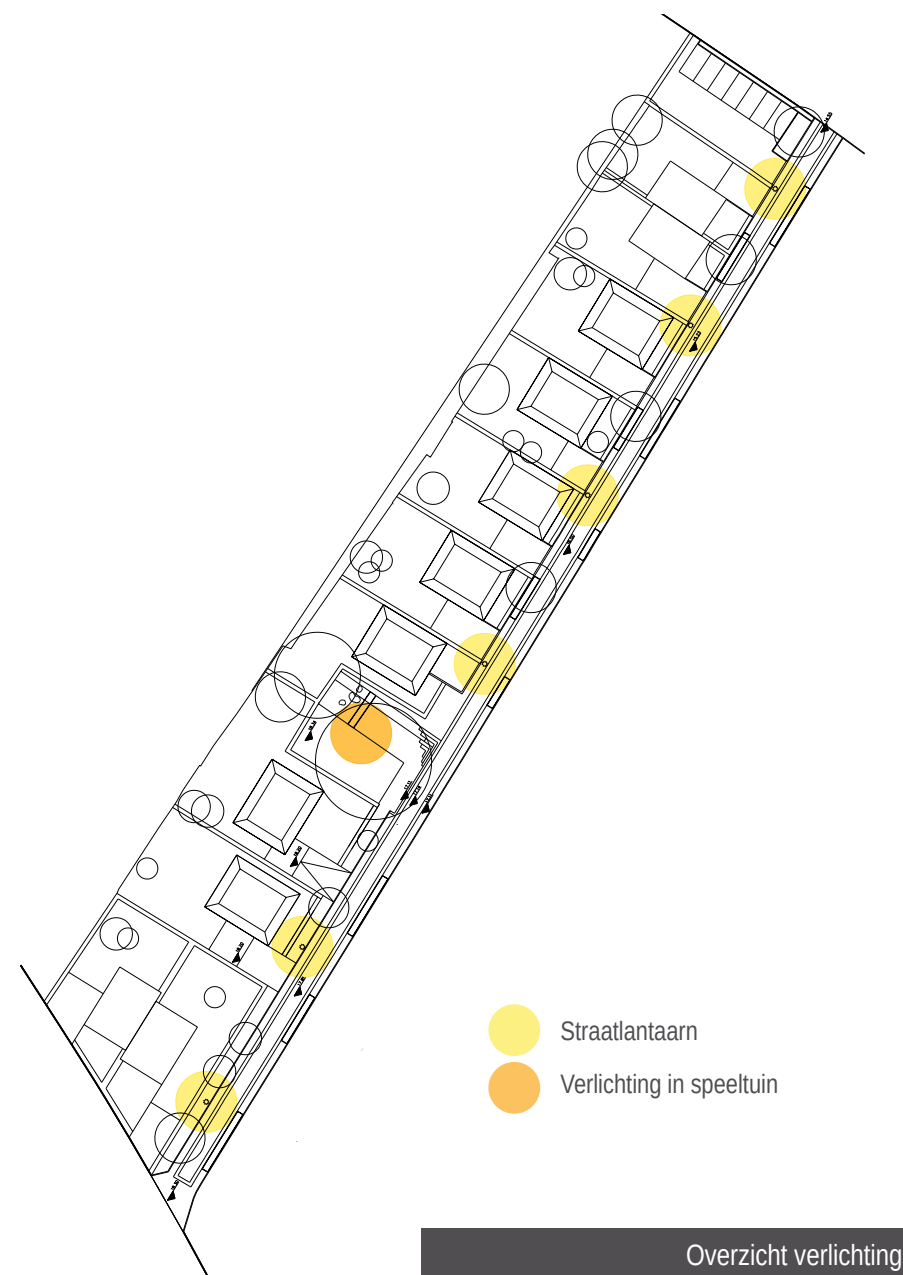
PARKEREN

In het plan worden er per kavel 2 auto's op eigen terrein geparkeerd. Dit gebeurt op een bestrating die aansluit bij de bestrating van het Groenewegje. Zo ontstaat er een mooi samenhangend beeld van opritten en straat. De parkeerplaatsen bij de Zwiepseweg worden gehandhaafd. We richten deze echter wel opnieuw in, want de verkeerssituatie is hier niet veilig. Parkerende auto's direct op een kruising van wegen is niet wenselijk. We ontsluiten daarom de parkeerplaatsen vanaf een inritje op het Groenewegje. De auto's worden qua zicht afgeschermd met een haag. Bij de speelvoorziening wordt een extra parkeerplaats in de openbare ruimte gemaakt. De verharding van de openbare parkeerplaatsen worden ook uitgevoerd in dezelfde klinker als die van het Groenewegje.



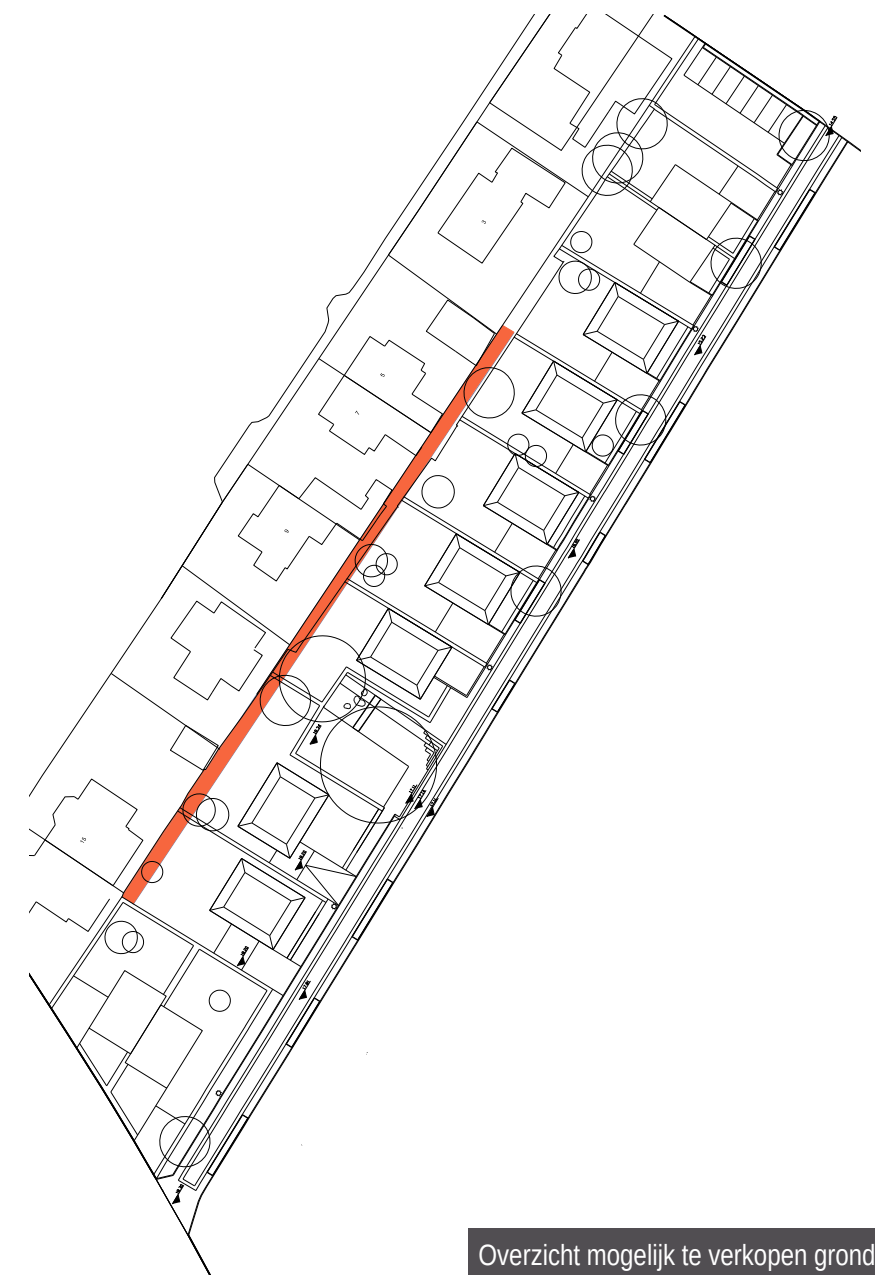
VERLICHTING

De verlichtingsmasten in het Groenewegje worden opnieuw geplaatst. We stellen hierin voor om de masten die nu bij de bestaande woningen voor de opritten staan, te verplaatsen naar de overzijde, waar we ze goed kunnen positioneren in de openbare ruimte. Ter plekke van de speelplek maken we een extra verlichting, conform het verzoek van de omwonenden.



VERKOOP GROND AAN BUREN

De bewoners aan de Frankenlaan hebben de wens om hun privacy te waarborgen. Wij gaan graag met de bewoners in overleg over de grootte van deze grondaankoop.





1. De parkeervoorziening langs de Zwiepseweg wordt bereikbaar gemaakt vanaf een inrit op het Groenewegje. Deze parkeervoorziening wordt 'afgezoomd' met een haag.



3. We laten de kavels die naast de speelplek zijn gesitueerd doorlopen langs de tuinen van de bewoners van de Frankenlaan. Zo wordt geven we invulling aan de wens van deze bewoners dat er geen speelplek direct grenzend aan hun tuin wordt gerealiseerd.

2. Alle kavels worden ingericht met hagen; hoge hagen op de 'dwarsrichting' van het Groenewegje en lage hagen die langs de voortuinen en de straatzijde.



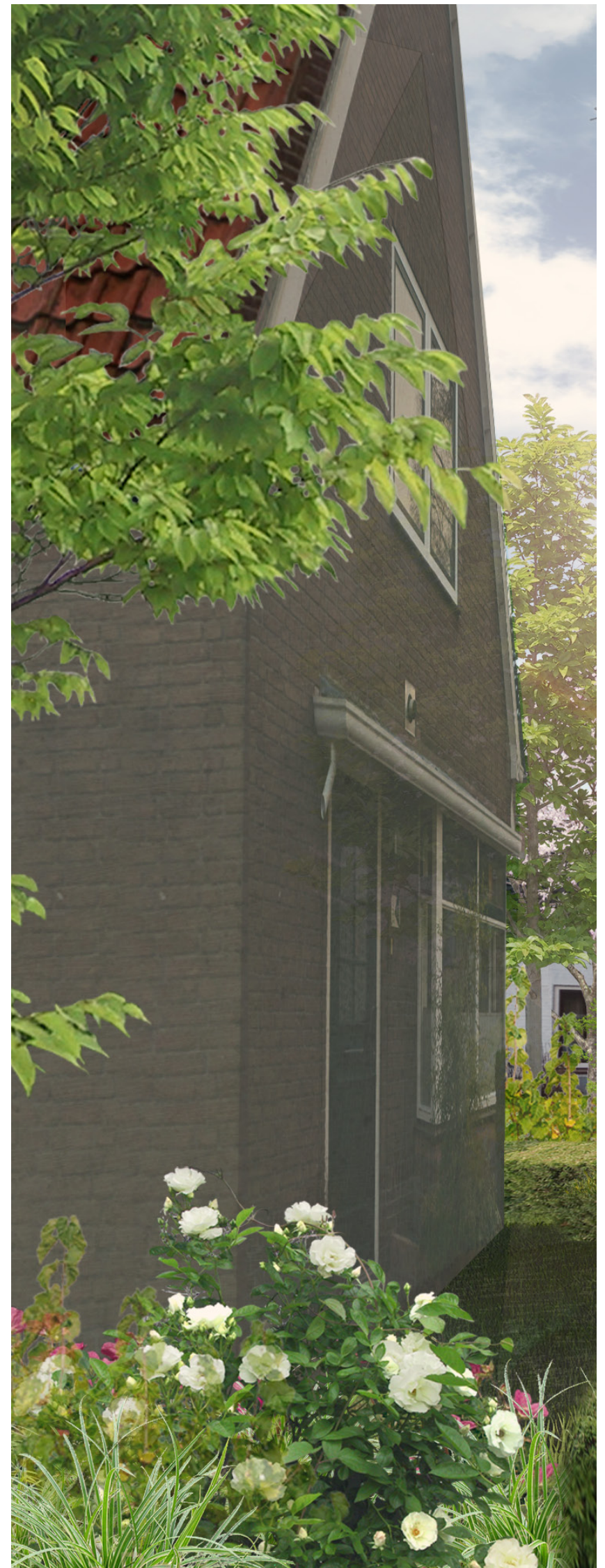


4. Komende vanaf de Barchumseweg maken we een groene berm onder talud. Dit verwijst naar het oorspronkelijke landschap van de bolligende essen.



5. Langs de Barchumseweg en de Zwiepseweg wordt een bijzondere twee-onder-een-kap-woning gemaakt.

Sfeerbeeld van het Groenewegje na realisatie >



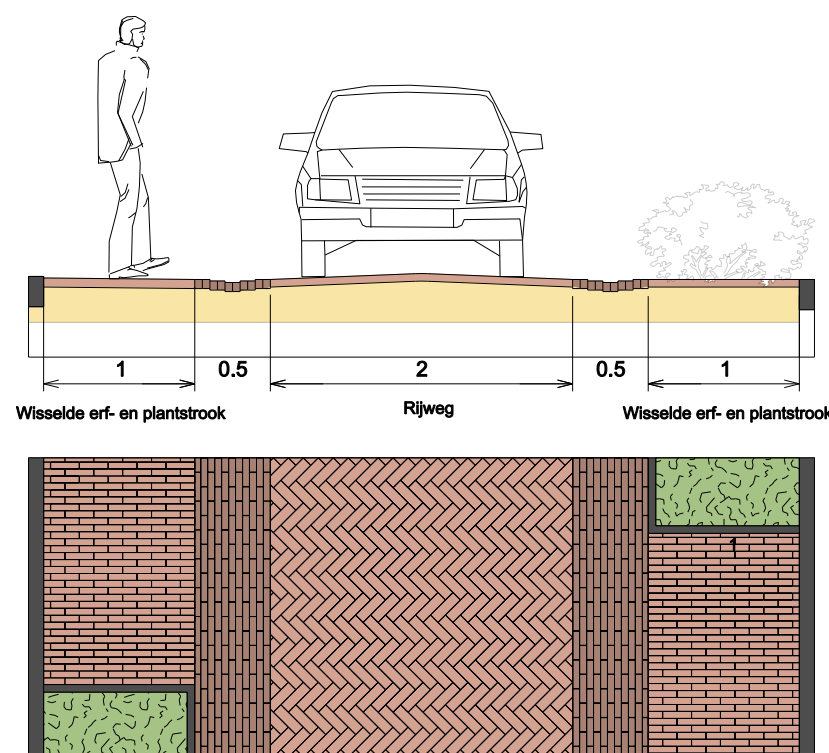




4. SCHETSONTWERP INRICHTINGSPLAN

Het bestaande Groenewegje wordt opnieuw ingericht. We gebruiken hiervoor de materialen die door de omwonenden zijn gekozen, in overleg met de gemeente; een rode dubbelgebakken klinker.

De straat wordt breder gemaakt dan de huidige situatie: We maken een strook van 1 meter langs de bestaande woningen. Deze strook zullen we inrichten in overleg met de bewoners en de gemeente. Hier kunnen we afhankelijk van de keuze klinkerverharding of een groenstrook maken. Aan de zijde van de nieuwe woningen maken we ook een strook van 1 meter, die we ook afwisselend inrichten met een groenvoorziening of bestrating. In deze strook planten we ook straatbomen die bloeien (in de periode april / mei). In het midden van de weg maken we een 'rijloper' voor de auto's, die we inrichten met twee molgoten, zodat er een goede afwatering in het gebied wordt gemaakt. Door deze erfachtige inrichting ontstaat er een situatie waarin de snelheid van het verkeer op een 'natuurlijke' manier wordt ontmoedigd. De bestaande verkeersfunctie (alleen toegang voor aanwonenden) blijft ongewijzigd.



Straatprofiel schaal 1:50

De situatie van de kruising met de Barchumseweg en met de Zwiepseweg kan qua beeld onaangetast blijven. Hier dienen wel de inspectieputten van het IT-riool te worden aangelegd.

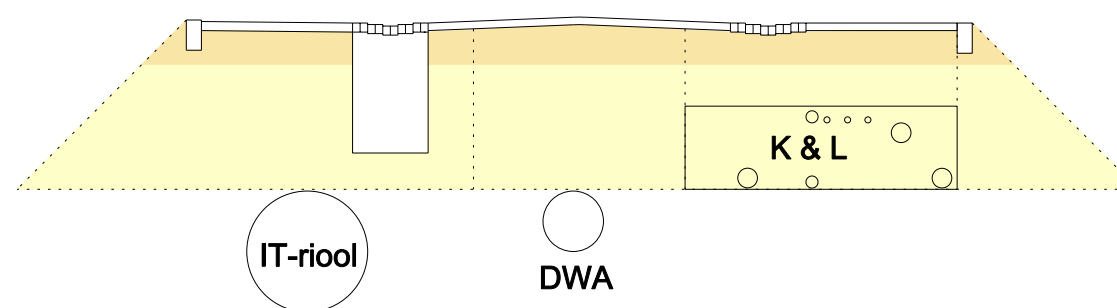
Bij de Barchumseweg is een kleine aanpassing nodig ten aanzien van 'rijbaanscheiding' die hier is aangebracht: deze dient te worden verwijderd zodat de oprit van de hier te realiseren woning toegankelijk is.

De situatie bij de Zwiepseweg verandert enigszins, aangezien hier de parkeervoorziening via het Groenewegje bereikbaar wordt gemaakt.

Ter plekke van de aansluiting van het Groenewegje op de beide 'hoofdwegen', maken we een inritconstructie conform de eisen van de gemeente.

Peilhoogtes

We hebben in het plan zoveel mogelijk de bestaande peilhoogtes kunnen handhaven. Bij de toegang van het Groenewegje, vanaf de Barchumseweg leggen we een talud aan, in plaats van het muurtje. Hier zullen we het maaiveld herprofiëren. Dit betekent dat de woningen wisselende peilhoogtes hebben, deze corresponderen met circa 20 cm boven maaiveld.



Indicatieve doorsnede ondergrondse opbouw schaal 1:50

GROEN

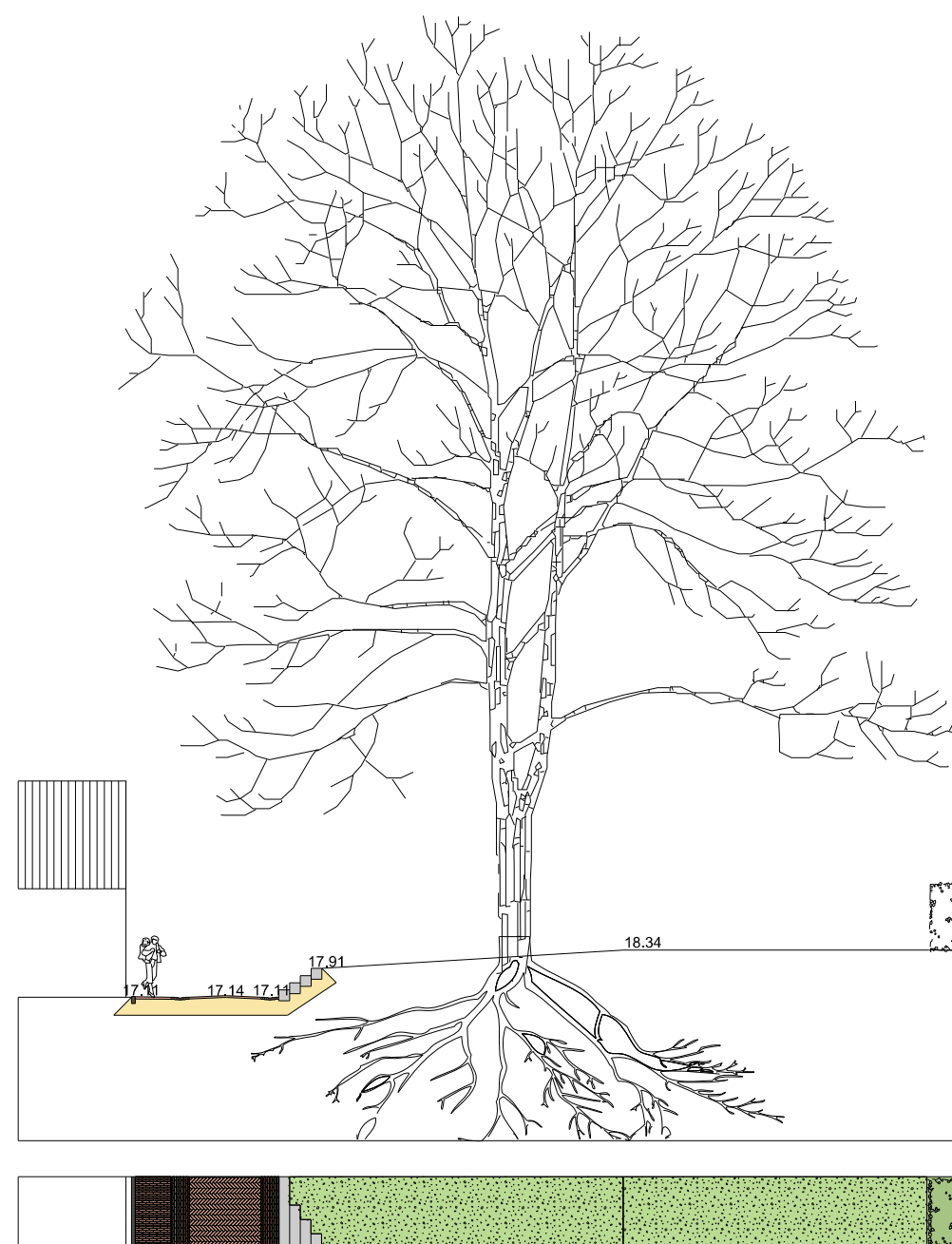
Een belangrijke kwaliteit van Lochem en zeker ook van het Groenewegje, is de groene kwaliteit van de woonomgeving. We willen deze op de locatie versterken door zoveel mogelijk groen te behouden, te kappen bomen te compenseren met nieuwe bomen en door een plan te maken met hagen en voortuinen.

Als vanzelfsprekend handhaven we de bestaande monumentale lep. Dit is een bijzondere en waardevolle lep (een zogeheten Fladderiep). We zullen hier echter wel werkzaamheden uitvoeren, omdat de speelplek hier wordt gerealiseerd, conform de wens van de bewoners. We zullen deze werkzaamheden uitvoeren conform de richtlijnen van de gemeente Lochem, betreffende 'werkzaamheden nabij bomen'.



SPELEN

De speelplek zal worden ingericht samen met de omwonenden en de gemeente. Vanwege deze prijsvraag hebben we wel een suggestie willen schetsen van onze denkrichting. Deze vindt u hier afgebeeld. We zijn van harte bereid om deze denkrichting te heroverwegen indien u dat wenselijk vindt.



profiel inpassing monumentale iep



circa 200m²

Suggestie van de toekomstige speelplek

5. PLAN VAN AANPAK



HET WOONPROGRAMMA MET DOELGROEPENBESCHRIJVING

Om er voor te zorgen dat de ontwikkeling op alle fronten klopt en van hoge kwaliteit is, is de juiste combinatie van Locatie, Produkt en Consument van cruciaal belang.

Landschappelijke waarden, de originaliteit van de plek en de historische structuren, kortom de ziel van de plek, zijn voor ons de voedingsbodem voor onze concepten. Gezamenlijk vormen zij de inspiratiebron voor het uitwerken van kansrijke woonmilieus. Woonmilieus met een eigen sfeer en identiteit, waarin landschap, woonomgeving en woning een samenhangend geheel vormen. Een plek om te wonen waar bewoners identiteit aan kunnen geven en trots op kunnen zijn. Waar de eigenheid van Lochem en de omgeving van het Groenewegje en de Frankenlaan in is verweven en door de omwonenden en de toekomstige bewoners als vanzelfsprekend wordt ervaren. Ook de verbinding met de aangrenzende wijken is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Voor het Groenewegje voorzien we potentiële kopers die in de groen/blauwe leefstijl van het Smart agent model passen. Deze leefstijl sluit ook prima aan bij de directe omwonenden in de buurt. Kernwaarden als: **zekerheid, veiligheid, rust, groen, netheid en betrokkenheid en respect naar de aanwezige historische bebouwing** spelen een rol in de ontwikkeling van het Groenewegje. Zowel in de bebouwing alsook in de openbare ruimte.

Qua architectuur hoeft het voor de groen/blauwe leefstijl niet zo uitgesproken te zijn. Een traditionele uitstraling of een jaren '30 uitstraling sluiten het beste aan, hetgeen we uit de burenpresentaties al hebben mogen opmaken. We verwachten binnen deze groen/blauwe leefstijl wel diversiteit in leeftijd en gezinssamenstelling. Zo kan het zijn dat er samenwonenden zonder kinderen, gezinnen met kinderen, gezinnen waarvan

de kinderen al zijn uitgevlogen maar ook senioren die graag willen baden en slapen op de begane grond hier gaan wonen. Om diversiteit in het plan te maken en aan te sluiten bij de wensen van de omwonenden en de toekomstige eigenaren hebben we in dit ontwerp gekozen voor elf woningen, waarvan er zeven vrijstaand zijn en twee blokjes twee-onder-één-kap. Alle woningen krijgen een voor- en achtertuin waardoor ze zo ver als mogelijk bij de bestaande bebouwing vandaan staan. Ook hebben we de woningen, daar waar dit mogelijk is, nooit recht tegenover de bestaande woningen van het Groenewegje geplaatst.

De twee-onder-één-kap woningen zijn gesitueerd op beide kopse kanten van het te ontwikkelen gebied. Het volume past goed bij de daaraan grenzende straten; de Barchemseweg en de Zwiapseweg. Deze woningen hebben een karakteristieke uitstraling en passen qua architectuur goed bij de andere woningen aan deze straten.

De vrijstaande variant heeft de uitstraling van een lage notariswoning, ook wel een rentenierswoning genoemd. Deze woning is te typeren als een levensloopbestendige woning. Door de ruime footprint kunnen we het noodzakelijke woonprogramma op de begane grond realiseren. Deze woningen voeren we daarom ook uit met één bouwlaag en een kap.

Beide type woningen zullen circa 150 m² aan woonruimte krijgen; 4 slaapkamers, 1 badkamer, ruime woonkeuken en woonkamer en ruimte voor een extra slaap- en badkamer, indien gewenst, op de begane grond.

ENERGETISCHE DUURZAAMHEID OP PLANNIVEAU

‘We maken het Groenwegje Groen’

Algemeen

Bij de ontwikkeling van woningbouwprogramma's als voorliggend laten wij ons inspireren door de duurzaamheidsthema's energie, water, materialen, binnenklimaat en gezondheid waarin de bewoner/gebruiker zich zo comfortabel, veilig en gezond mogelijk kan bewegen. Hierbij richt de horizon zich niet alleen op het moment van oplevering, maar ook op een jaar later of 25 jaar na oplevering bij de eerste renovatie.

Voorop staat echter wel altijd dat klimaatconcepten en duurzaamheidsmaatregelen met het ‘gezonde verstand’ beoordeeld en uitgedacht dienen te worden. Hoe interessant het uitdenken en ontwikkelen van nieuwe processen en technologieën ook is, het toepassen van beproefde voorzieningen is in vele gevallen logischer.

In overeenstemming met de Trias Energetica dient de energievraag zo laag mogelijk te worden gesteld. Dat kan door bij het ontwerp niet alleen rekening te houden met de functionaliteit, maar ook te ontwerpen op een gunstig energetisch gedrag, zoals het optimaliseren van de verhouding gevel/vloeroppervlak en het beperken van het glasoppervlak.



Gekozen energieconcept

Uitgangspunten voor het energieconcept

In aansluiting op de vraag van de Gemeente en onze uitgangspunten is gekozen voor een energieconcept met een EPC = 0 (energie neutraal) en een all-electric installatie.

Thermische isolatie gebouwschil

Vanuit die trias energetica gedachte worden de woningen voorzien van een energiezuinige gebouwschil, waarbij wordt uitgegaan van hogere isolatiewaarden dan louter door wetgeving opgelegd.

- De gesloten geveldelen worden uitgevoerd met $R_c = 5,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$;
- De vloer met $R_c = 4,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$;
- Het dak met $R_c = 6,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$;
- Triple beglazing

Ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie

Het ruimteverwarmingsafgiftesysteem wordt uitgevoerd in de vorm van vloerverwarming (lage temperatuur). De warmte-opwekking vindt plaats middels een lucht/water-warmtepomp met tapwater boiler voor warm water.

Inzake de luchtverversing gaan we uit van een gebalanceerd ventilatiesysteem met een hoog rendement.

Opwekking (zonnestroom installatie)

Door de toevoeging van zonnepanelen wordt het gebonden gebruik van de woningen opgewekt, benodigd voor een EPC = 0. Het opwekken kan op twee manieren gebeuren, te weten op eigen dak, of middels het decentraal opwekken bij een zonnepark van LochemEnergie. In de uitwerking zullen we deze twee mogelijkheden nader onderzoeken, ook een combinatie van deze twee mogelijkheden kan gekozen worden. Denk bijvoorbeeld aan de woningen waarvan het dak grotendeels onder de bestaande bomen verdwijnt, waardoor het toevoegen van zonnepanelen niet het gewenste rendement geeft.

Als de zonnepanelen op het eigen dak worden gemonteerd, zal dit middels een indak-systeem uitgevoerd worden op de schuine dakvlakken en op het platte dak (zoveel mogelijk uit het zicht).



VISIE OP (BESTAANDE) GROENELEMENTEN

‘Het Groenwegje blijft Groen’

Algemeen

De herontwikkeling van het Groenewegje staat en valt bij de betrokkenheid van de gemeente en de omwonenden. We beschrijven een vervolgtraject waarin we beide partijen betrekken in het vervolmaken van deze inzending.

Hiertoe hoort ook de inpassing van de bestaande groenelementen, als ook de inpassing van de nieuwe groenelementen. Uitgangspunt is echter dat het groene karakter van het Groenewegje behouden blijft.

Bestaand groen

De monumentale iep

We vinden een zorgvuldige inpassing van de bestaande monumentale iep (een zogeheten Fladderiep : *Ulmus laevis*) cruciaal, mede omdat dit een zeldzame boomsoort is. De gemeente geeft in haar bijlage bij bijlage C van de uitvraag aan, dat de grond rondom de boom niet ‘geroerd’ mag worden. Wesluiten ons aan bij de voorschriften van deze bijlage. Tegelijkertijd willen we graag in het vervolgtraject met de gemeente verkennen hoe we de hier wenselijke speelplek, als ook de bereikbaarheid van deze plek kunnen vormgeven. We zien namelijk mogelijkheden om de ruimtelijke situatie te verbeteren, met name omdat juist een iep een diepwortelende

boom is, die minder gevoelig is voor ‘oppervlakkige’ roering van de grond. We zouden graag met een (bomen)specialist onderzoeken of we de grondkerende muur hier kunnen verwijderen, alsmede de trappartij.

De Rode beuk

Langs de Barchumseweg staat een Rode beuk die geplant is vanuit een herplanplicht. We willen deze boom verplanten naar een groenstrook die we willen maken, zodat de boom in het openbaar gebied staat en derhalve ‘gewaarborgd’ is voor de toekomst.

Overige bestaande bomen (en heesters)

Een deel van de bestaande bomen (en heesters) kunnen we in het plan inpassen. We gaan hier echter graag over in gesprek met de omwonenden en de gemeente, omdat we niet voldoende kunnen inschatten of het wenselijk wordt gevonden dat we deze ‘groenelementen’ inpassen.

Nieuwe bomen en heesters

Ons uitgangspunt voor het groenplan is dat we minimaal ‘neutraal’ willen ontwikkelen, wat betekent dat we de te kappen bomen compenseren met nieuwe bomen.

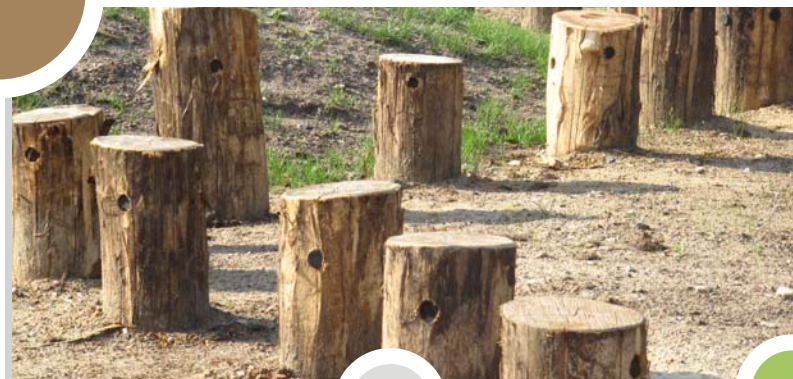
Langs de woningen, in het straatprofiel maken we nieuwe plantvakken voor bomen en heesters. Deze kunnen we in overleg met de gemeente en de omwonenden inrichten.

Hagen

Een belangrijke toevoeging in het nieuwbouwplan zijn de hagen (*Fagus sylvatica*) die op de perceelsgrenzen staan. De hagen staan op eigen terrein (en hoeven derhalve niet door de gemeente te worden onderhouden). De hagen leveren een grote bijdrage aan de groene uitstraling van het Groenewegje. Aan de straatzijde maken we lage hagen (circa 70cm) en op de scheiding met de burens planten we hagen die doorgroeien tot circa 180 cm).



De monumentale iep



OMVANG EN SOORT SPEELVOORZIENINGEN

Algemeen

De gemeente Lochem beschrijft de noodzaak om een speelplek in te richten die bestemd is voor kinderen t/m 11 jaar. Deze speelplek moet minimaal 200m² groot zijn.

De bewoners hebben in de participatiebijeenkomst aangegeven dat zij het wenselijk vinden dat de speelplek niet groter wordt dan de benoemde 200m². Tevens hebben ze aangegeven dat ze de speelplek graag rondom de monumentale Iep gesitueerd zien. We hebben deze eisen en wensen in ons plan overgenomen en daarom een speelplek bestemd van 200m² rondom de monumentale Iep.

Concrete inrichting

We willen de speelplek graag inrichten samen met de omwonenden en de kinderen uit de buurt. Hiervoor organiseren we samen met onze landschapsarchitect een ontwerpatelier. We hebben in deze competitie een voorstel gedaan welke wij passend vinden. Dat zijn speelelementen met een natuurlijke uitstraling, een taludglijbaan en een boomschommel. Wat ons betreft kan van dit voorstel worden afgeweken en zal de wens van de omwonenden (in afstemming met de eisen van de gemeente) worden ingepast.



Door een ontwerpatelier met gemeente, omwonenden en kinderen zal de concrete invulling van de speelplek worden bepaald

(beeld RRog: Glaciswijk Hellevoetsluis - werkatelier met kinderen)

WIJZE VAN PARTICIPATIE MET GEMEENTE EN OMWONENDEN NA GUNNING

Prettige en leefbare woonomgevingen komen tot stand in medeopdrachtgeverschap

Het vormgeven van de locatie Groenewegje in Lochem gaat over het ontwerp van de woningen, over het ontwerp van de buitenruimte en over de invulling van een speelplek voor kinderen t/m 11 jaar. Het behouden van de monumentale lep, het creëren van voldoende parkeergelegenheid en het ontwerpen van een veilige en overzichtelijke verkeerssituatie speelt hierbij een belangrijke rol. Deze aspecten zijn uiteindelijk beeldbepalend.

We stellen voor om ons plan samen met (een deel van) de omwonenden en de gemeente verder vorm te geven. We doen dit aan de hand van een burenpaanel. Dit paanel vertegenwoordigt het DNA van deze plek, bestaat uit de beoordelingscommissie en het ontwerpteam van Hegeman en kan ons voorzien van evidente informatie die de behoefte vanuit de wijk en de gemeente weergeeft.

Wensen en eisen

Onze participatie-aanpak is gericht op het maken van duidelijke stappen met heldere tussenmomenten. Doel van deze werkwijze betreft het informeren, raadplegen, adviseren en meebeslissen van het burenpaanel. Elk paanel behartigt zijn eigen belangen, op deze manier voelen de leden zich betrokken bij de planvorming.

1. Kick-off bijeenkomst met de gemeente

Om een goede start te maken met het gemeente/burenpaanel is het van groot belang om de juiste uitgangspunten/kaders samen met de gemeente goed te bepalen en te omschrijven om teleurstellingen te voorkomen en de verwachtingen juist te managen. Zo kunnen we een goede start maken met de omwonenden en ze op een juiste manier informeren over de mogelijkheden.

2. Kick-off bijeenkomst burenpaanel/gemeente paanel

Deze bijeenkomst vindt plaats aansluitend aan de selectie, nadat de uitgangspunten/kaders met de gemeente goed zijn besproken. Wij nodigen het omwonenden paanel en de gemeente uit. In deze bijeenkomst geven we een nadere toelichting op het schetsontwerp en over de manier waarop we het plan tot realisatie willen brengen. Ook worden in deze bijeenkomst de mogelijkheden en wensen van de speelplek voor de kinderen besproken. Tijdens deze bijeenkomst willen we helder communiceren over wat de omwonenden van ons mogen verwachten, maar ook over wat ze nog in kunnen brengen in de plannen. De deelnemers worden op deze manier geïnformeerd over het project, en hebben de mogelijkheid om waardevolle input te leveren voor het

project. Ook is er ruimte voor de gemeente, indien nodig, om nog een aantal punten in te brengen en/of duidelijk te maken. Op deze manier inventariseren we al bij de 1e bijeenkomst welke vragen, adviezen en eventuele zorgen de deelnemers hebben. De afspraken die we met elkaar maken met betrekking tot proces, rolverdeling en planning worden vastgelegd in een samenwerkingsboek. Vanaf het kick-off moment met de gemeente maken gaan we ook gebruik maken van nieuwsbrieven om omwonenden te informeren over de voortgang van de ontwikkelingen.

3. Samenspraak

Bij de 2e bijeenkomst gaan we in op verschillende vormen van beeldkwaliteit van de locatie en verschillende vormen (beelden) van inrichting van het openbaar gebied. We werken aan concrete voorstellen, waarbij de deelnemers hun voorkeur kunnen uitspreken voor de verschillende opties. Tijdens deze bijeenkomsten kunnen de deelnemers ook hun 'hartenkreten' kwijt, en krijgen wij te horen wat er volgens hen nog specifiek aandacht vraagt. Doordat er gewerkt wordt met een select gezelschap kan er meer de diepte in worden gegaan. Wij bespreken met het paanel wat voor ons belangrijke aandachtspunten zijn en hoe wij het proces met elkaar willen doorlopen.

4. Keuzemogelijkheden

Bij de 3e bijeenkomst zullen op basis van het schetsontwerp, de keuzes uit de 2e bijeenkomst en de 'Hartenkreten' de architect en landschapsarchitect voorstellen doen voor een meer gedetailleerd en integraal afgewogen plan. Varianten en deelsluitwerkingen zullen waar nodig worden meegenomen. Deze zullen worden toegelicht. Hier is voor de verschillende deelnemers ruimte om hun voorkeuren uit te spreken en deze toe te lichten. Hiervoor zullen keuzemogelijkheden worden voorbereid, waarbij de deelnemers zich met name richten op bijvoorbeeld de exacte inrichting van het openbaar gebied, beplantingsvoorstellen, materiaalgebruik in de architectuur en dergelijke. Na deze bijeenkomst worden de plannen verder uitgewerkt op basis van de gegeven input en wordt er een promotiecampagne gestart. Vanaf dit moment start ook de pre-sale met de geïnteresseerden!

5. Participatie toekomstige bewoners.

De participatie met de potentiële kopers wordt 1 op 1 met de woonconsulent van Hegeman gedaan. Daar worden alle persoonlijke wensen en keuze mogelijkheden doorgenomen. Denk hierbij aan verschillende opties in de woning die op maat uitgewerkt zullen worden.

6. Feest

Feestje voor de start bouw. Samen met de buurt starten wij de bouw, een mooie aanleiding om alle betrokkenen uit te nodigen voor een buurtborrel. Op dit moment is ook het BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie) gereed dat wij met de panels hebben besproken, al blijft dit een groeidocument tijdens de uitvoeringsfase. In de fase van uitvoering is er intensief contact, via een maandelijks overlegmoment met de panels. Daarnaast zorgen wij voor optimale bereikbaarheid (persoonlijk, telefonisch, mail) met de uitvoerder in de bouwkeet.

Er wordt middels de nieuwsbrieven gezorgd dat er actuele informatie beschikbaar is. Tijdens de uitvoering zullen er 2 kijkmomenten zijn op de bouw. Hierbij worden de kopers uitgenodigd, maar ook het burenpaanel. De feestelijke oplevering! Natuurlijk geven we de buurt en hun nieuwe burens een actieve rol bij de openingshandeling! Verder wordt er gezorgd voor een evaluatie van het project. De evaluatie zal vooral ingaan op het proces dat is doorlopen, en hoe dit terug is te zien in het definitieve ontwerp van de locatie 'Groenewegje'. De nieuwe burens zijn op deze manier al bijna geïntegreerd in de bestaande woonomgeving.





Social return

WIJZE VAN INVULLING SOCIAL RETURN

Maatschappelijke betrokkenheid

Wij zijn sterk betrokken bij onze medewerkers en de samenleving waarin wij leven en werken. Maatschappelijke betrokkenheid betekend voor ons oog hebben voor de vragen en problemen waar we als maatschappij dagelijks mee te maken hebben. Verduurzaming van de samenleving speelt hierbij een belangrijke rol. Hegeman neemt haar verantwoordelijkheid als bedrijf om de sociale structuur van de samenleving te verbeteren en vult dit in door jongeren een leerwerkplek te bieden en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te betrekken bij onze werkzaamheden.

Verbinding met de omgeving

Social Return komt sterk tot zijn recht op moment dat de visie van ons bedrijf aansluit op de vraag vanuit de samenleving. Wij maken bij als onze bouwprojecten verbindingen met lokale partijen om de mogelijkheden te inventariseren en in te vullen. Omwonenden met een afstand tot de arbeidsmarkt of jongeren worden betrokken bij de realisering van het project. Dit geeft hun werkervaring, creëert kansen voor werk en verhoogt het gevoel voor eigenwaarde.

Concrete invulling Social Return of Investment

Doelstelling SROI

Hegeman wil toekomstige vakmensen en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt uit de directe omgeving van Lochem betrekken bij het project. Het is onze doelstelling om minimaal 5% van de loonkosten te realiseren middels SROI tijdens de bouw voorbereiding, bouw uitvoering en na oplevering van het project. Concreet vullen wij dit als volgt in:

Bouwvoorbereiding

Als praktische ondersteuning op kantoor en de bouwplaats gaan wij gebruik maken van een stagiair die bij voorkeur van de opleiding bouwkunde of bouwtechnische bedrijfskunde. Wij hebben voor het invullen van stageplaatsen een meerjarige relatie met de hogeschool Saxion.

Bouwuitvoering

1. Voor het invullen van leerwerkplekken voor leerlingen van de BBL opleiding maken wij gebruik van de samenwerkingsverbanden zoals de bouw die kent. Voor Lochem is dit Bouw Mensen – Afdeling Gelderland oost of het ROC van Twente. Onze leermeesters begeleiden deze leerlingen bij hun werkzaamheden en beoordelen hun resultaten bij het afleggen van de praktijk opdrachten. Hiermee begeleiden wij onze leerlingen naar een vakdiploma BBL nivo 2 of 3.

2. Voor het invullen van vacatures in het kader van de participatiewet maken wij gebruik van het Werkatelier uit Eefde, InfraWerkt uit Holten en Het Plein in combinatie met Delta Werkt voor Zutphen-Lochem. Afhankelijk van het beschikbare aanbod kunnen wij gebruik maken van inzet als bouwopruimer, medewerker groen, etc. Indien mogelijk maken wij gebruik van medewerkers uit de wijk.
3. Ons streven is daarnaast om uit de directe omgeving binnen een straal van 25 km leveranciers en bedrijven bij de werkzaamheden te betrekken.

Concrete voorbeelden van successen

Hegeman Bouwgroep heeft diverse projecten gerealiseerd waarbij onze werkwijze een succes is gebleken. Voorbeelden van onze successen:

- Continu bezetting van minimaal 4 stagiaires van HBO/MBO op kantoor. Invulling bij ontwikkeling alsook voorbereiding van projecten.
- De afgelopen jaren heeft Hegeman diverse BBL leerlingen, welke eerst werkervaring hebben ongedaan, in dienst genomen.
- Diverse SROI projecten gerealiseerd met een looneis van minimaal 5%.
- Realisatie van houten binnenkozijnen voor het project Twente Milieu door Noaber bouw – Hengelo

6. UITVOERING VAN DE ONTWIKKELING

	Datum: 7 maart 2017 Status: Voorlopig																												
	PLANNING EN PROCEDURE LOCHEM GROENEWEGJE																												
	2017										2018										2019								
	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul
Indiening	■																												
Definitieve gunning		■																											
Koopovereenkomst				■																									
Overleg gemeente over participatieruimte		■																											
Participatie gemeente en buurt			■	■	■																								
Herontwikkelingsplan en grondexploitatie							■	■																					
Sloop Propschool							■																						
Bestemmingsplan procedure								■	■	■	■																		
1e terinzage n.a.v. bestemmingsplan									■																				
Vaststellen bestemmingsplan												■	■																
Voorontwerp woningen incl. welstand					■		■																						
Verkooptekeningen vervaardigen								■	■																				
Verkoop voorbereidingen commercieel									■	■	■																		
Start verkoop (mits geen zienswijze)											■																		
Verkooptraject											■	■	■	■	■	■	■	■											
Participatie toekomstige bewoners												■		■		■													
70% verkocht (aannee)																													
Nieuwsbrieven			■		■		■		■		■		■		■		■		■	■	■	■		■					
Vergunningsaanvraag incl. voorbereiding													■	■	■														
Grondafname															■														
Engineering en werkvoorbereiding															■	■	■												
Bouwrijp maken civiel															■	■													
Start bouw (mits 70% is verkocht)																		■											
Bouwtijd 14 weken																			■	■	■	■	■						
Inloopsprekuren (1x per week)																			■	■	■	■	■						
Kijkmomenten tijdens de bouw																				■			■						
Woonrijp maken																						■							
Oplevering en evaluatie van het project																						■							

TEAM EN PROCES

Vorming Team Groenewegje en doorleven van de opgave en ambitie

Na gunning willen we eerst de tijd nemen om als compleet team de klokken gelijk te zetten. Hoe zien we de opgave en welke ambitie hebben we daarbij. Toetsbare KPI's bepalen uiteindelijk het resultaat, de realisatie daarvan is de prestatie van het team Groenewegje.

Het team Groenewegje is een complementaire groep partners die gezamenlijk de opgave overzien. De groep zal bestaan uit de beoordelingscommissie, genoemd zoals in de uitvraag, en het ontwerpteam van Hegeman Bouwgroep. We komen tenminste op de geplande momenten bijeen zoals is te zien in de Planning en Procedure en alle informatie wordt centraal via nieuwsbrieven gedeeld.

Na het voortraject in combinatie met gemeente en omwonenden zullen we de bijeenkomsten intern verder voortzetten in de vorm van **themasessies en een Kick-off engineering**.

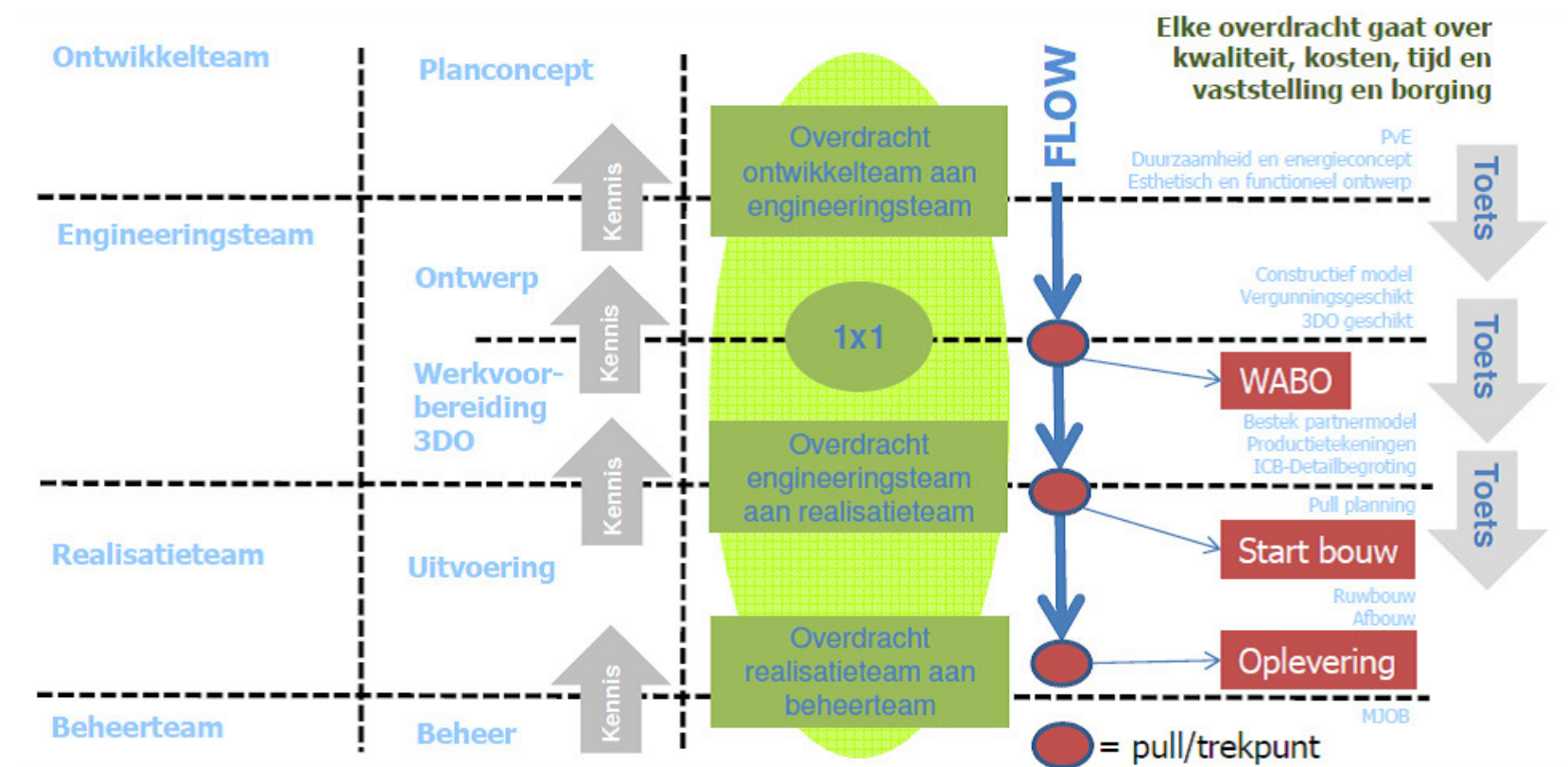
De Thema Sessies

Deze bijeenkomsten behandelen een specifiek onderdeel uit het plan, maar zijn altijd een ontmoeting van verschillende disciplines en competenties om integraal te kunnen handelen. De output van deze bijeenkomst is de afstemming van het specifieke onderdeel door een specifieke groep partners. Een voorbeeld hiervan is het energieconcept, welke we gaan doornemen met onze vaste partners voor installaties, constructies en epc-berekeningen.

De Kick Off ontwerp/engineering

Deze bijeenkomst markeert het gezamenlijke begin van de nieuwe procesfase en is tevens een resultaatcontrole en borging van de voorgaande fase. De samenstelling hangt af van het moment in het proces, maar alle betrokken disciplines van de twee opvolgende procesfasen nemen deel aan de Kick Off. De output van deze bijeenkomst is een gezamenlijke doorgronding van de komende fase om de planning en Thema Sessies daarvoor vast te stellen. Het Kick-off team is als volgt onderverdeeld:

- Kernteam Hegeman Bouwgroep (ontwikkeling, planvoorbereiding en woningbouwteam)
- Ontwerpteam (architect, bouwkundigen en landschapsarchitect)
- Engineeringsteam (werkvoorbereider, modelleur en ICB-partners)
- Realisatieteam (uitvoerders)



het ICB-proces op hoofdlijnen

Het kernteam

Het kernteam is verantwoordelijk voor de begeleiding van het hele proces, van begin tot eind. Dit team bestaat uit het team ontwikkeling en het team woningbouw van Hegeman Bouwgroep. Het heeft als taak de uitgangspunten van de (plan)aanbieding te bewaken, de kwaliteit van de uitwerking in de verschillende fasen te toetsen en de procesvoortgang te bewaken. Tevens keurt dit team de fasedocumenten goed.

De ontwerpfase

Het ontwerpteam heeft in de aanbiedingsfase het planconcept ontwikkeld en ontwikkelt het plan door tot een definitief ontwerp om de omgevingsvergunning aan te vragen. Deze (vergunde) stukken worden onderdeel van het fasedocument 'Kick Off engineering' dat wordt opgeleverd aan en vastgesteld door het Kernteam. Voor specifieke kennis en vaardigheden doen zij een beroep op het engineerings- en/of realisatieteam.

Het ontwerpteam is betrokken bij de opgave en heeft de ambitie om een passend plan te ontwerpen voor zowel de bewoners als de gemeente Lochem. Zij werken respectvol samen en hebben oog voor de belangen van ketenpartners. De uitdagingen worden transparant besproken en ook schuwt men niet ondersteuning te vragen daar waar men zelf geen antwoord heeft.

De Kick Off van deze fase bestaat uit het kernteam en ontwerpteam. Samen werken zij van grof naar fijn het ontwerp verder uit om eerste aandachtspunten direct in beeld te krijgen voor de volgende fase.

De engineeringfase

Het engineeringsteam werkt –doormiddel van Big BIM- de vergunde infrastructuur en woningen uit tot een productiegereed ontwerp zodat aanleg van de infrastructuur en de prefabricage van de bouwkundige elementen kan starten. De engineering van infrastructuur/waterhuishoudelijk plan loopt voor op de engineering van de woningen. Tevens markeert deze fase ook de start van het One-Piece-Flow ritme dat twee doelen dient:

- **Continu verbeteren:** Doordat de engineeringspartners in de kritische volgorde, per woning engineeren, worden afstemmingspunten direct gesignaleerd. Op deze manier

wordt voorkomen dat afstemmingspunten zich in meerdere opvolgende infrastructuur fases en woningen zouden herhalen en biedt het de basis voor continu verbeteren (door het ritme van herhalingen). Verbeteringen kunnen op deze manier snel doorgevoerd worden.

- **Een stabiel en voorspelbaar proces:** One-Piece-Flow engineering (en later de realisatie) is een continue herhaling van dagritmen waardoor het proces voor alle betrokken partners stabiliseert en voorspelbaar stroomt.

De Kick Off van deze fase is een combinatie van alle vier de hierboven genoemde teams. De output van deze bijeenkomst is een afgestemde planning en agenda voor alle themasessies van deze fase, zodat het gehele plan volgens het kritieke pad wordt geëngineerd tot de output van deze fase; het productiegereed ontwerp voor infrastructuur, waterhuishouding en woningen.

De realisatievoorbereiding

De tweede engineeringsfase bestaat uit het genereren van de werktekeningen, het vaststellen van de logistieke planning, de bouwplanning en wijkinrichting; het uitvoeringsgereed ontwerp voor infrastructuur, waterhuishouding en woningen.

De Kick Off van deze fase is door het realisatieteam, samen met het engineeringsteam. De output van deze bijeenkomst is een integraal afstemde planning en agenda voor alle themasessies van deze fase, zodat het gehele plan kan worden uitgewerkt tot de output van deze fase; het uitvoeringsgereed ontwerp.

Het engineeringsteam is deskundig en betrokken bij Big BIM, waarin de ontwerpuitgangspunten zijn verwerkt om met de ambitie 'foutvrij van mij' aan het model te werken. Zij gaan respectvol om met het ontwerp en de eigen werkzaamheden worden tijdig en transparant verricht. Tevens worden afstemmingspunten besproken en kennis ingebracht om de juiste oplossing te engineeren.

De realisatiefase

Het realisatieteam is verantwoordelijk voor het uitvoeren van het bouwrijp (ondergrondse infrastructuur) maken, de realisatie van de infrastructuur en de bouw van de woningen

en het woonrijp maken. Zij bewaken het logistieke proces.

In de communicatie met de buurtbewoners zijn zij het eerste aanspreekpunt en vraagbaak.

De uitvoeringsfase is het feitelijk uitvoeren van het uitvoeringsgereed ontwerp. De Kick Off van deze fase voor zowel infrastructuur, woningen en woonrijp maken is door het uitvoeringsteam, samen met het engineeringsteam. De output van deze bijeenkomst is een integraal afstemde planning en agenda voor alle themasessies van deze fase zodat het gehele plan volgens het kritieke pad kan worden uitgevoerd. De oplevering van deze fase aan de gemeente, wordt vastgesteld door het kernteam doormiddel van het opleverdossier.

In hoofdlijnen is het realisatieproces als volgt:

1. Logistieke voorbereiding en terreininrichting
2. Nuts-tracés en stadswarmtenet
3. Bouwrijp maken (ondergrondse infrastructuur)
4. Fundering
5. Cascobouw
6. Binnen en buiten afbouw
7. Nutsinvoeringen
8. Wijkinrichting
9. Oplevering

Het realisatieteam is betrokken bij de wijk en de omgeving met het oog op overlastbeperking. Zij hebben de ambitie om 'foutvrij van mij' te werken, respectvol om te gaan met partners en eerlijk en transparant te communiceren met de bewoners van de wijk over de werkzaamheden en logistiek.

Bouwtijd

Voor de fundering zijn zo'n 3 weken nodig. Omdat wij werken volgens het one-piece-flow principe, kunnen wij de casco's van de elf woningen ook in plusminus 3 weken neerzetten. Daarna zijn er nog ongeveer 8 weken nodig voor de afbouw, waardoor de doorlooptijd zo'n 14 weken zal bedragen. Aan het eind zullen er nog ongeveer 2 weken nodig zijn voor het bouwrijp maken van de woningen en de uiteindelijke oplevering.

De hierboven genoemde bouwtijd is over het algemeen vele malen korter dan de bouwtijd van andere aannemers. Hierdoor hebben de omwonenden relatief een korte periode overlast.



overzicht routing

PLAN VAN AANPAK LOGISTIEK MET HET OOG OP OVERLASTBEPERKING

Bouwverkeer met haar logistiek bepalen in grote mate de overlast in de omgeving van een bouwproject. Het is dus zaak om hier op voorhand zo zorgvuldig mogelijk mee om te gaan. Onderstaande uitwerking wordt in de doorontwikkelingsfase van het planconcept verder uitgewerkt in samenspraak met de gemeente Lochem om zodoende te komen tot de meest efficiënte uitwerking van aan- en afvoerroutes, bepaald vanaf de snelweg tot in het plangebied. Doel is om de wijk en direct omwonenden zo weinig mogelijk overlast te laten ondervinden van het bouwverkeer.

Routing

Voor de routing van het bouwverkeer is er bewust voor gekozen voor een hoofdwegen structuur en het ontzien van de Zwiapseweg en de Frankenlaan in verband met kruisend verkeer, overstekende voetgangers, spelende kinderen, fietsers en een te smalle doorgang.

Aan de Zutphenseweg ter hoogte van het tankstation wordt een tijdelijke wachtlocatie gecreëerd, zodat het vrachtverkeer niet tegelijkertijd op locatie aanwezig is. Vanaf deze wachtlocatie loopt zowel de aan- als afvoerroute van bouwverkeer via de Zutphenseweg en de Barchemseweg, op afroep van de uitvoerder. De bouwinrit ter plaatse van het Groenewegje zal op voorhand worden verbreed om de bestaande woningen aan het Groenewegje zo min mogelijk tot last te zijn. Op deze route worden extra verkeersborden geplaatst en verkeersmaatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te waarborgen. Vanaf de Zutphenseweg wordt het bouwverkeer met verwijsborden naar de bouwplaats geleid en in de wijk zelf naar de juiste bouwinrit, tevens krijgen alle leveranciers een geplastificeerd kaartje met daarop de geldende instructies en bouwrouting.

Ook voor bewoners en weggebruikers zullen verkeersmaatregelen worden getroffen en aanvullende borden worden geplaatst om hen er op te attenderen dat er bouwwerkzaamheden plaatsvinden. De reeds bestaande parkeerplekken aan de Zwiapseweg op de kopse kant van het bouwkegel willen wij ook tijdens de bouw behouden als

parkeerplek voor omwonenden. Tijdens de bouw zal er iedere week een moment zijn waarop omwonenden hun ervaringen kunnen delen met de uitvoerder. Dit inloopmoment zal nader worden bepaald.

Alle bouwpartners worden voor aanvang van de werkzaamheden betrokken bij de gemaakte afspraken. De logistiek en het bouwveiligheidsplan zijn onderdeel van de Kick Off en Themasessies en vormen een integraal onderdeel van afspraken en contracten.

De verkeersmaatregelen worden opgenomen in het bouwveiligheidsplan die in overleg met de gemeente Lochem wordt vastgesteld. De doelstelling van dit plan is aan te geven hoe de openbare veiligheid, betrekking hebbende op de openbare weg kan worden gegarandeerd gedurende de uitvoering van de sloop, aanleg infrastructuur en bouwwerkzaamheden.

Maatregelen

Ter plaatse van de in- en uitritten worden stelconplaten gelegd en borden met In- / uitrit bouwplaats geplaatst. Met de verschillende transporteurs wordt vooraf een tijdschema op dag-niveau overeengekomen voor Just In Time leveringen. Vrachtwagens die gelost worden zullen geparkeerd worden op het bouwterrein ter plaatse van de opstelplaatsen. Voor eventueel te vroeg aangekomen vrachtwagens is een opstelplaats voorzien aan de Zutphenseweg.

Er wordt zo veel mogelijk aangestuurd op het carpoolen van bouwend personeel. Daarnaast worden tijdelijke parkeervoorzieningen gerealiseerd om het zogenaamde 'wild'-parkeren te voorkomen. De tijdelijke parkeerplaatsen zullen worden ingericht rondom de monumentale Iep op het bouwterrein zelf. Door dit terrein uitsluitend toegankelijk te maken vanaf een inrit en het terrein af te scherm met bouwhekken en toegangspoort, is gewaarborgd dat dit terrein uitsluitend gebruik zal worden door bouwpersoneel.

Om de veiligheid van de fietsers te waarborgen en kruising met afslaand vrachtverkeer te voorkomen wordt het fietspad aan de oostzijde van de Barchemseweg gedurende de bouw afgesloten. De fietsers kunnen daarbij in twee richtingen gebruik maken van het fietspad aan de overzijde. Dit wordt uiteraard middels bebording aangegeven.

Bouwkundige vooropname en belendingen

Voor aanvang van de werkzaamheden zullen wij door een expertisebureau een bouwkundige vooropname van de huidige situatie in beeld laten brengen. Dit zal gebeuren doormiddel van een uitgebreide fotorapportage van de omliggende woningen, zowel exterieur en interieur. Eventueel worden er trillingsmeters aan de woningen aangebracht. Daarnaast zal het expertisebureau het omliggende openbare gebied in bijzijn van de gemeente in kaart brengen.

Transport

Zowel in de ruw- als afbouwfase wordt de aanvoer van bouwmaterialen gecombineerd zodat het aantal vrachtwagens tot een minimum wordt beperkt.

In de ruwbouwfase is het logistieke proces van de ICB keten op montagevolgorde georganiseerd. Vloeren wanden en kappen komen in gecombineerde vrachten op volgorde van montage op de bouwplaats. Dit resulteert in een minimum aantal vrachten per woning en is zo georganiseerd dat in One-Piece-Flow elke dag een woningcasco wordt gemonteerd. In de afbouwfase wordt de aanvoer van bouwmaterialen gecombineerd, ook met afvoer van restmaterialen. Door de inzet van de afbouwcontainer, combineren onze partners de aanvoer van hun materiaal, onder andere tegels / stucmortels et cetera in een container. Deze container wordt ook gebruikt om restmaterialen en afval mee te nemen. Hierdoor zijn de afbouwmaterialen en restmaterialen altijd opgeslagen in containers en blijft de bouwplaats schoon en overzichtelijk. Ook dit resulteert in een minimum aan vrachtwagens voor de aanvoer van materialen.

