

HANZEPOORT

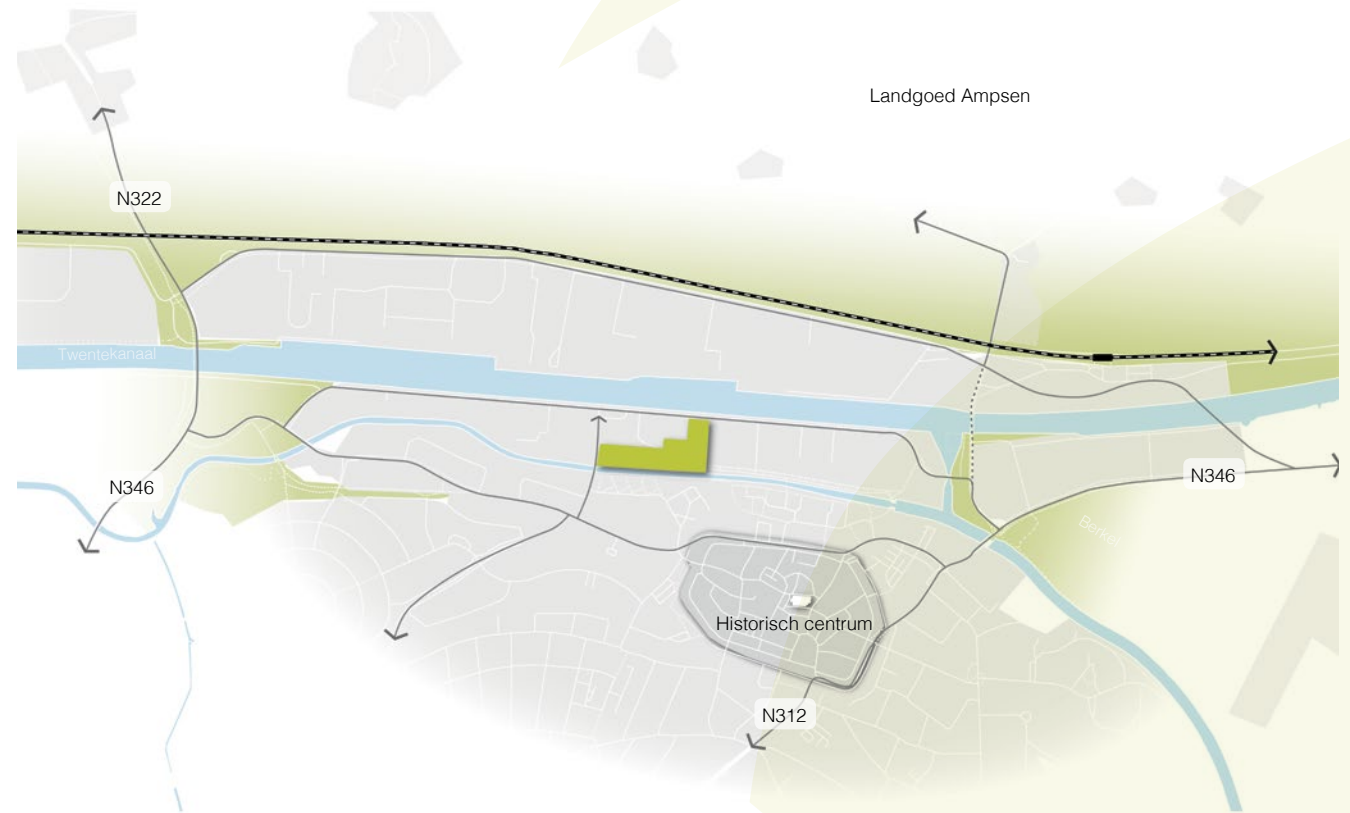
Wonen en werken aan de Berkel

Stedenbouwkundige visie
en beeldkwaliteitsplan



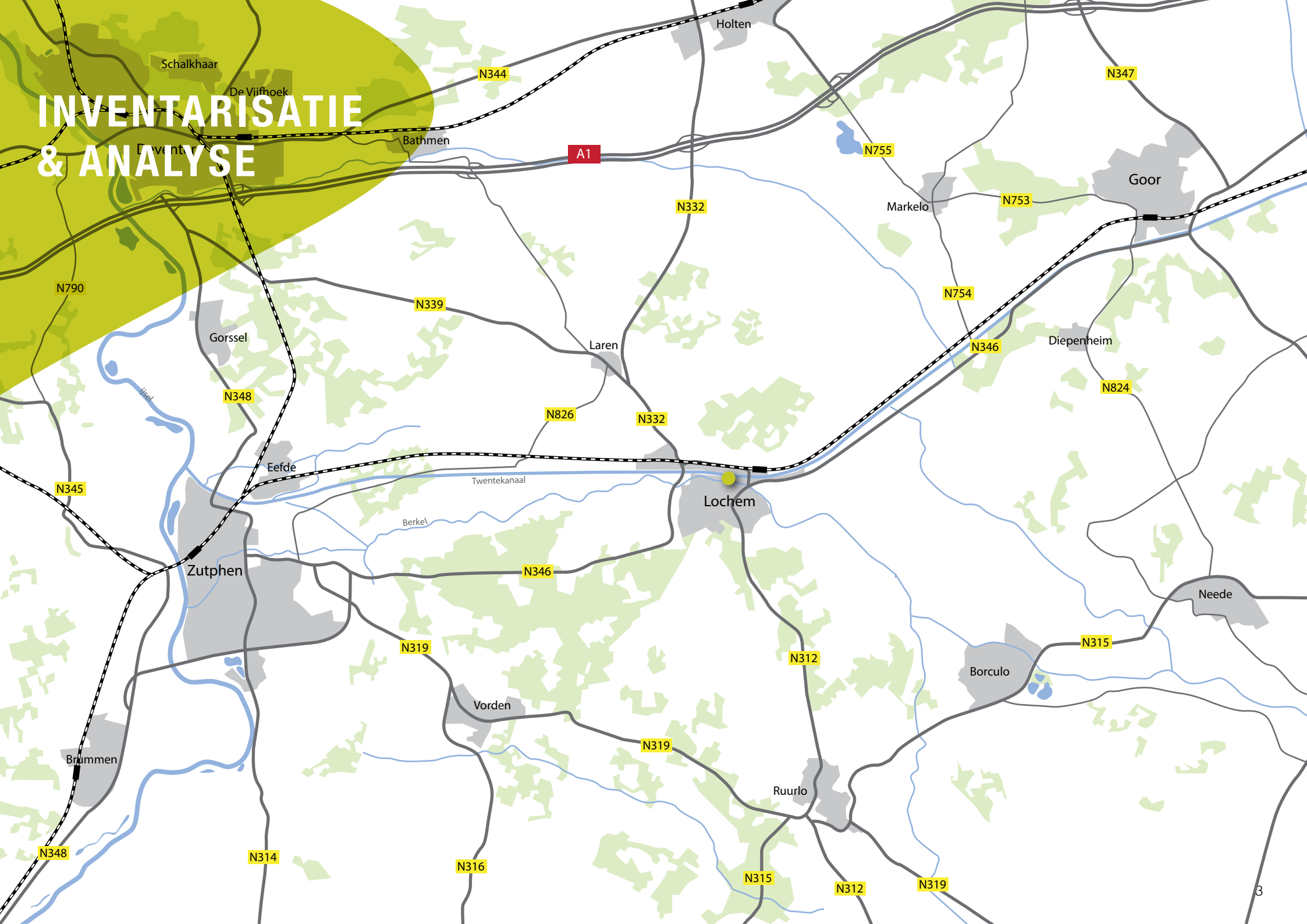
Inleiding

Deze stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan is een geactualiseerde uitwerking van het Masterplan Etalage naar de toekomst uit 2009. Met deze nieuwe visie wordt ingespeeld op de vraag en de inzichten van dit moment en vervangt daarmee het Masterplan. Dit plan is van toepassing op de Hanzepoort



> Locatie Hanzepoort

INVENTARISATIE & ANALYSE



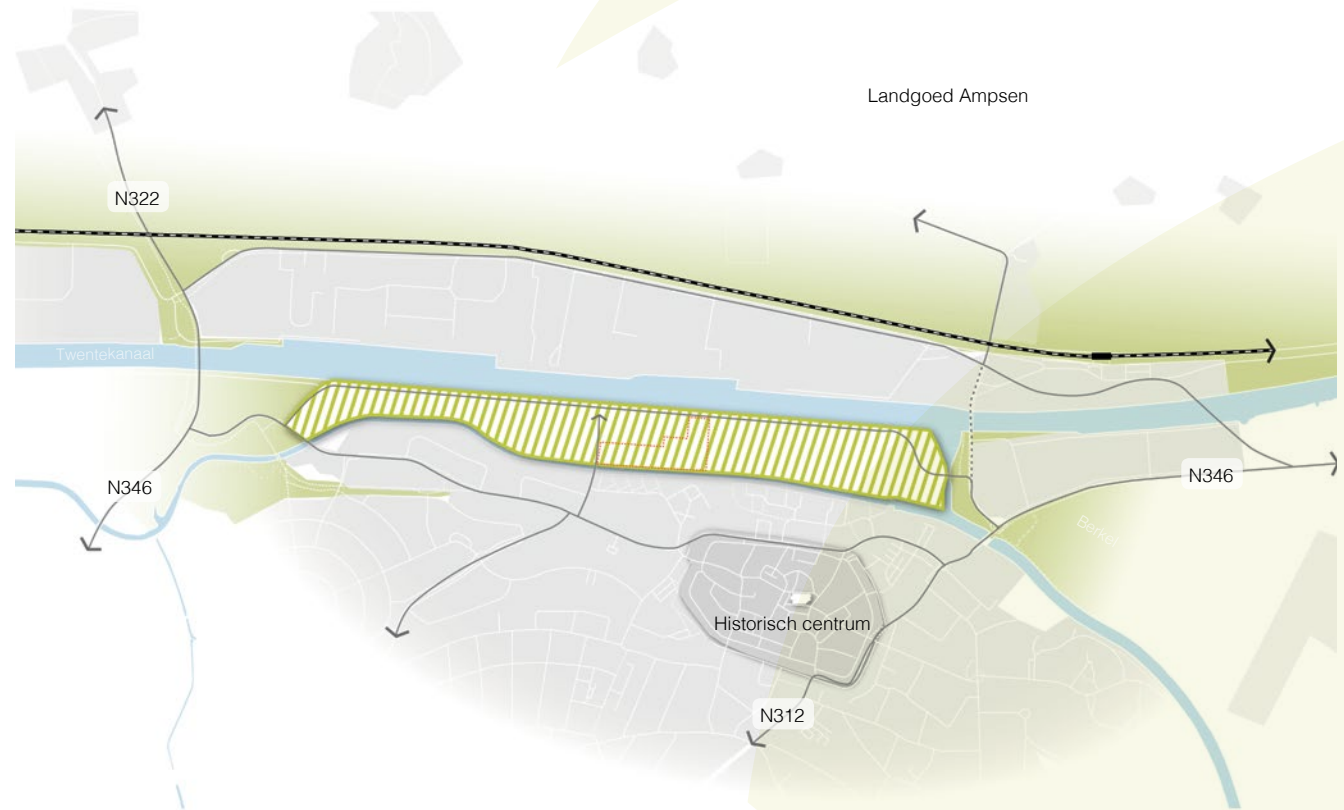
Ligging

Lochem is gelegen in de provincie Gelderland nabij Deventer en Zutphen, welke goed te bereiken zijn via de N332 en de N346. Lochem is landelijk gelegen, waar de aanwezigheid van de Berkel en landgoed Ampsen ervoor zorgen dat de 'natuur' altijd dichtbij is. De omgeving van Lochem wordt veel gebruikt door fietsers en wandelaars.

Lochem heeft een rijke geschiedenis, deze gaat terug tot 1233, toen heeft Lochem haar stadsrechten gekregen. De gracht, de markt met het oude stadhuis en de kerk geven het historische stadscentrum karakter.

Lochem is in de loop der jaren steeds verder uitgebreid, waarbij de noordgrens de Berkel bleef. De aanleg van het Twentekanaal zorgde voor extra bedrijvigheid, die zich voornamelijk op het kanaal oriënteerde. Deze bedrijventerreinen, die in het noorden worden begrensd door de spoorlijn, vormen de huidige noordgrens van Lochem.

Met de aanleg van het Twentekanaal is er ook een 'eiland' ontstaan tussen de Berkel en het Twentekanaal. Hier bevindt zich op het bedrijventerrein Hanzeweg, het plangebied Hanzepoort.



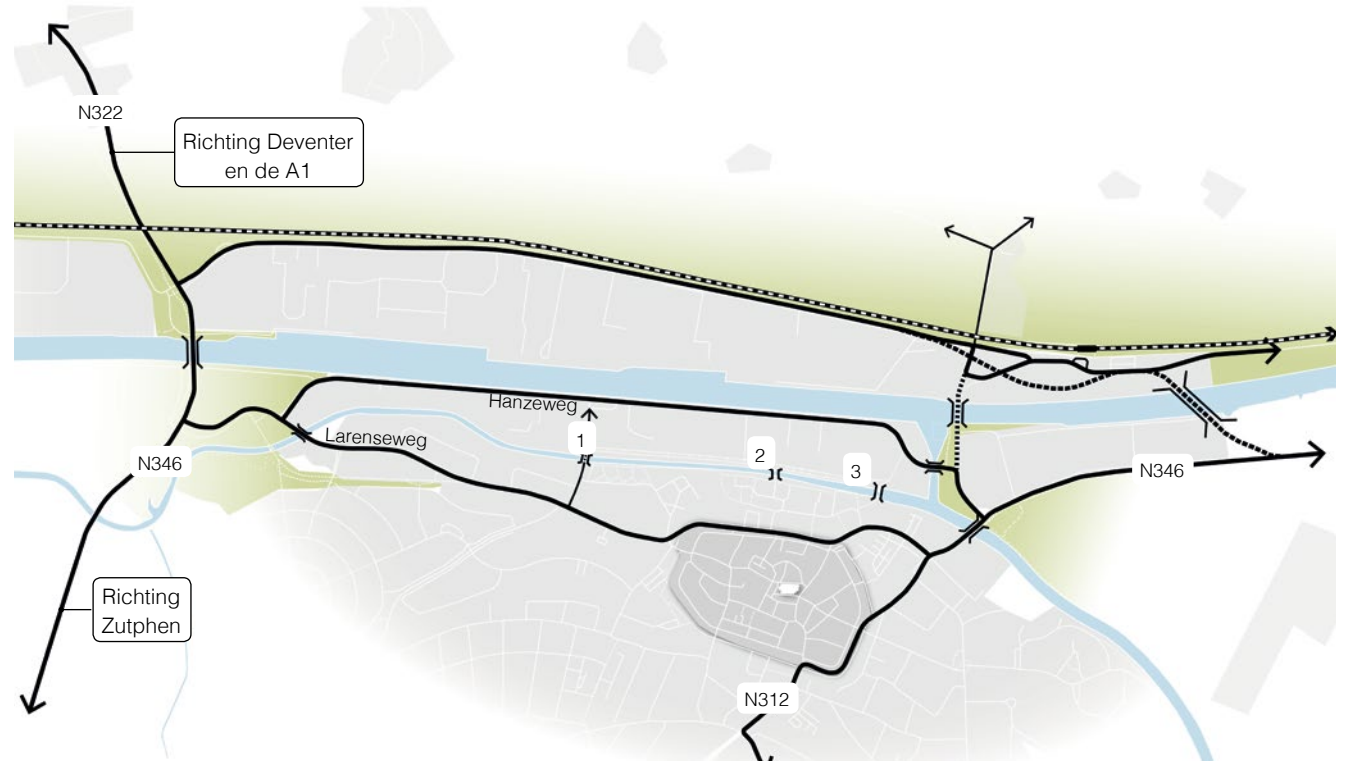
> 'Eiland' bedrijventerrein Hanzeweg

Verkeerskundige verkenning

Het bedrijventerrein Hanzeweg wordt ontsloten door de Hanzeweg, deze is in het oosten verbonden met de N364 en in het westen met de Larenseweg/Rondweg West (N364). Binnen tien minuten zit je op de A1. Vanaf de locatie Hanzepoort is het station binnen drie minuten te bereiken met de fiets.

Op drie plekken is het mogelijk de Berkel over te steken. Bij de Haalmansweg wordt de brug (1) eenrichtingsverkeer vanuit het centrum. De andere verbinding bevindt zich tegenover het nieuwe gemeentehuis en er is een voetbrug die regelrecht naar het centrum leidt (2), waardoor deze in tien minuten te bereiken is. De laatste verbinding ligt op de stuw in de Berkel welke een belangrijke fietsverbinding vormt (3).

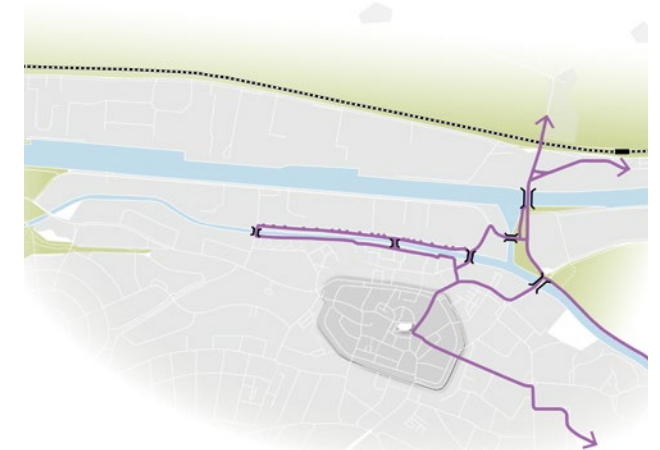
Naast de verbindingen over de Berkel loopt er sinds enkele jaren ook een voet- en fietsroute langs de Berkel waar het water goed beleefbaar is en het goed toeven is.



> Auto verbindingen



> Fiets verbinding



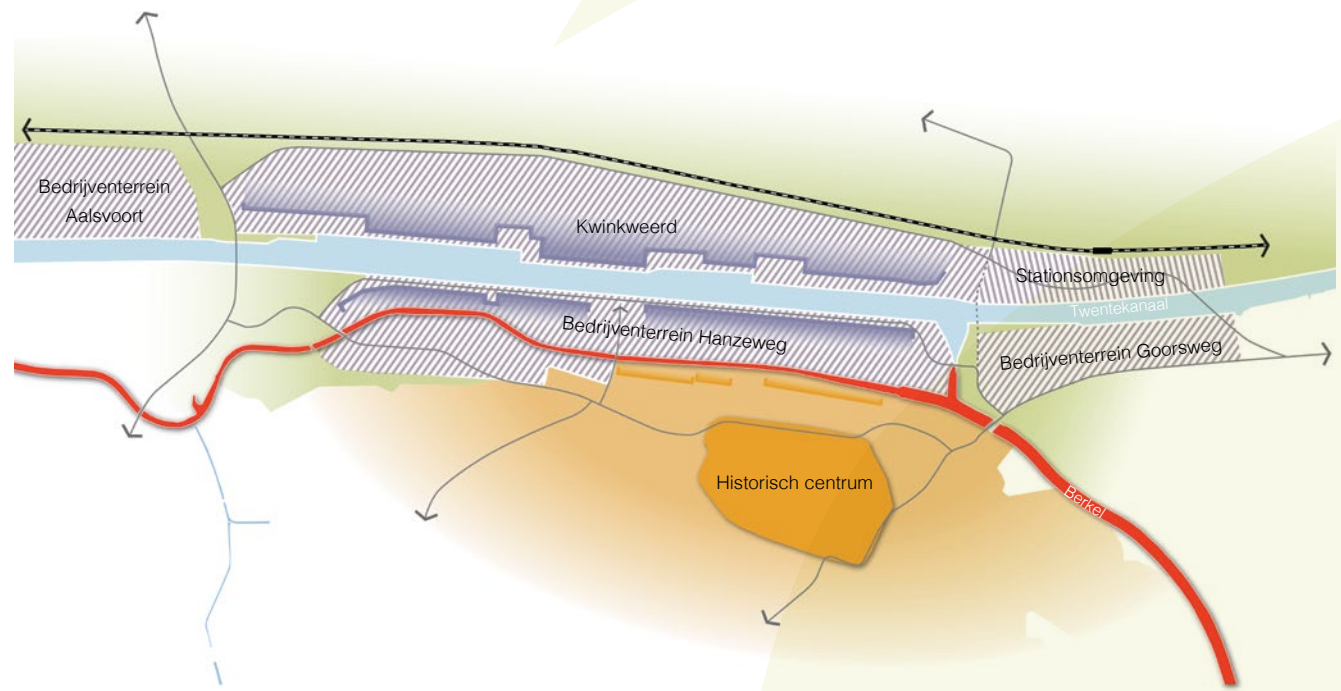
> Wandelroute Poort van Lochem

Water en bedrijventerreinen

De komst van het Twentekanaal heeft er voor gezorgd dat veel grote bedrijven hun plek in Lochem vonden vanwege de goede bereikbaarheid over het water. Deze bedrijvigheid zorgt voor veel werkgelegenheid.

De grotere bedrijven en fabrieken bevinden zich voornamelijk op Kwinkweerd en Goorsegweg. Op het 'eiland' tussen de Berkel en het Twentekanaal ligt het bedrijventerrein Hanzeweg waar voornamelijk kleinere bedrijven gevestigd zijn. In de loop der jaren is de bedrijvigheid de Berkel overgestoken en heet nu bedrijventerrein Leichelweg/Hoeflingweg. De stationsomgeving is op dit moment volop in ontwikkeling.

Op dit moment heeft de gemeente de ambitie om de Berkel en het Twentekanaal in te zetten voor "verbinden" in plaats van "scheiden". De Berkel speelt hier een belangrijke rol in. Een belangrijke mijlpaal in deze ambitie is "Beleef de Berkel".





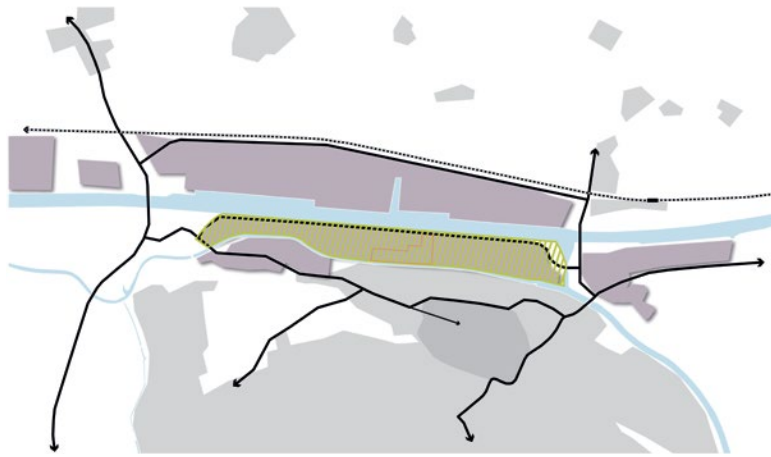
1925



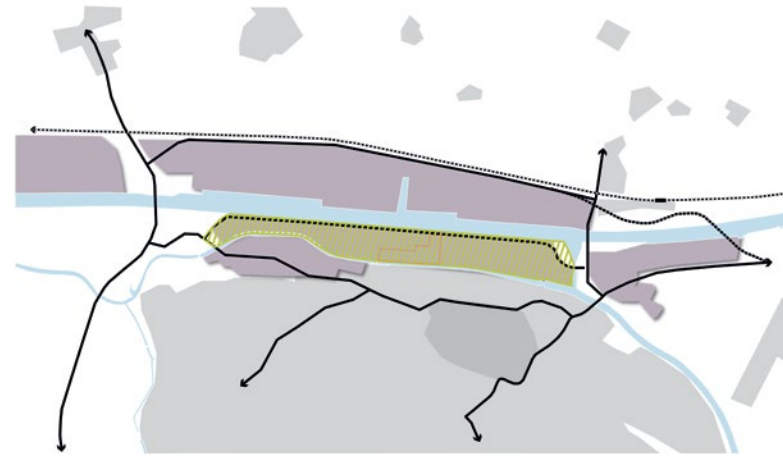
1950



1975



2000



2015

Historie

De kaarten laten zien dat het gebied lang onbebouwd is gebleven. De eerste grotere industrie ontwikkelde zich langs het Twentekanaal. Waarbij het 'eiland' een soort buffer vormt tussen de 'zwaardere' industrie en de woonwijken van Lochem. Pas na 1970 vindt er de eerste bedrijvigheid plaats en vormt er zich het bedrijventerrein Hanzeweg. De bedrijven richten zich op de Hanzeweg en het Twentekanaal waardoor automatisch de achterkanten richting de Berkel liggen. De Berkel is hierdoor niet te beleven als het mooie, landelijke riviertje dat door het buitengebied stroomt en het Twentekanaal is hierdoor vanaf het centrum niet zicht- of beleefbaar. Varende over het Twentekanaal, langs Lochem, was juist alleen de industrie en de bedrijvigheid zichtbaar.

De gemeente wil aan het Twentekanaal zijn visitekaartje afgeven, waarbij zowel het Twentekanaal als de Berkel een prominent onderdeel zijn van Lochem.

De eerste stap om dit te bereiken was de bouw van het nieuwe gemeentehuis op bedrijventerrein Hanzeweg. De tweede stap was het project "Beleef de Berkel" en recent is een nieuwe voetverbinding aan gelegd richting het centrum.

Een volgende stap doet zich nu voor, de herontwikkeling van Hanzepoort.

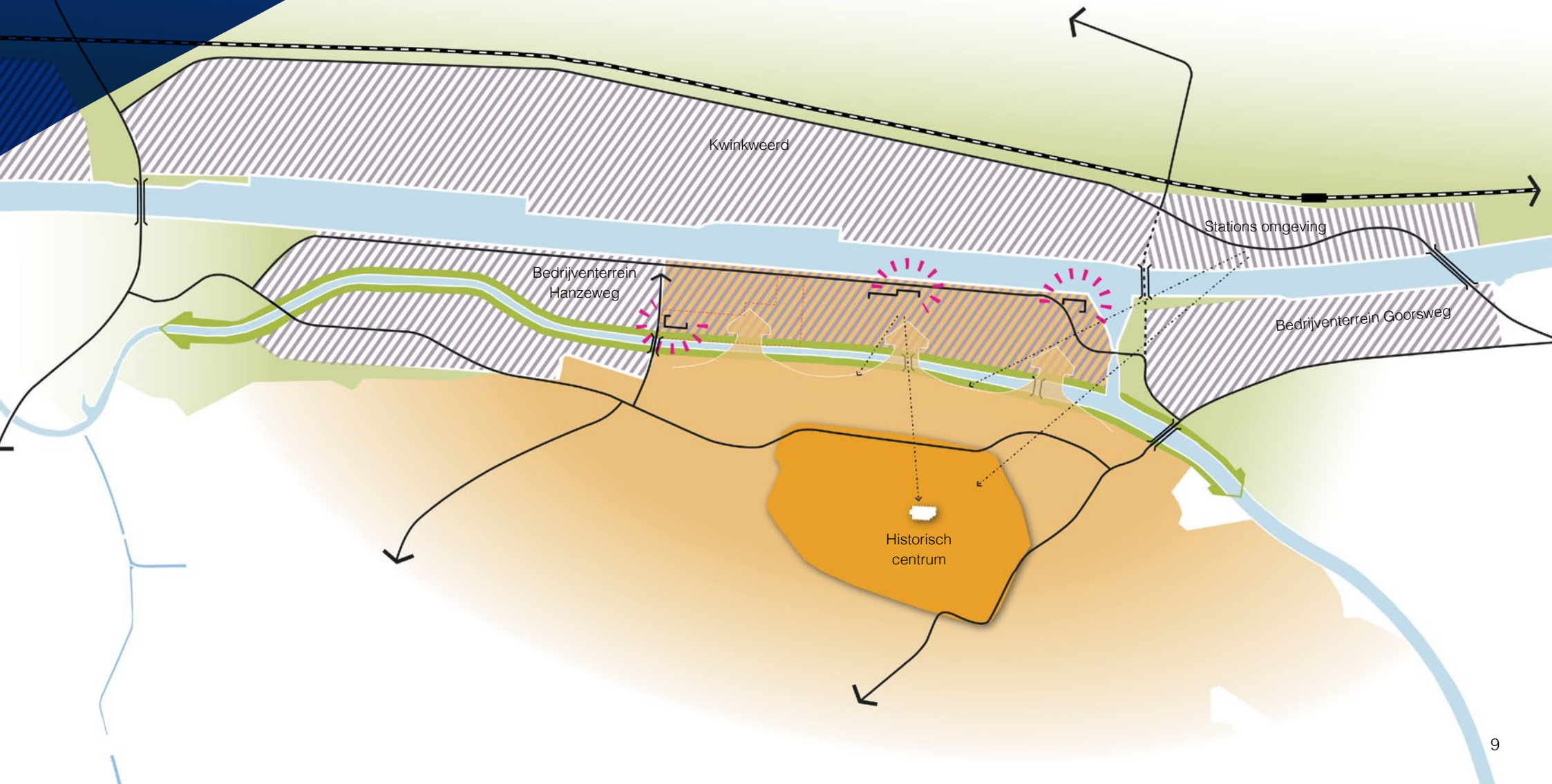


> Gemeentehuis Lochem



> Wandelpromenade langs de Berkel ("Beleef de Berkel")

RUIMTELIJKE VISIE

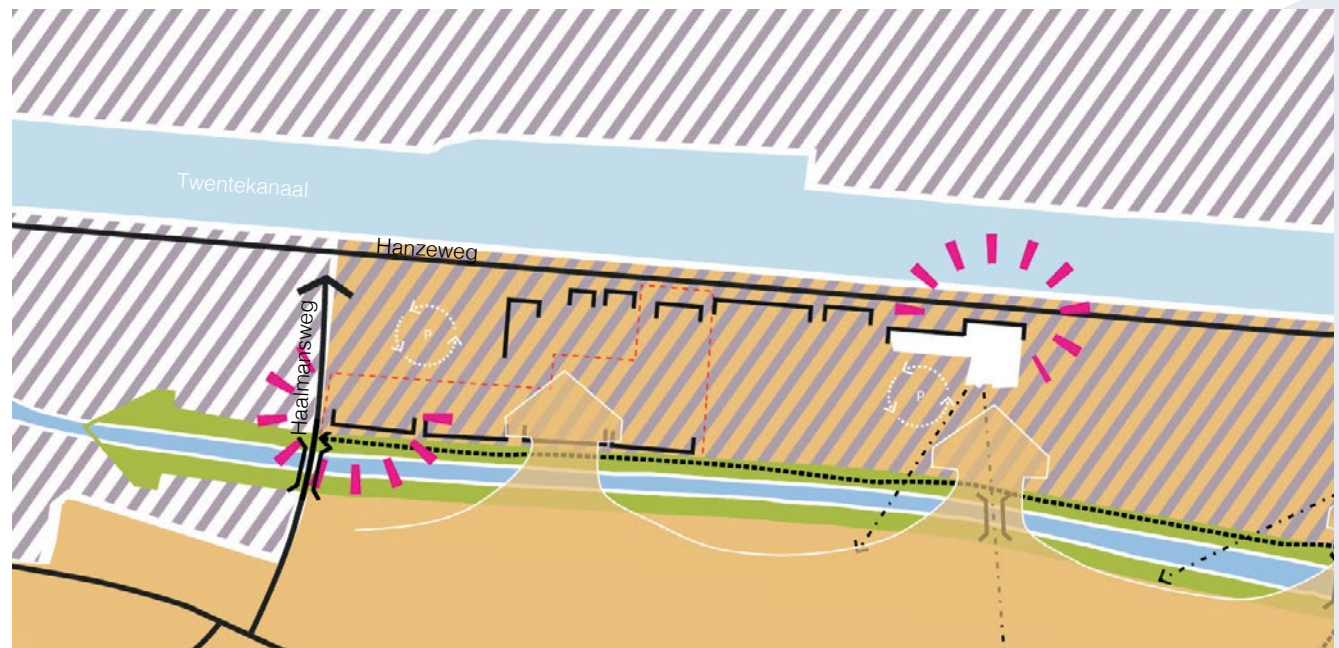


Ruimtelijke kansen.

De ambitie is om de wereld van het werken en het wonen te verenigen op de Hanzepoort, waarbij de nadruk op werken aan de zijde van het Twentekanaal ligt en wonen aan de zijde van de Berkel. Door het gebied rond het gemeentehuis vanaf de kop van oost tot aan de Haalmansweg te gebruiken voor deze verweving wordt er een nieuw visitekaartje van Lochem afgegeven richting het Twentekanaal.

De bouw van het gemeentehuis en de aanleg van de Berkelzone werkt als een kathalysator voor nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein Hanzeweg. De eerste stap hierin vindt plaats op de Hanzepoort. Dit wordt gedaan door woon-werkkavels uit te geven, de eerste verweving is hiermee een feit. Hierbij wordt de Berkelzijde vooral wonen. Dit zorgt voor een nieuw gezicht en een mooie rand langs de Berkel, maar ook voor meer leven.

Er zijn verschillende varianten om wonen en werken met elkaar te combineren. Hanzepoort wordt een gebied voor woon-werk kavels. Specifiek voor bedrijven die te klein zijn voor een bedrijventerrein en te groot voor een kantoor aan huis.



Bedrijfskategoriën

Door een optimale menging te krijgen richt Hanzepoort zich op bedrijven die te klein zijn voor een regulier bedrijventerrein en te groot voor een kantoor aan huis. Dit kunnen bedrijven zijn in de dienstverlenende sector, handel, persoonlijke verzorging, kunst of grafische sector. Het is belangrijk dat wonen en werken niet met elkaar conflicteren. Detailhandel wordt in principe niet toegestaan: daar is plaats voor in de Lochemse binnenstad. Er wordt een uitzondering gemaakt voor detailhandel waarvoor een dusdanig grote ruimte nodig is dat die niet beschikbaar is in het centrum. Detailhandel die ondergeschikt is aan een werkplaats of atelier wordt wel toegestaan.



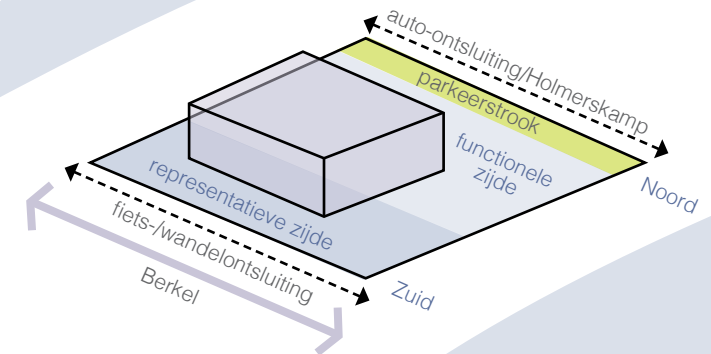
> Voorbeeld kleinschalige bedrijfsruimte

Woon-werkkavels

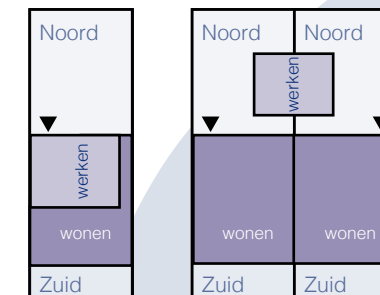
Op de woon-werkkavels wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik met een stedelijk karakter, waar wonen en werken naadloos in elkaar over gaan. De woning en het bedrijf vormen één geheel qua inrichting en architectuur. De bedrijfsruimte kan zowel in de woning als in een apart bedrijfspand gesitueerd worden.

Op de kavels die grenzen aan de Berkel hebben de woningen de representatieve zijde richting de Berkel en een functionele zijde aan de nieuw aan te leggen weg Holmerskamp, hier is ruimte voor bedrijvigheid. De hoofdingang van de woning bevindt zich of aan de Holmerkamp, of aan de zijkant van de woning. De verkaveling is zo opgezet dat de woningen vanaf de Berkelzijde goed bereikbaar zijn per fiets en te voet.

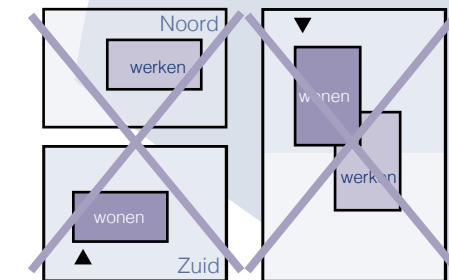
De kavels aan de noordzijde van de Holmerskamp zijn grootschaliger van opzet. Hier is ruimte voor één of meerdere grotere bedrijven. De zijde aan de Hanzeweg is de representatieve zijde. Hierachter, op het zuidelijk deel van de kavel, bevindt zich de functionele zijde. Op deze kavel is ook enkel de functie 'bedrijvigheid' toegestaan.



> Ruimtelijke opbouw woon-werkkavels langs de Berkel



> Gewenste kavelindeling woon-werkkavels langs de Berkel



> Ongewenste kavelindeling woon-werkkavels langs de Berkel

Ontsluiting en parkeren

De kavels zijn per fiets en te voet te bereiken via het Berkelpad. Een nieuw te realiseren voetpad 'tussen' de woon-werkkavels zorgt voor een directe verbinding met de Aldi. Hanzepoort wordt voor auto's ontsloten via een nieuw te realiseren 30 km/uur-weg, de Holmerskamp, welke eenrichtingsverkeer wordt. De woon-werkkavels worden daarmee aan de noordzijde ontsloten. Het uitgangspunt is om de Holmerskamp die aansluit op de Haalmansweg in de toekomst te verbinden met de weg die aansluit op de Hanzeweg. Het profiel wordt zo opgezet dat er ruimte is voor incidenteel vrachtverkeer. De bestrating wordt uitgevoerd in roodbruine elementenverharding, aansluitend bij de materialisering langs de Berkel. Daarmee krijgt de ontsluitingsweg tevens het karakter van een woonstraat, wat tevens snelheidsremmend werkt.

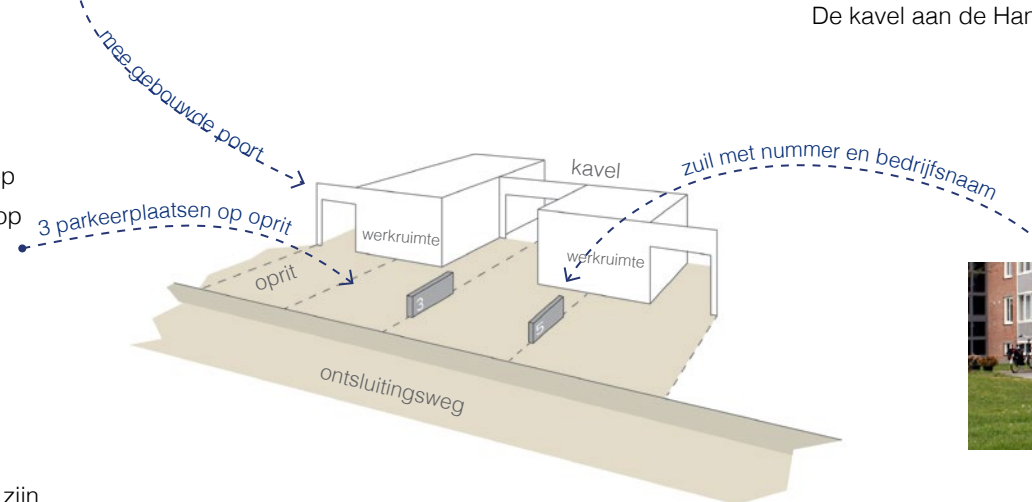
Langs de nieuw te realiseren ontsluitingsweg wordt - op de woon-werkkavels - een grote oprit aangelegd. Hierop worden bij iedere kavel minimaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. 2 parkeerplekken voor privé gebruik en 1 voor bezoekers algemeen. Indien het type of de omvang van een bedrijf meer parkeerplaatsen vereist, dienen deze op eigen terrein te worden gerealiseerd. Op de scheiding van iedere kavel wordt eenzelfde zuil geplaatst waarop het huisnummer en de bedrijfsnaam zijn aangegeven. De kosten voor de aanleg van deze opritten

horen bij de kavel. Bij de kavel aan de Hanzeweg wordt geen parkeerstrook aangelegd: het parkeren dient hier op eigen terrein te worden gerealiseerd.

De entree van de oprit naar de tuin wordt vormgegeven doormiddel van een meegebouwde poort in dezelfde kleur en materialisering als de bedrijfsruimtes. Bij het ontbreken van een bedrijfsgebouw wordt een schuur met poort gerealiseerd als erfafscheiding.

Duurzaamheid

Hanzepoort wordt een toekomstbestendig terrein. Bedrijven worden gestimuleerd om zichtbare klimaatmaatregelen te nemen, zoals het aanleggen van



> Inrichting entree met parkeren

groene gevels en daken, zonnepanelen en het opvangen van regenwater. In de openbare ruimte zal LED-verlichting worden toegepast.

Uitgiftestrategie

Op Hanzepoort kiest u wat bij u en uw onderneming past. U kiest de kavel die het best past bij uw wensen. Daarnaast is er ruimte in de keuze voor de architectuur. De woonwerekavels langs de Berkel zijn 33 tot 35 meter diep (inclusief oprit). Er zijn grofweg twee type kavels. Tussenkavel van 5,4 meter breed en een hoekkavel van 9,4 meter of 8,65 meter breed. Meerdere opties zijn mogelijk, waaronder bijvoorbeeld 2 aansluitende kavels waarbij werken wordt gecombineerd met wonen. De kavel aan de Hanzeweg is in totaal circa 2100 m².

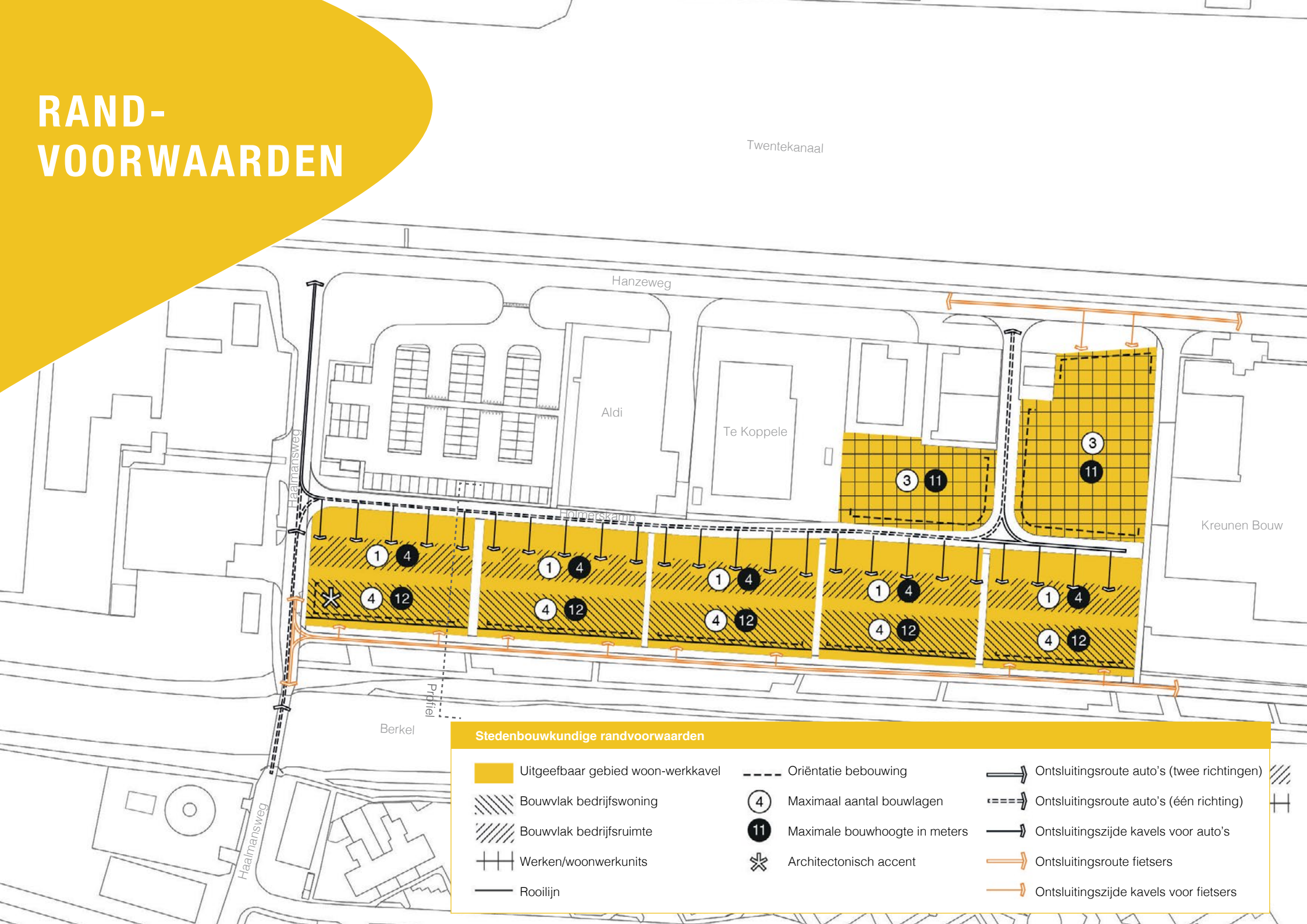




> Voorbeeld uitwerking architectuur zuidzijde Holmerskamp

> Voorbeeld uitwerking architectuur noordzijde Holmerskamp

RAND- VOORWAARDEN



Twentekanaal

Hanzeweg















Aldi

Te Koppele

Kreunen Bouw

Berkel

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- | | | | | | |
|---|-----------------------------------|---|-------------------------------|---|--|
|  | Uitgeefbaar gebied woon-werkkavel |  | Oriëntatie bebouwing |  | Ontsluitingsroute auto's (twee richtingen) |
|  | Bouwvlak bedrijfswoning |  | Maximaal aantal bouwlagen |  | Ontsluitingsroute auto's (één richting) |
|  | Bouwvlak bedrijfsruimte |  | Maximale bouwhoogte in meters |  | Ontsluitingszijde kavels voor auto's |
|  | Werken/woonwerkunits |  | Architectonisch accent |  | Ontsluitingsroute fietsers |
|  | Rooilijn | | |  | Ontsluitingszijde kavels voor fietsers |

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De Berkelzijde is de representatieve zijde van de woon-werkkavels. De bebouwing dient de Berkel te begeleiden en daarom is de (architectonische) samenhang van de bebouwing aan deze zijde van belang om de eenheid van het gebied te benadrukken.

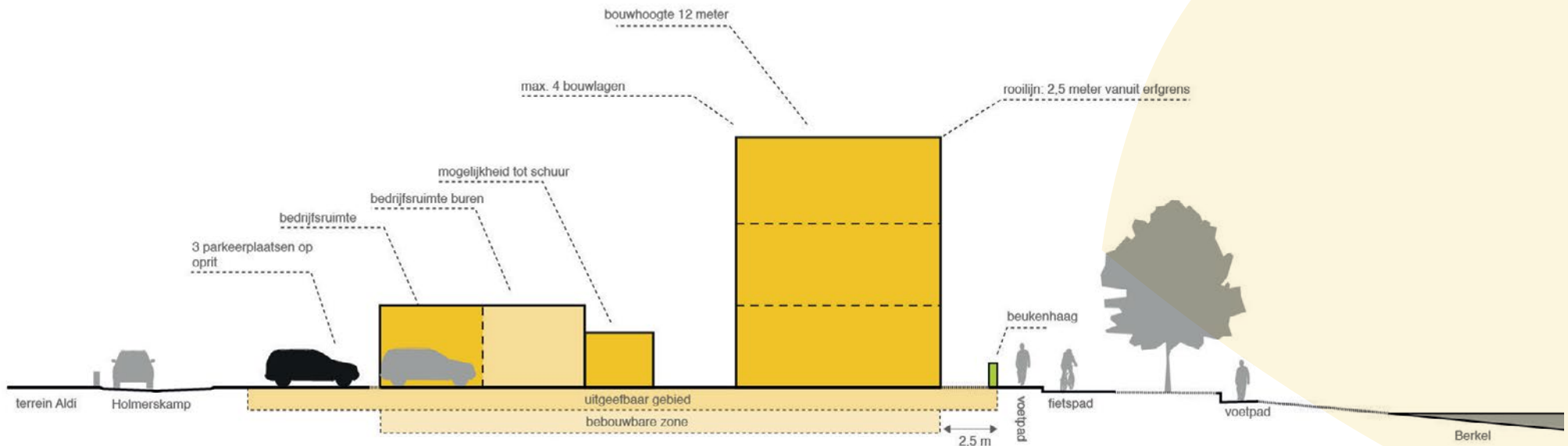
Inrichting kavels:

- ✘ Bedrijvigheid kan plaatsvinden op de begane grond van de bedrijfswoning.
- ✘ Naast een bedrijfswoning kan er optioneel een losse bedrijfsruimte worden gerealiseerd.

Deze bedrijfsruimte dient gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak 'bedrijfsruimte'.

- ✘ De representatieve zijde van de woning bevindt zich aan de Berkel. De ingang van woning bevindt zich aan de zijde van de Holmerskamp. Bij hoekwoningen mag de hoofdingang zich ook aan de zijkant van de woning bevinden.
- ✘ De bedrijfswoningen van de kavel(s) aan de Hanzeweg dienen geïntegreerd te zijn op de Hanzeweg of Holmerskamp.
- ✘ Ontsluiting van de kavels voor autoverkeer vindt plaats aan de functionele zijde van de kavels.

- ✘ Op elke kavel wordt er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd, minimaal 3 auto's per kavel. Een hogere parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost.
- ✘ De erfafscheiding aan de Berkelzijde wordt vormgegeven als een beukenhaag. Aan de achterzijde wordt de entree, naar de tuin, tussen de bedrijfsruimtes vormgegeven als een poort welke geïntegreerd wordt in de architectuur van de bedrijfsruimtes. Bij het ontbreken van een bedrijfsruimte wordt een schuur met poort gerealiseerd als erfafscheiding.
- ✘ Het werkgedeelte van de kavel mag niet enkel opslagmatig gebruikt worden.



Bebouwing:

Vrijstaande bedrijfsgebouwen:

- ✘ Voor de bedrijfsgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- ✘ De bedrijfsgebouwen hebben een vaste rooilijn vanaf de Holmerskamp.

Woningen:

- ✘ Er mag maximaal 1 bedrijfswoning per perceel worden gerealiseerd.
- ✘ De bedrijfswoning bestaat uit maximaal 4 bouwlagen, waarbij de bovenste laag verbijzonderd mag zijn.
- ✘ De bedrijfswoning heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.
- ✘ Bij het realiseren van een plat dak is de maximale bouwhoogte 10 meter.
- ✘ De dakhelling mag niet meer dan 60 graden bedragen.
- ✘ De oppervlakte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 100 m² bedragen.
- ✘ Bij een bedrijfsruimte op de begane grond mag deze verdieping een hoogte hebben van 4 meter.

- ✘ De bebouwing op de hoekkavel (Haalmansweg) heeft een drie-zijdige oriëntatie, is beeldbepalend en geeft extra kwaliteit. Hier wordt gevraagd om een architectonisch accent. De goothoogte mag hier 12 meter en de bouwhoogte mag hier 16 meter zijn. Hiervoor is wel extra ontheffing nodig.
- ✘ De woningen dienen geplaatst te worden op of achter de rooilijn aan de Berkelzijde, 2,5 meter vanuit erfgrans. De bebouwing aan deze zijde vormt een gesloten gevelbeeld.
- ✘ Van de (bedrijfs)woningen die direct ten westen van de kavel van Kreunen liggen mag er op de derde bouwlaag geen verblijfsruimte worden gerealiseerd in verband met geluidsbelasting.
- ✘ Aan-, uitbouwen en bijgebouwen staan achter de voorgevel van de bedrijfswoning (hoofdgebouw)
- ✘ Aan-, uitbouwen en bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.
- ✘ Het maximale gezamenlijke oppervlakte voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen per bedrijfswoning bedraagt 50 m².

Werken en woon-werkunits:

- ✘ Aan de noordzijde van de Holmerskamp is ruimte voor werken en woon-werkunits, waarbij een woning met bedrijfshal gerealiseerd kan worden.
- ✘ De gebouwen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen
- ✘ De gebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter.
- ✘ Bij het realiseren van een plat dak is de maximale bouwhoogte 10 meter.
- ✘ Verder gelden de regels uit het bestemmingsplan Hanzeweg.

Beeldkwaliteit

De bebouwing dient een zakelijke en professionele uitstraling te hebben, die past bij de omgeving en de stad.

Architectuur

- ✘ Het uitgangspunt voor de bebouwing is een eigentijdse, moderne architectuur met een knipoog naar de kenmerkende historische bebouwing in het centrum van Lochem.
- ✘ Er worden geen blinde zijgevels op de koppen toegepast.
- ✘ De bebouwing is divers, waarbij toch gestreefd wordt naar een ruimtelijke eenheid.
- ✘ Deze diversiteit wordt behaald door een kleine korrel toe te passen waarbij verschillende type gevels en kleuren worden toegepast.
- ✘ Er kunnen verschillende type gevels worden toegepast, denk bijvoorbeeld aan een puntdak, een plat dak, een trapgevel, enz.
- ✘ In een rij van woningen komen minimaal 3 verschillende types voor, waarbij niet meer dan 2 van hetzelfde type naast elkaar.
- ✘ Per rij worden minimaal 3 verschillende gevelkleuren toegepast, waarbij er niet meer dan 2 dezelfde kleuren naast elkaar.
- ✘ In een rij mag één paar van hetzelfde type woning dezelfde kleur hebben.

- ✘ Aan de noordzijde van de Holmerskamp kan een grovere korrel worden toegepast.
- ✘ Een werk-woonunit met los staande bedrijfshal vormt één architectonisch geheel.

Materiaal en kleurconcept:

- ✘ Aan de Berkel is een kleine korrel wenselijk, maar daarnaast ook eenheid. Dit wordt bereikt door pandsgewijs ruimte te geven aan verschillende kleuren binnen een natuurlijk kleuren pallet, zoals wit-, zand-, rood- en bruintinten.
- ✘ Aan de noordzijde van de Holmerskamp is diversiteit in de gevel wenselijk. Dit wordt bereikt door meerder kleuren en materialen in de gevel te gebruiken. Passend binnen het kleuren pallet van de Hanzepoort.
- ✘ Aan de zijde van de Berkel worden natuurlijke materialen toegepast, bij voorkeur Cradle2Cradle materialen.
- ✘ Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van natuurlijke energiebronnen.

Openbare ruimte:

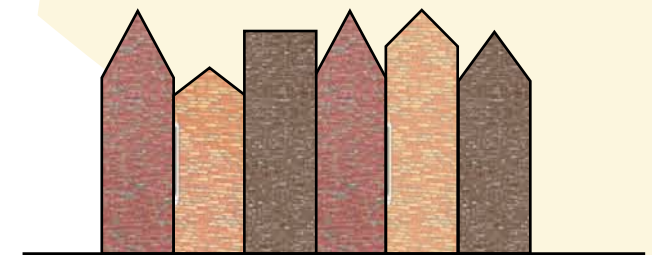
De inrichting van de nieuwe Holmerskamp sluit aan bij de kwaliteit die langs de Berkel is gerealiseerd en de nieuwe ontwikkelingen langs de Hanzeweg.

- ✘ De rijbaan van de Holmerskamp wordt uitgevoerd in gebakken klinkers;

- ✘ Het trottoir tussen de rijbaan en de kavels wordt uitgevoerd in hoogwaardige trottoir tegels.
- ✘ De opritten op de kavels worden in gebakken klinkers uitgevoerd. Hierbij wordt gestreefd naar een eenduidig beeld door één kleur toe te passen.
- ✘ Het terrein van de Aldi en de Holmerskamp worden gescheiden door een haag en een groenstrook met bomen.

Milieubelemmeringen

Er worden alleen bedrijven toegestaan die in milieucategorie 1 of 2 vallen, dit is te combineren met wonen. Milieucategorie 3 kan in overleg worden toegestaan, mits de bedrijfsactiviteit te combineren is met wonen. Bedrijven in milieucategorie 4 en 5 worden uitgesloten.



> Kleine korrel, eenheid door kleur

COLOFON

Colofon

Deze stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan is opgesteld door IMOSS bureau voor stedenbouw bv te Amersfoort in opdracht van de gemeente Lochem.

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

Informatie

Heeft u vragen over Hanzepoort of bent u geïnteresseerd in een woon-werkkavel? Neem dan contact met ons op:

Peter Kelder
Projectleider ruimtelijke ontwikkeling
T (0573) 28 91 37
E p.kelder@lochem.nl

Gemeente Lochem

Gemeente Lochem
Hanzeweg 8
7241 CR Lochem

T (0573) 28 92 22
E info@lochem.nl
www.lochem.nl

