



URBAN JAZZ
stedenbouw & landschap

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Hessenweg, Lochem - 11 maart 2026

Colofon

Opgesteld door:

URBAN JAZZ B.V.
KVL fabriek, Almijstraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 - 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl



In opdracht van:

BERKELOEVERS
Heidelberg 18
7621 BN Borne
06 - 10 93 34 77



Datum: 11 maart 2026

1.

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

- Verkaveling
- Toelichting verkaveling
- Themakaarten verkaveling

2.

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

- Samenhang
- Appartementen
- Twee-onder-een-kapwoningen
- Vrijstaande woningen
- Patiowoningen
- Openbare ruimte

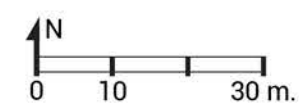


DEEL

1

STEDENBOUWKUNDIG
ONTWERP

Proefverkaveling



Toelichting plan



De proefverkaveling vormt een eigentijdse invulling van de groene boskamer die wordt omringd door hoge, waardevolle bomen. Deze bestaande houtwal blijft behouden en fungeert als natuurlijk decor rond het gebied. Het ontwerp sluit zorgvuldig aan op het landschappelijk karakter van de locatie, met woningen aan de randen en een open, groen binnengebied dat als hart van de wijk fungeert.

Langs de randen van het plangebied worden in totaal 62 woningen gerealiseerd: 10 twee-onder-een-kapwoningen, 10 seniorenwoningen, 14 rij- en hoekwoningen en een appartementengebouw met 28 sociale-huurappartementen. Het appartementengebouw bestaat uit 4 bouwlagen. Door de plaatsing aan de buitenzijde ontstaat een rustige, beschermde binnenwereld, terwijl de woningen zelf profiteren van zicht op het groen en de natuurlijke bosrand. De subtiële variatie in woningtypen sluit aan bij de behoefte aan diversiteit in het aanbod en draagt bij aan een inclusieve woonomgeving. Zo zijn er woningen voor iedere doelgroep.

Het binnengebied blijft groen en overzichtelijk. Hier komen kleinschalige ontmoetingsplekken en speelaanleidingen die natuurlijk in het landschap zijn ingepast. De toepassing van wadi's zorgt ervoor dat regenwater wordt vastgehouden en geïnfiltreerd, zodat wateroverlast wordt voorkomen. Het gebruik van inheemse beplanting zorgt ervoor dat de ecologische kwaliteit wordt versterkt. De groene inrichting, met veel schaduw van bestaande en nieuwe bomen, draagt bij aan een koel en prettig verblijfsklimaat.

De ontsluiting van het gebied is helder en overzichtelijk vormgegeven. Aan de Hessenweg wordt één hoofdontsluiting gerealiseerd voor gemotoriseerd verkeer. Hierbij wordt zorgvuldig aangesloten op de bestaande structuur en wordt het aantal benodigde ingrepen in het groen zoveel mogelijk beperkt. Naast de hoofdontsluiting blijft op de locatie van de bestaande toegang tot het weiland een tweede, kleinschalige toegang behouden voor fietsers, voetgangers en calamiteitendiensten. Voor langzaam verkeer vormt dit een logische en veilige aansluiting op de omgeving. Binnen het plangebied krijgt de weg een natuurlijke, licht meanderende structuur. Deze inrichting draagt bij aan een rustige verkeersafwikkeling en ondersteunt het groene en informele karakter van de wijk. Door lichte verspringingen in de rooilijnen ontstaat een gevarieerd straatbeeld dat aansluit bij de natuurlijke setting van het gebied. Daarnaast wordt onderzocht of vanuit de nieuwe wijk een wandelverbinding kan worden gerealiseerd naar het aangrenzende bosperceel aan de zuidzijde. De verdere uitwerking hiervan vindt plaats in een latere fase.

Parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Een deel van de parkeerplaatsen ligt op eigen terrein, terwijl overige parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast langs de randen, zonder dat zij de hoofdstructuur of het groene binnengebied domineren. Hierdoor blijft de openbare ruimte open, groen en uitnodigend, passend bij het uitgangspunt van een beperkte auto-dominantie.

Het geheel resulteert in een samenhangende en toekomstbestendige woonomgeving die stevig is verankerd in het landschap. Door de combinatie van groene structuren, klimaatadaptieve maatregelen, variatie in woningtypen en een zorgvuldige inpassing in de bosrijke omgeving ontstaat een woonbuurt die zowel past binnen het karakter van Lochem als inspeelt op de behoefte aan kwalitatieve, duurzame en fijne woonplekken.

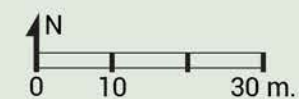
Groen

Compensatie t.b.v.
ontsluiting Hessenweg

Bosstrook fungeert
als groene buffer
langs Hessenweg

Groen hart

Bosomgeving
vormt een groen decor



Waterberging

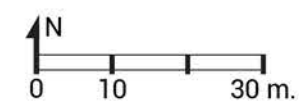


Hagen



Hagen:

- Houten wal tot 2,0 meter
- Hagen tot 2,0 meter
- Hagen tot 0,8 meter



Woningprogramma

Zutphensweg

Hessenweg

Tusseler

Hessenweg

Hessenweg

Tusselersveeweg

Woningen:

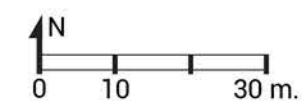
- 10 Twee-onder-een-kapwoningen
- 10 Patiowoningen (seniorenwoningen)
- 14 Rij- en hoekwoningen (betaalbare koop)
- 28 Appartementen sociale huur

62 woningen totaal:

28 sociale huurwoningen (45%)
34 koopwoningen (55%)

3.095m² Twee-onder-een-kapwoningen
2.885m² Patiowoningen
2.564m² Rij- en hoekwoningen
2.063m² Uitgeefbaar gebied wooncorporatie

10.607m² uitgeefbaar
= 53,3% obv 1,99ha
= 31,2 woningen/ha



Bouwhoogte en kapvorm

Zuiphensweg

Hessenweg

Tusseler

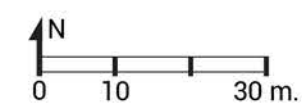
Hessenweg

Hessenweg

Tusselersveeweg

Bouwhoogte en kapvorm

- 1 bouwlaag, plat dak
- 1 bouwlaag + kap
- 2 bouwlagen + kap
- 4 bouwlagen, plat dak
- garage/berging, plat dak



Routing en parkeren

Parkeren:

Twee-onder-een-kapwoningen	$10 \times 1,8 = 18$
Patiowoningen (seniorenwoningen)	$10 \times 1,7 = 17$
Rij- en hoekwoningen (betaalbare koop)	$14 \times 1,7 = 23,8$
Appartementen sociale huur	$28 \times 1,4 = 39,2$
Totaal	$= 98$

Aandeel bezoekersparkeren $62 \times 0,3 = 18,6$

98 parkeerplaatsen benodigd

nu getekend: 98,9 (98)

62 in openbare ruimte

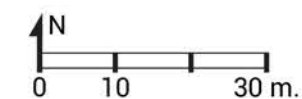
- 24 bij appartementen
- 14 naast middengebiet
- 24 openbaar

36,9 op eigen terrein

Volgens nota parkeernormen 2020, gemeente Lochem. Regulier gebied.

Doorgang calamiteiten
en langzaam verkeer

Hoofdontsluiting



Ontsluiting Hessenweg

De locatie van de ontsluiting van het nieuwe woongebied aan de Hessenweg is zorgvuldig bepaald. Hiervoor is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- Het plan voorziet in één hoofdontsluiting voor autoverkeer en een tweede, ondergeschikte ontsluiting voor langzaam verkeer (fietzers, voetgangers en dient als calamiteitenontsluiting). Deze stedenbouwkundige en verkeerskundige opzet past bij het autoluwe karakter dat wordt beoogd voor het nieuwe woongebied met ca. 60 woningen.
- Omdat iets minder dan de helft van de 60 woningen in het beoogde appartementengebouw wordt gerealiseerd, ligt het voor de hand om de hoofdontsluiting hier dicht bij te situeren. Het nieuwe woongebied krijgt een sterke verblijfskwaliteit en met deze opzet hoeft het grootste deel van het autoverkeer niet door het plangebied te rijden. Dit draagt bij aan het beperken van verkeersbewegingen binnen het plan en ondersteunt het uitgangspunt om het gebied zoveel mogelijk autoluw in te richten.
- Uit verkeersonderzoek blijkt dat de Hessenweg geschikt is om het autoverkeer tussen de Zutphenseweg en de toegang van het woongebied te verwerken.
- In een eerdere planfase was het appartementengebouw gesitueerd aan de noordwestzijde van het plangebied. Naar aanleiding van wensen en aandachtspunten van omwonenden is het appartementengebouw in de definitieve planopzet verplaatst naar de zuidoosthoek. De ligging van de entree is hierop gebaseerd en daarom “meeverhuisd”, zodat de verkeersstructuur optimaal blijft aansluiten bij de nieuwe situering.
- Bij het ontwerp van de ontsluiting is rekening gehouden met de aangrenzende woningen door de ontsluitingsweg zodanig te positioneren dat geen enkele woning direct in het verlengde van de weg ligt (zie afbeelding). Hiermee wordt mogelijke hinder, zoals lichtinval van koplampen, zoveel mogelijk voorkomen.
- Naar aanleiding van een vraag die is gesteld tijdens de omgevingsdialoog, is onderzocht of het mogelijk is om de ontsluiting dichterbij de Zutphenseweg te plaatsen. Vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt biedt dit echter minder voordelen. De gekozen locatie zorgt voor een duidelijkere en veiliger verkeersstructuur binnen het plan, en vormt duidelijke, overzichtelijke en veilige aansluiting op de Hessenweg. Er is tevens gekeken naar een aansluiting via de Tusseler. Deze optie bleek echter verkeerskundig minder geschikt en dus ongewenst, omdat daar een minder overzichtelijke verkeerssituatie zou ontstaan, met name voor fietsers.

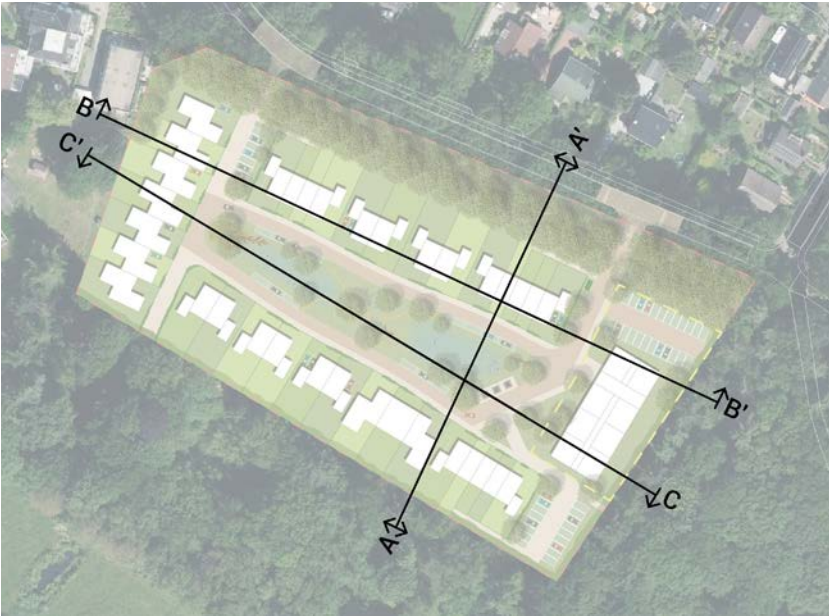
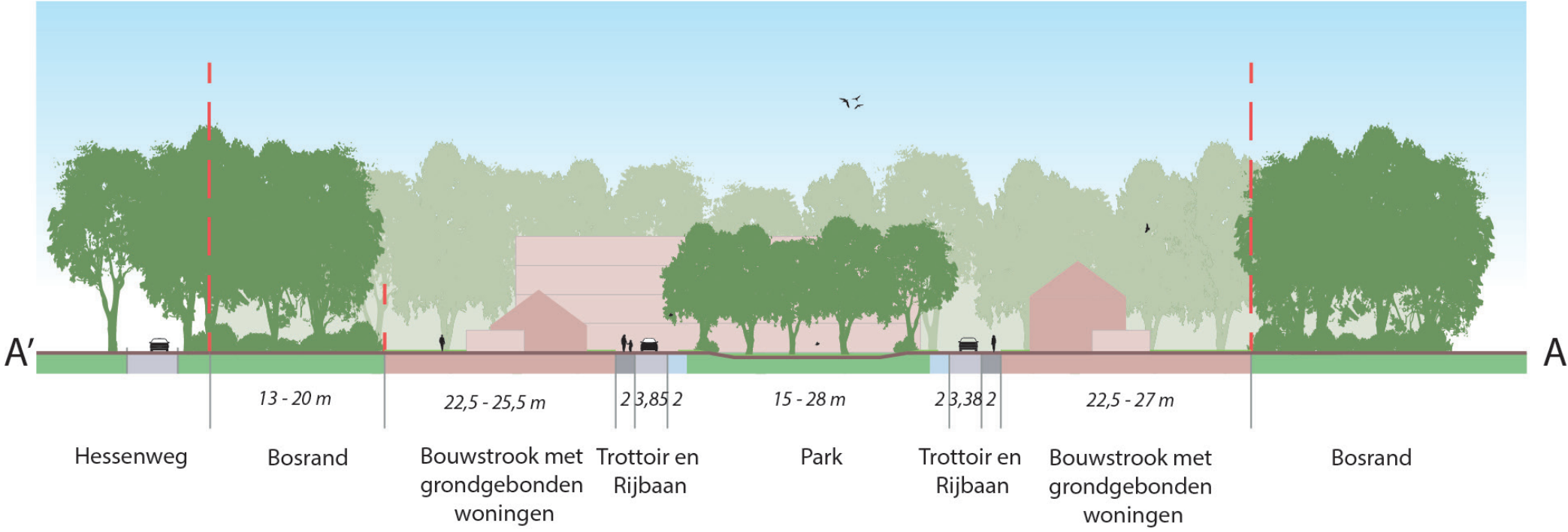
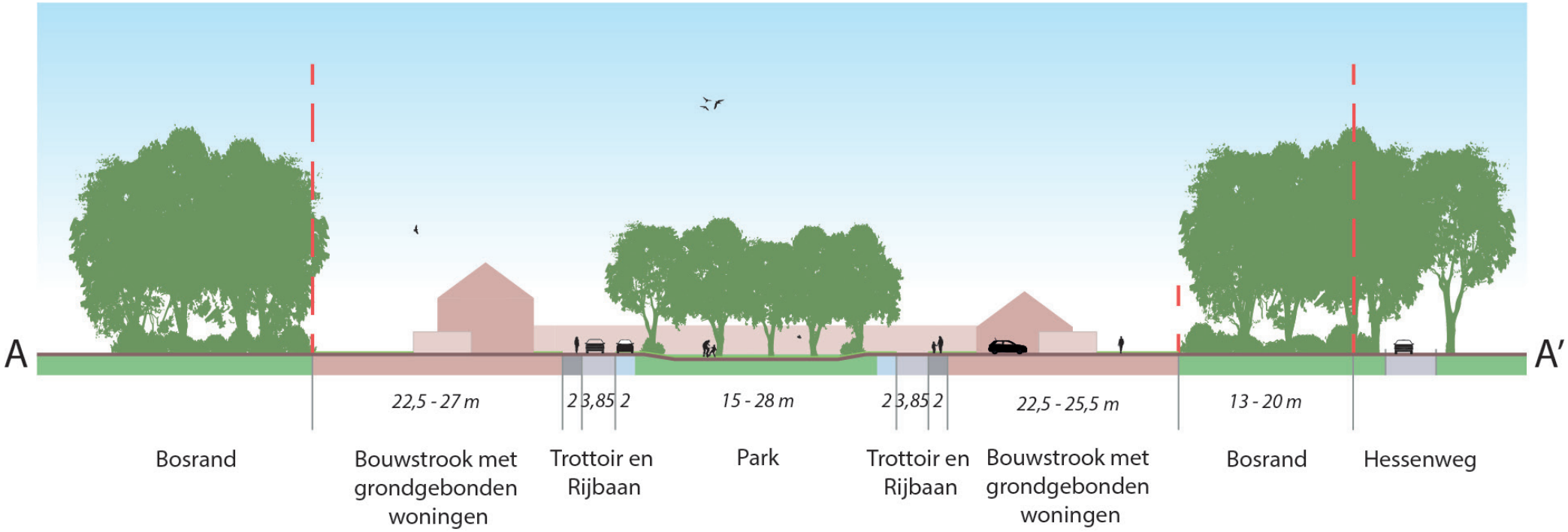


*Er bevinden zich geen woningen in de as van de entree van het plangebied.
De locatie van de woningen op bovenstaande afbeelding is gebaseerd op de kadastrale kaart.*

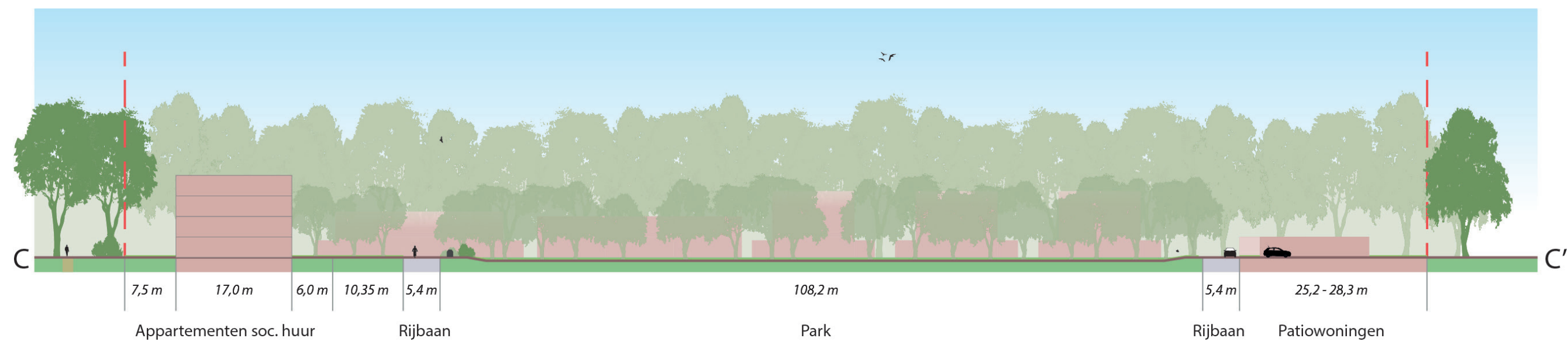
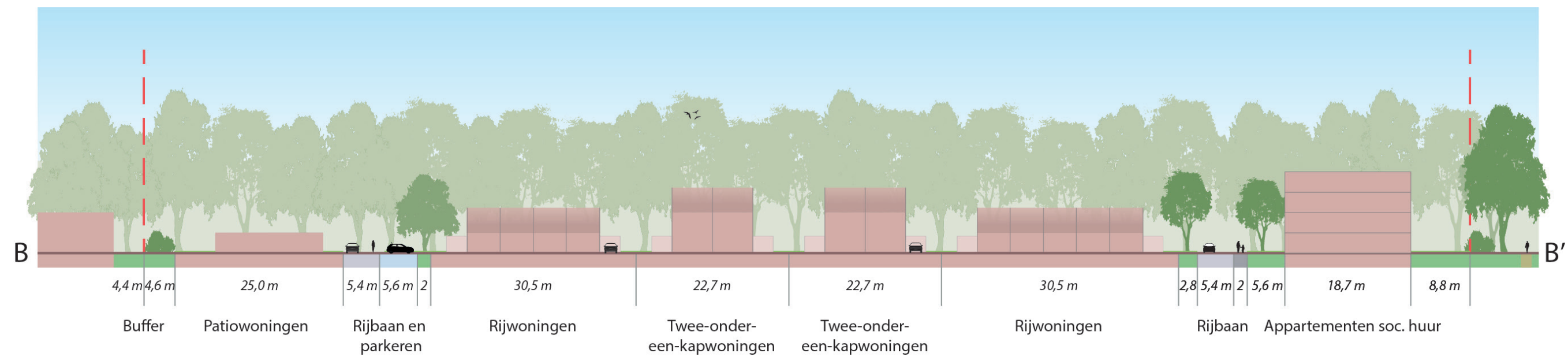
Afval- en nutsvoorzieningen



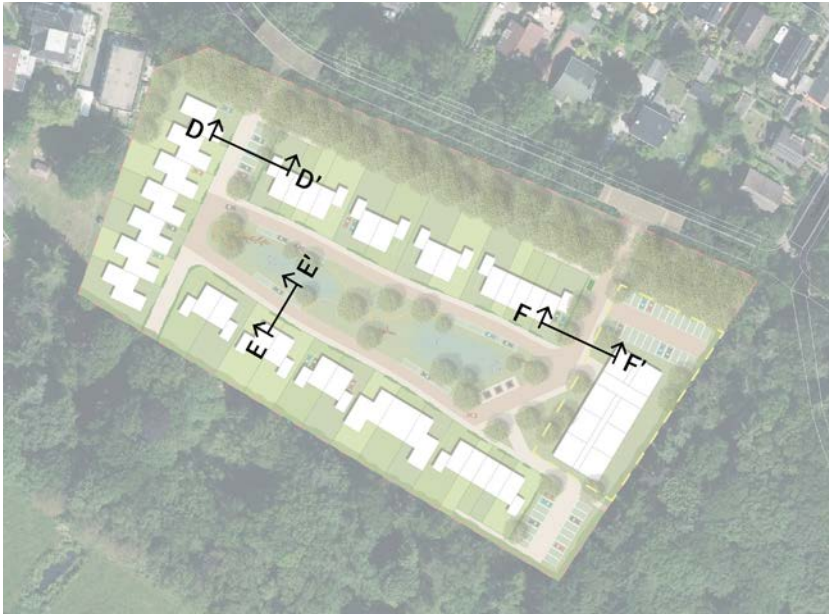
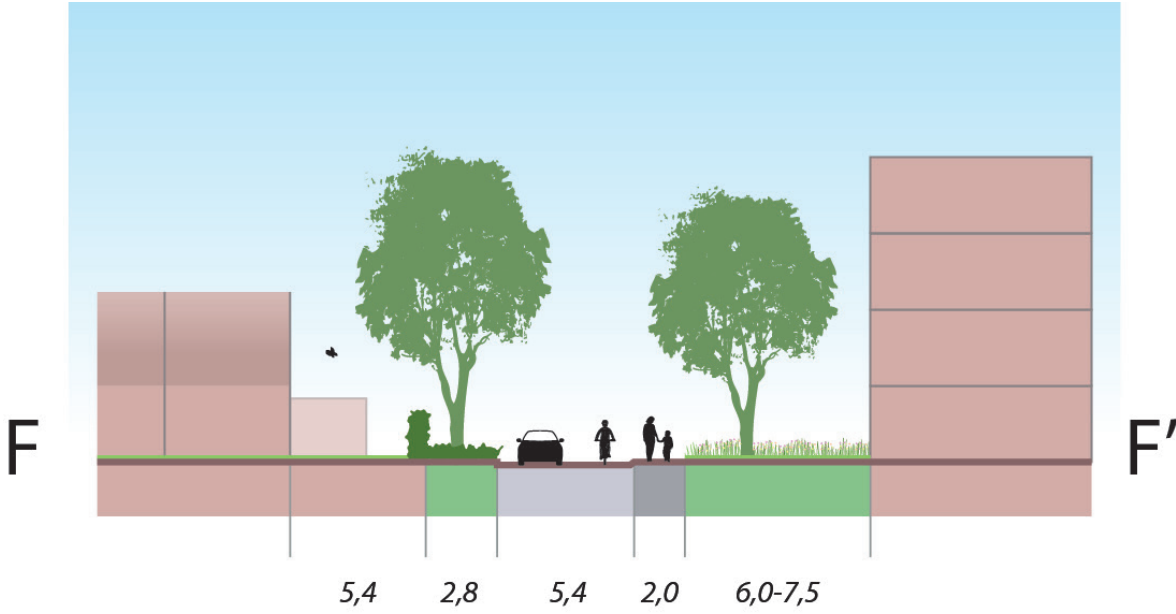
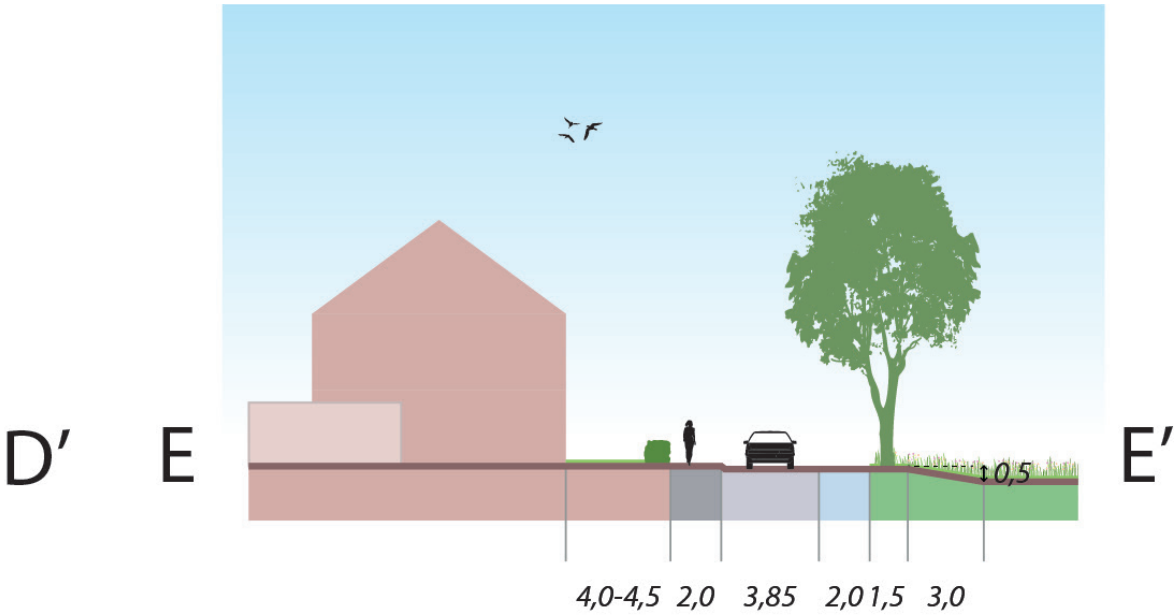
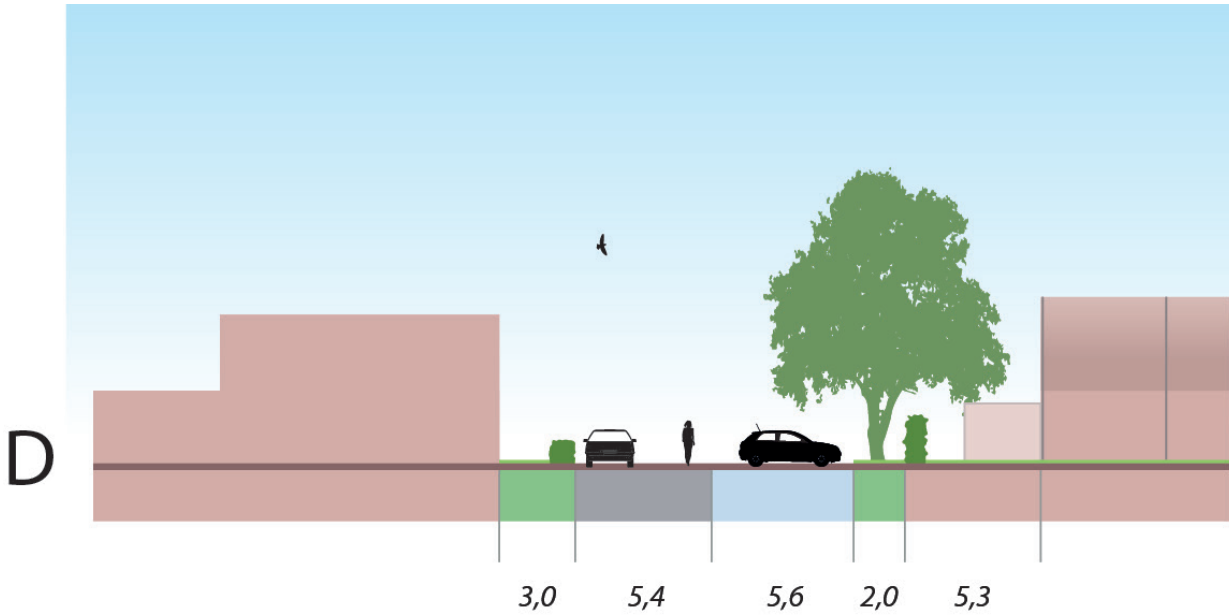
Profielen



Profielen



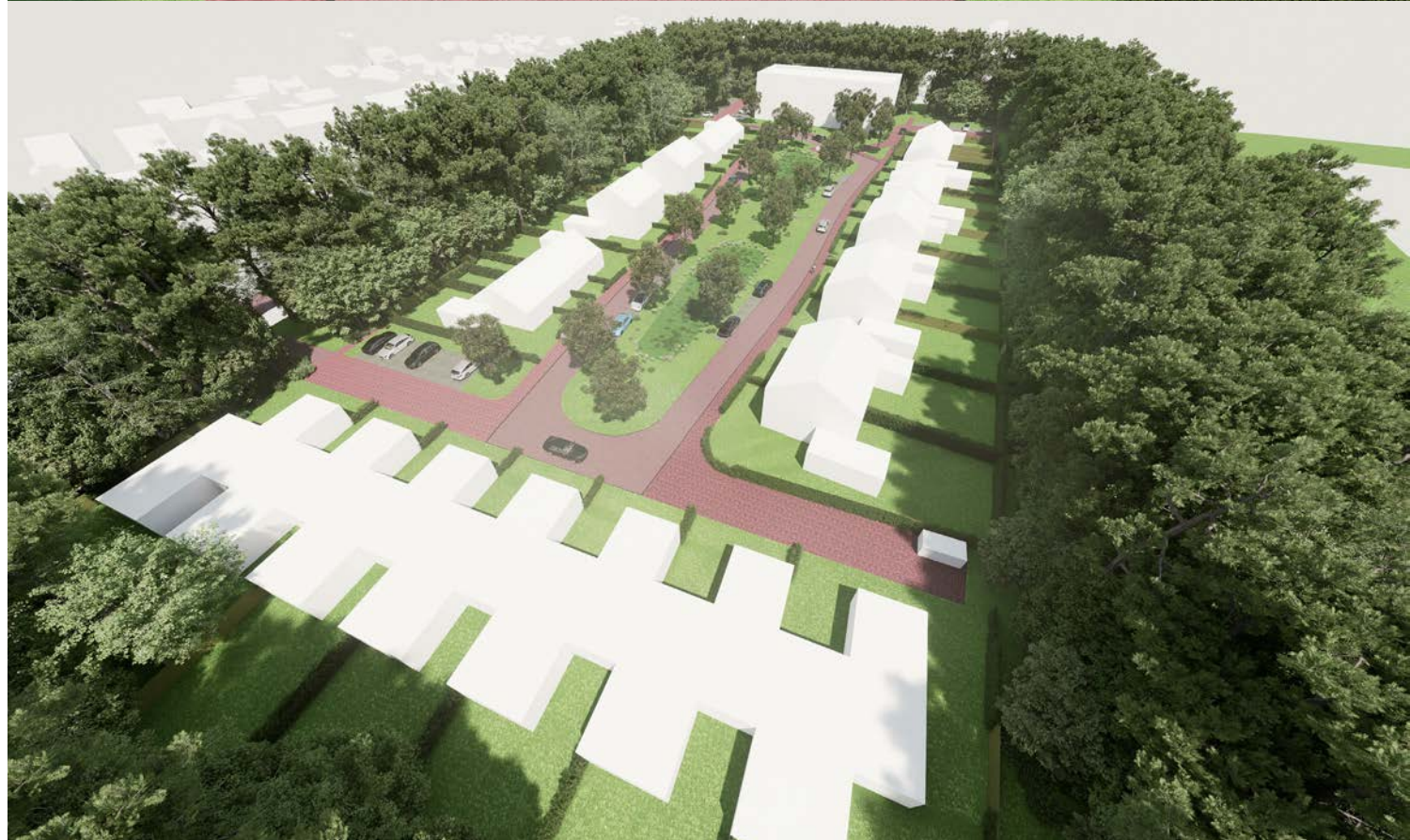
Profielen



3D-impressie



3D-impressie





DEEL

2

UITGANGSPUNTEN
BEELDKWALITEIT

HOE ONTSTAAT SAMENHANG?

ARCHITECTUUR

MATERIAALGEBRUIK



SAMENHANG

INRICHTING

KLEURGEBRUIK

PROFIELEN

BEPLANTING

ARCHITECTUUR

In het plan worden grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd in het koop- en huursegment.

De oriëntatie van de woningen is gericht op het middengebied.

De samenhang in het hele gebied is gerealiseerd door een uniform bebouwingsbeeld per bouwblok te ontwerpen en bijzondere aandacht te besteden aan de overgangen van openbaar naar privé.

De kenmerkende wit-tonen in de gevels en donkere dakvlakken zijn de basis voor de kleurstelling.

In architectonische uitstraling worden vervolgens subtiele verschillen aangebracht in grootte en ritme van gevelopeningen + het al dan niet toepassen van roedeverdelingen.

Per bouwblok of appartementenblok worden subtiele materiaalverschillen toegepast.

INRICHTING

De landschappelijke kwaliteit van het gebied staat centraal.

Daarom is het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht opgelost.
De auto's staan overwegend in de parkeerkoffers.

Het is een fijne, rustige en groene woonbuurt voor bewoners van alle leeftijden.

Voor kinderen is er volop speelruimte en natuur ligt binnen handbereik.

Appartementengebouw



Kenmerken appartementengebouw

Appartementengebouw

- Het appartementengebouw heeft een duidelijke architectonische link met de andere woningen in het plan
- Baksteen in wit/lichte geeltinten
- Overwegend verticale geleding (bijvoorbeeld d.m.v. staande ramen)
- Sobere detaillering
- Gevelaccenten (zoals kozijnen, spijlen etc.) uitvoeren in lichte kleurstelling
- Alzijdige oriëntatie woongebouw
- 4 bouwlagen
- Plat dak (groen dak wenselijk)

Grondgebonden woningen



Twee-onder-een-kapwoningen, groene achterwand



Twee-onder-een-kapwoningen



Patiowoningen



Rijwoningen

Kenmerken grondgebonden woningen

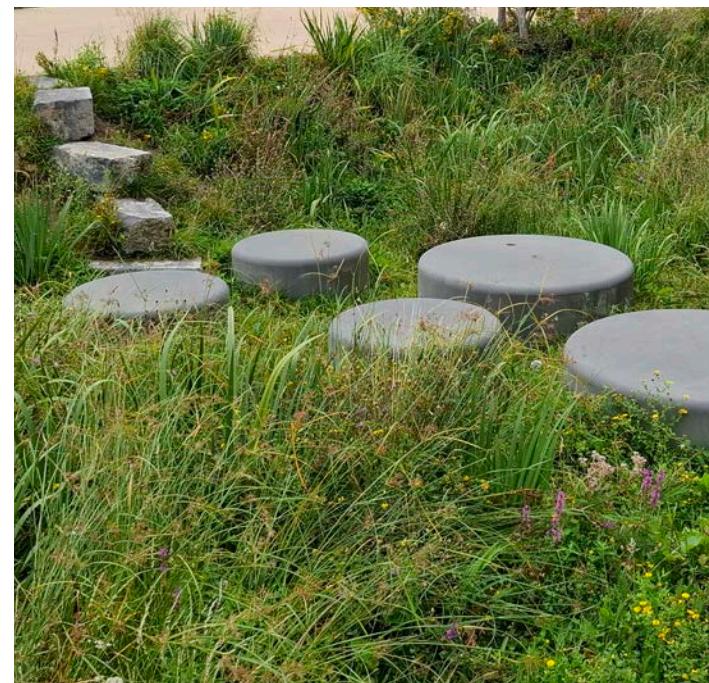
Twee-onder-een-kapwoningen & rijwoningen

- Baksteen in wit/lichte geeltinten
- Verspringingen in gevellijn bij accentueringen
- Overwegend verticale geleding (bijvoorbeeld d.m.v. staande ramen of metselverbanden)
- Woningen zijn voorzien van langsskappen; dwarskappen toegepast bij accentuering
- Eén of twee bouwlagen met kap
- Zadeldak met dakoverstek
- Dakkapellen aan achterzijde woning toegestaan, dakraam aan voorzijde voorstelbaar

Patiowoningen

- Overwegend verticale geleding (bijv. d.m.v. staande ramen of metselverbanden)
- Eén bouwlaag
- Beukmaat onderste bouwlaag 10 meter
- Plat dak (groen dak wenselijk)

Openbare ruimte



Kenmerken openbare ruimte

Openbare ruimte

- Bomen aan Hessenweg en randen plangebied worden gehandhaafd
- De aan te planten bomen en heesters zijn inheems en passend in de omgeving
- Kruidenmengsel wordt toegepast in openbare ruimte en wadi's t.b.v. stimuleren biodiversiteit
- Woonstraten zijn een shared-space: geen losse trottoirs
- Parkeren zoveel mogelijk in parkeerkoffers en overige op straat
- Op openbare parkeerplaatsen wordt halfverharding in de vorm van grasbetonstenen toegepast, wat bijdraagt aan het groene karakter
- Verharding wordt toegepast in gebakken klinkers met een natuurlijke kleur

Wadi

- Bomen en bloemrijk grasland in wadi
- Speelaanleidingen in de wadi, in vorm van stapstenen, zwerfkeien en boomstammen.
- Stapstenen vormen pad door wadi

Overgang privé-openbaar



Natuurlijke houten erfafscheiding bij achtertuinen grenzend aan Hessenweg



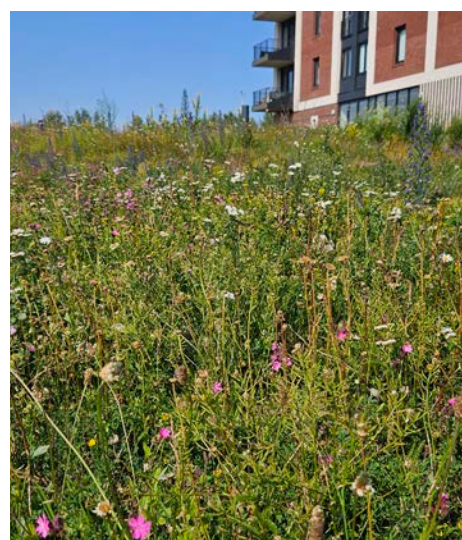
Kenmerken overgang privé/openbaar

- Gestreefd wordt om een visuele relatie te creëren tussen voortuinen en de openbare ruimte, om zo ontmoeting te stimuleren
- Door mensen een boom te schenken om in de voortuin te planten, worden de voortuinen onderdeel van de groenstructuur

Erfafscheidingen

- Hagen of natuurlijke houten wal (tot 2 meter) aan achterzijde woning grenzend aan Hessenweg
- Hagen tot 2,0 meter op belangrijke zijdelingse perceelgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte
- Lage hagen tot 0,8 meter hoog begrenzen de voortuinen
- Bergingen dienen minimaal 1 meter van de erfgrans gebouwd te worden

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit



Een voorbeeld van de groene entree van het plangebied.

Het plangebied is een groene kamer omringd door bos, wat kwaliteit en karakter biedt aan het gebied. Om deze kwaliteit door te zetten, worden natuurinclusiviteit en biodiversiteit stevig verankerd in de ontwikkeling van deze nieuwe woonomgeving. Met name in de openbare gebied binnen het plan wordt ingezet op het creëren van een natuurinclusieve en biodiverse woonomgeving, waarin de bestaande boomstructuur en het open binnengebied de hoofdrol spelen. Daarnaast worden maatregelen op de private kavels en in de bebouwing ingezet als aanvullende maatregelen, die helpen een geheel te vormen. Hiermee wordt ingezet op het creëren van een fijne en gezonde woonomgeving voor mens én dier.

Bij de inrichting van het gebied rekening gehouden met de vijf V's, die richting geven aan de biodiversiteit in een leefomgeving. Het plan voorziet in een gevarieerd voedselaanbod, biedt plekken voor voortplanting en nestgelegenheid, creëert veiligheid in de vorm van beschutting en schuilplekken, bevordert verbindingen tussen groenstructuren en waarborgt variatie in plantensoorten en vegetatiestructuren. Deze principes zorgen voor een evenwichtig ecosysteem waarin soorten zich kunnen vestigen, verplaatsen en voortplanten, waardoor de ontwikkeling van het gebied bijdrage kan gaan leveren als kwaliteitsimpuls voor het gebied.

Een belangrijk stap in het creëren van een natuurinclusief en biodivers gebied, is het zorgen voor gelaagdheid in de vegetatie, bestaande uit diverse, inheemse en gebiedseigen soorten. Dit betekent dat er in het plan niet enkel bomen worden aangeplant, maar ook kruidenvegetatie en struiken. De soorten die uitgekozen worden, zijn passend in deze omgeving, en bieden door alle seizoenen heen kleur en structuur. Door beplantingssoorten te kiezen met bloemen of vruchten, wordt er een aantrekkelijk straat- en landschapsbeeld gecreëerd én biedt dit tegelijkertijd voedsel voor veel verschillende diersoorten.

Centraal in het plan ligt een groenzone die een groot deel van de openbare ruimte beslaat. Deze groenzone kan daardoor veel betekenen voor het karakter van de woonomgeving. Door deze zone in te zaaien met bloem- en kruidenrijk grasland, ontstaat er een ontspannen en landschappelijk karakter, dat daarnaast ook ecologische waarde met zich meebrengt. Door de laagtes in het gebied, die ingezet worden als wadi's, ook met kruidenrijk grasland in te zaaien, ontstaat er een bloemrijk

tapijt die een rustige basis vormt. In dit tapijt is ruimte om een diversiteit aan bomen en enkele struiken aan te planten, waarin de kenmerkende openheid binnen de boskamer wel herkenbaar blijft als kwaliteit.

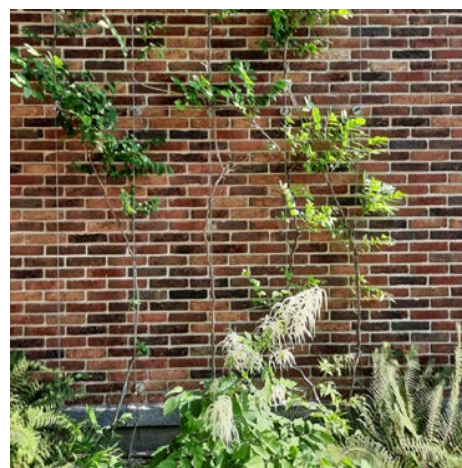
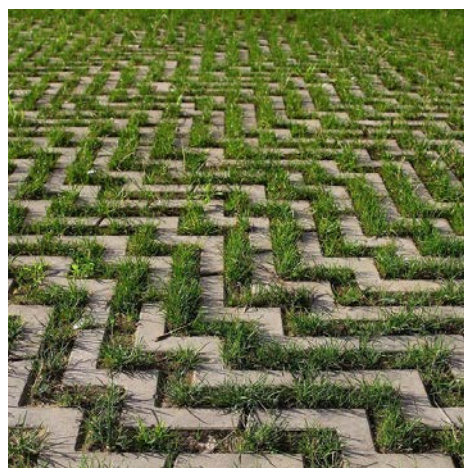
Bestaande bomen en struweel aan de randen worden zoveel mogelijk intact gehouden. Om het gebied te ontsluiten, worden de bosstrook aan de Hessenweg twee keer doorstoken. De bomen die hiervoor gekapt worden, blijven in het gebied en krijgen een plek als boomstam in de wadi of in de takkenrillen aan de perceelsgrenzen aan de Hessenweg. Verder blijft de bosstrook aan de Hessenweg behouden en toegankelijk voor mensen, waardoor dit een verbindingszone blijft voor dieren om zich in te verplaatsen, en vormt tegelijkertijd een groen scheiding tussen de nieuwe woonbuurt en de Hessenweg.

Naast de openbare ruimte, bieden ook de private kavels kansen om deze gelaagdheid aan te vullen. Door de erfgronden van de woonkavels aan te planten met hagen, gaan de kavels onderdeel uitmaken van de vegetatieopbouw. Door een mix van inheemse soorten toe te passen, die eigenschappen zoals bloei, vruchtvorming en beschutting in de winter met zich meebrengen, biedt dit jaarrond meerwaarde voor het gebied. Er worden lage hagen in de voortuinen en hoge hagen in de zijdelingse perceelsgrenzen voorgeschreven.

Daarnaast worden er ook natuurinclusieve maatregelen toegepast rondom de bebouwing. In gevels en dakranden worden geïntegreerde nest- en verblijfskasten geplaatst voor gebouwbewonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, vleermuizen. Groene daken op lagere volumes en bergingen bieden extra vegetatie en versterken het microhabitat voor insecten. Daarnaast vinden insecten aanvullende verblijfsmogelijkheden in insectenhôtels en bijenstenen. Lichthinder wordt voorkomen door verlichting dicht bij het maaiveld te houden en enkel te belichten wat nodig is. Hierdoor wordt de verspreiding van kunstlicht sterk verminderd, waardoor nachttactieve dieren zoals vleermuizen, egels en diverse insectensoorten minder hinder ondervinden.

Door natuurinclusieve maatregelen op alle schaalniveaus te integreren – van kruidenlaag tot boomkruin en van groenstructuur tot gevel – ontstaat een robuuste en toekomstbestendige leefomgeving waarin natuur en woonkwaliteit elkaar versterken.

Klimaatadaptatie



Door slim om te gaan met water, groen en materialen wordt het gebied beter bestand tegen extreme weersomstandigheden én blijft het ook in de toekomst prettig om in te wonen. Een belangrijk uitgangspunt is dat regenwater zoveel mogelijk op de locatie zelf wordt vastgehouden en geïnfiltreerd. Daarom worden wadi's toegepast die regenwater opvangen, tijdelijk vasthouden en langzaam laten infiltreren in de bodem. Ook parkeerplaatsen krijgen een waterbergende functie, bijvoorbeeld met halfopen bestrating zoals grasbetonstenen. Deze maatregelen verminderen de kans op wateroverlast tijdens piekbuien en dragen tegelijkertijd bij aan een groene, natuurlijke uitstraling van de wijk.

Door regenwater op te vangen in wadi's, kan het water infiltreren waardoor het grondwater na een regenbui wordt 'aangevuld'. Dit biedt betere weerstand voor droge periodes. De wadi's krijgen flauwe, natuurvriendelijke taluds en worden beplant met kruidenrijke beplanting en bomen die tegen natte omstandigheden kunnen. Dit versterkt naast het visuele beeld ook de infiltratiecapaciteit van de bodem. De wadi kan ook inzetbaar zijn als speelplaats voor kinderen door het toevoegen van (natuurlijke) speelaanleidingen, waardoor de wadi ook een belevingswaarde krijgt.

De bestaande bomen vormen een waardevolle basis voor een klimaatbestendige leefomgeving. De hoge bomen bieden van nature veel schaduw en beschermen tegen hittestress. Deze bomen worden behouden en aangevuld met nieuwe bomen in de openbare ruimte, die voor schaduwplekken gaan zorgen centraal in het gebied. Ook wordt gekozen voor inheemse beplanting die goed bestand is tegen droogte en hitte, en bovendien de biodiversiteit versterkt. Zo blijft het gebied in de zomer koeler, verbetert de luchtkwaliteit en ontstaat een aantrekkelijke, groene woonomgeving. De inrichting van de openbare ruimte sluit hier naadloos op aan. Grote stenen oppervlakken worden vermeden; er wordt enkel verhard wat nodig is, waardoor de overige ruimte maximaal op groen ingericht kan worden. Voor paden en parkeerplaatsen worden lichte, waterdoorlatende materialen gebruikt die minder warmte vasthouden. Ook worden bij de woningen schaduwrijke plekken gecreëerd, bijvoorbeeld door pergola's met klimplanten. Dit zorgt samen voor een prettige, koele verblijfskwaliteit in alle seizoenen.

Daarnaast wordt natuurinclusief bouwen een vanzelfsprekend onderdeel van het ontwerp. Groene daken kunnen worden aangebracht op lagere volumes, bergingen en carports bieden extra isolatie en helpen water vast te houden en verdamping mogelijk te maken. Gevels kunnen worden vergroend met klimplanten op subtiële draadconstructies of pergola's. Zo wordt de wijk klimaatbestendig en wordt tegelijkertijd de biodiversiteit vergroot en krijgt de wijk een, natuurinclusief karakter.

Tot slot wordt in het ontwerp bewust ingezet op een gebied met beperkte auto-dominantie. Parkeren wordt niet centraal in de openbare ruimte gepositioneerd, zodat groen, verblijfskwaliteit en klimaatadaptieve maatregelen alle ruimte krijgen. Dit draagt bij aan een rustige, groene en uitnodigende leefomgeving waar voetgangers en fietsers voorrang krijgen.