

Aanleiding en leeswijzer	5
De context: ontwikkelingsrichting centrum Lichtenvoorde	7
Bestaand beleid en situatie	7
Ruimtelijke structuur en bebouwingsbeeld	9
De rode draad Lichtenvoorde: Keisterk Lichtenvoorde: beleef kleurrijk Lichtenvoorde	11
Ontwikkelingsrichting: vijf clusters met fijnmazige verbindingen	13
Uitwerking ontwikkelingsrichting: pleinen, poorten en verbindingen	15
Uitwerking visie: functioneel, verkeer en ontwikkeling	17
Ontwikkelingsrichting plan Dijkstraat	19
Ruimtelijke structuur en bebouwingsbeeld	19
Functionaliteit en relatie ontwikkelingen	21
Plan capaciteit en marktontwikkelingen	21
Stedenbouwkundig raamwerk en proefverkavelingen	23
Beeldkwaliteit en referenties	26



Aanleiding en leeswijzer

In de afgelopen jaren is het centrum van Lichtenvoorde sterk herontwikkeld. Op verschillende plekken is het centrumgebied aangepakt. Lichtenvoorde is uitgegroeid tot een plaats met een regionaal aantrekkelijk centrum met een gezellige markt, goede voorzieningen en een aangenaam klimaat om te wonen en te werken. Het plangebied “Dijkstraat” is grotendeels nog niet herontwikkeld. Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Lichtenvoorde. Op de kaart hiernaast is het plangebied weergegeven. Een plangebied staat niet op zich zelf. We kijken daarom ook naar de omgeving.

Aan en in de omgeving van de Dijkstraat is er sprake van veel leegstand, verpaupering en de openbare ruimte heeft een laagwaardige kwaliteit. Voor het centrum van Lichtenvoorde is het belangrijk dat het gebied een ruimtelijke en economische kwaliteitsimpuls krijgt. Het gebied rondom de Dijkstraat is een (voormalig) winkelgebied. Sinds 2002 zijn er plannen om dit gebied te onttrekken aan het kernwinkelgebied en te herontwikkelen tot een (overwegend) woongebied. De in “Dijkstraat Lichtenvoorde” aangegeven ontwikkelingsrichting en beeldkwaliteitsplan geven de toekomstige mogelijkheden voor het gebied aan. Dit document dient als inspiratiebron en toetsingskader voor de concrete ontwikkeling van plannen. Door middel van een “stedenbouwkundig raamwerk” geven wij de toekomstige ontwikkelingsrichting aan. Samen met grondeigenaren, omwonenden en andere belanghebbenden worden de plannen verder uitgewerkt binnen het stedenbouwkundig raamwerk.

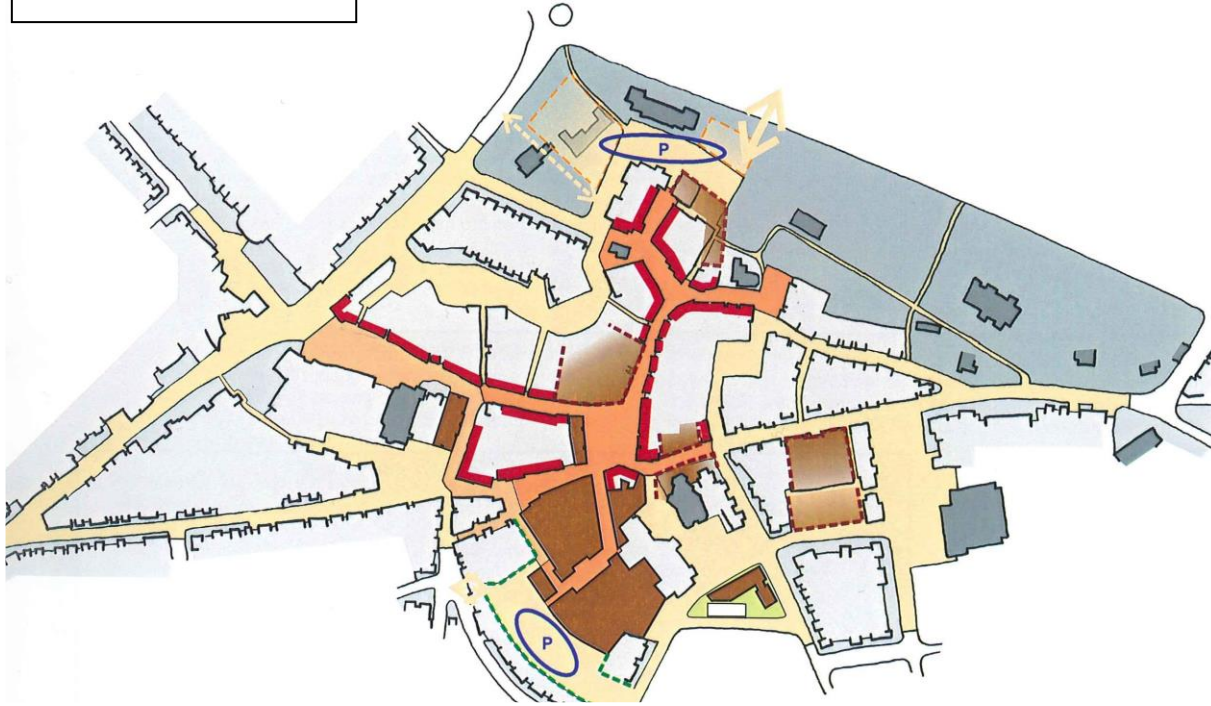
Ook zal het beeldkwaliteitsplan dienen als toetsingskader voor de aanvraag van omgevingsvergunningen. Dit beeldkwaliteitsplan geldt naast het reguliere welstandsbeleid, zoals dat is opgenomen in deel 3 van de Ruimtelijke Atlas*. Met dit document kan de specifiek beoogde beeldkwaliteit geregeld worden. In deel 3 van de Ruimtelijke Atlas zijn verschillende benaderingen aangegeven waarop welstand haar advies dient te baseren. We gaan voor plan “Dijkstraat Lichtenvoorde” uit van de “Sturende benadering”. Voor een nadere toelichting verwijzen wij u naar de Ruimtelijke Atlas. Zodra de plannen gerealiseerd zijn, is alleen het reguliere welstandsadvies weer van toepassing. Vanaf dat moment heeft het beeldkwaliteitsplan haar betekenis verloren.

Het kan voorkomen dat een bouwplan wordt ingediend, dat op kleine aspecten afwijkt van hetgeen in dit beeldkwaliteitplan is vastgesteld. In dat geval is het ter beoordeling van de stedenbouwkundig medewerker of ondanks deze geringe afwijkingen de ruimtelijke kwaliteit van de locatie wordt gewaarborgd of wordt verbeterd. Bij een positief advies kan het college een afwijking toestaan.

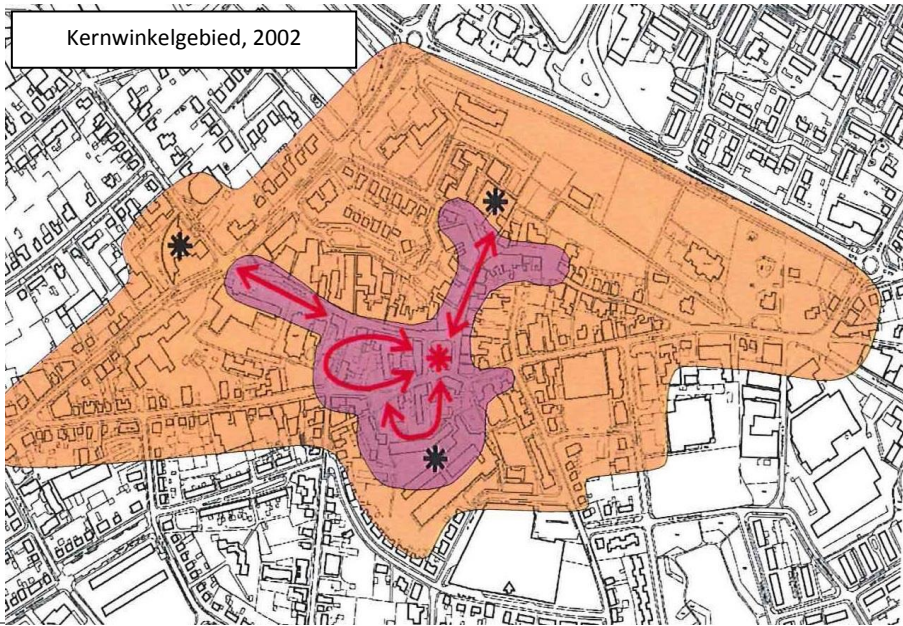
De ontwikkelingen rond de Dijkstraat hangen samen met de ontwikkelingen in het (gehele) centrum van Lichtenvoorde. We gaan daarom eerst in op de ontwikkelingsrichting voor het gehele centrum. Het bestaande beleid wordt daarbij ook beschreven. Daarna wordt de ontwikkelingsrichting voor het plan Dijkstraat toegelicht. Tenslotte geven wij in woord en beeld de richtlijnen aan voor de toekomstige openbare ruimte en de beoogde bebouwing.

* De Ruimtelijke Atlas is nu nog niet vastgesteld. We gaan er vanuit dat tijdens vaststelling van het voorliggende document de Ruimtelijke Atlas ook is vastgesteld.

Actiekaart 2002



Kernwinkelgebied, 2002



- centrum
- kern winkelgebied
- ✱ pool
- ↔ circuit

Lichtenvoorde, 1634



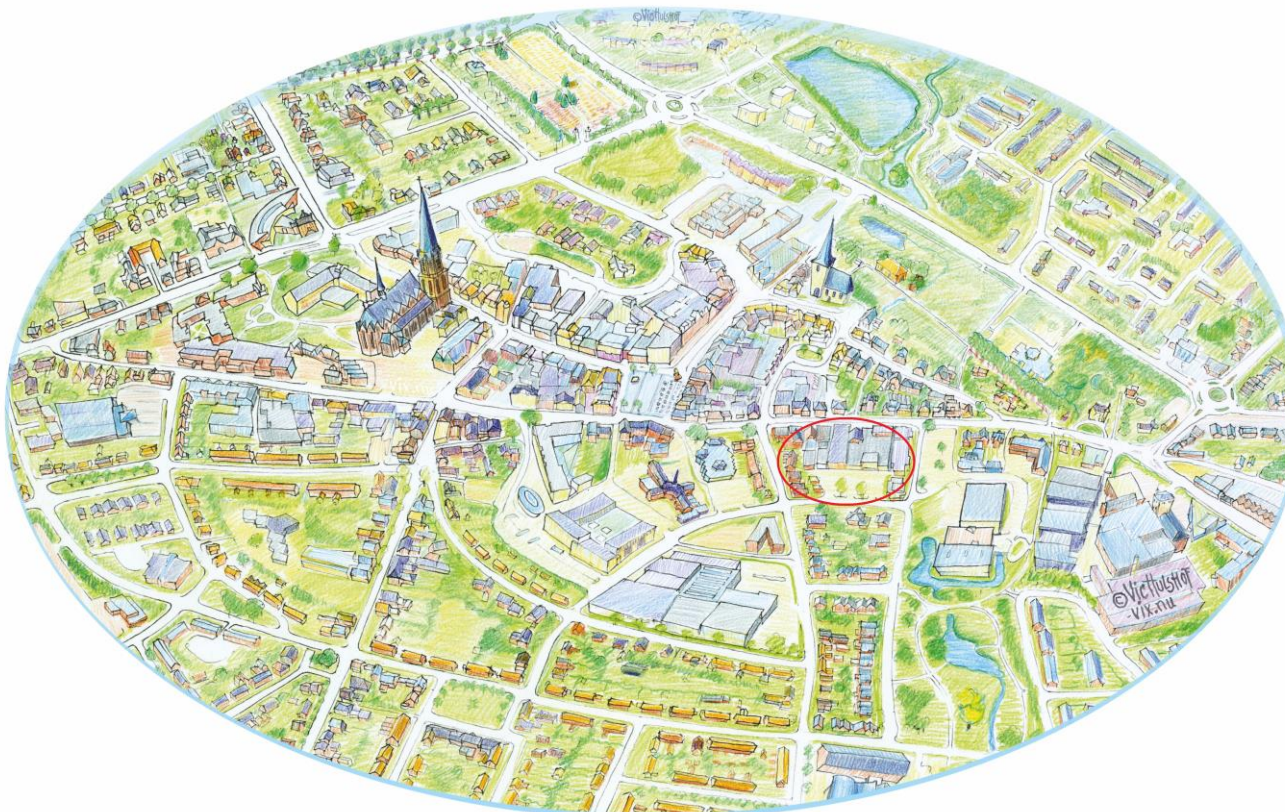
Ontwikkelingsrichting centrum Lichtenvoorde

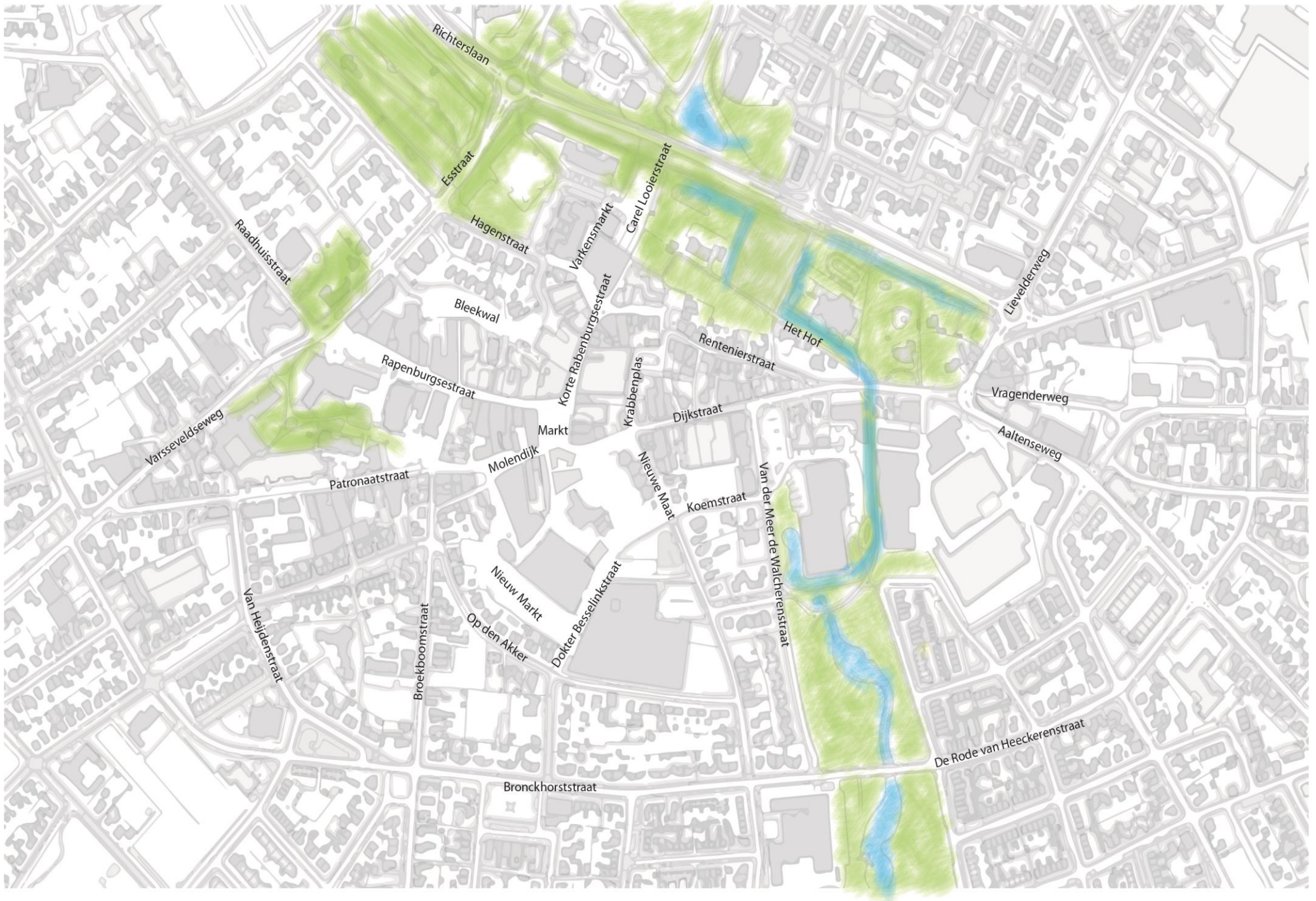
Huidige situatie en bestaand beleid

Voor het centrum van Lichtenvoorde zijn in de afgelopen jaren verschillende visies vastgesteld. Onderdelen van de visies zijn gerealiseerd. De visies zijn sturend geweest voor de (bouw) ontwikkelingen en geven een goed beeld van de centrumontwikkeling van Lichtenvoorde. Belangrijk (nog steeds) is de actiekaart uit 2002 (Ontwikkelingsvisie Centrum Lichtenvoorde, 2002) met o.a. de concentratie en bundeling van het aaneensloten winkelfront / horeca. Op de kaart is het beoogde kernwinkelgebied weergegeven voor Lichtenvoorde. Aan de hand van deze kaart heeft het centrum van Lichtenvoorde zich goed ontwikkeld. Meerdere winkels van buiten het kernwinkelgebied zijn verplaatst naar het kernwinkelgebied. De Dijkstraat valt buiten het kernwinkelgebied. De visie was en is er op gericht de omgeving van de Dijkstraat te transformeren naar een (overwegend) woongebied. Plannen zoals de herontwikkeling van het voormalige ziekenhuisterrein (Nieuwmarkt), doortrekken Koemstraat en o.a. de opwaardering Markt zijn een gevolg geweest van de visie uit 2002.

We zien echter ook dat een aantal ontwikkelingen stagneert; de Nieuwmarkt fase 3 is nog niet uitgevoerd en er is veel leegstand in de omgeving van de Dijkstraat. Regionaal gezien is de leegstand in Lichtenvoorde relatief laag. We zien wel dat ook in Lichtenvoorde leegstaand is toegenomen. Een nieuwe stimulans en herdefiniëring van het centrum zowel qua projecten als qua identiteit (wat is de rode draad van Lichtenvoorde?) is wenselijk. Daarom zijn we begonnen met het opstarten van "Programma Lichtenvoorde". Dit programma geven we door middel van een uitgebreid participatietraject vorm. Dit programma zal voor heel Lichtenvoorde (niet alleen centrum) de visie en uitvoering voor de komende jaren bepalen. De volgende paragraaf beschrijft de ruimtelijke structuur van het centrum. Daarna beschrijven we een aanzet voor de centrumontwikkeling. Dit is opgesteld op basis van eerdere visies en gesprekken met ondernemers. We hebben hierbij rekening gehouden met de ideeën die zijn binnengekomen in het kader van Programma Lichtenvoorde. Op basis hiervan hebben we een eerste aanzet gemaakt voor de ontwikkelingsrichting voor het centrum. De ontwikkelingsrichting voor het plangebied Dijkstraat sluit hier op aan. In het programma voor Lichtenvoorde wordt de ontwikkelingsrichting verder uitgewerkt.

We lichten de belangrijkste aspecten van de centrumontwikkeling toe die van belang zijn voor de Dijkstraat.





Ruimtelijke structuur en bebouwingsbeeld

De historische kern van Lichtenvoorde vormt de basis van het huidige centrum. Dit is nog goed zichtbaar in het bestaande bebouwingsbeeld. Van oudsher vormen de Rapenburgsestraat, Dijkstraat, Varkensmarkt en de Markt de belangrijkste straten van de kern. Het dorp Lichtenvoorde is ontstaan als een lintdorp aan deze straten. Genoemde straten vormen nog steeds de structuur van het historische centrum. In een later stadium zijn daar met doorbraken in de Molendijk en de Varkensmarkt de Patronaatsstraat en Hagenstraat aan toegevoegd. Aan deze straten is een schil ontstaan met centrumbebouwing die grenst aan de Bronckhorststraat, Richterslaan en de Varsseveldseweg. Daarbuiten zijn de woonwijken in Lichtenvoorde ontstaan die overwegend in zuidelijke richting zijn gegroeid. Aan de oude burcht herinnert nog het Hof en het omliggende open gebied, dat binnen de ruimtelijke structuur van de historische kern nog een prominente plaats inneemt.

Het hernieuwde Wentholtpark is de groene wig van het zuidelijk buitengebied tot aan het centrum. In de Korte Rapenburgsestraat is met enige moeite nog de vanouds dichtbebouwde oude 'voorstaat' te herkennen. Ook de op de Markt uitkomende deels dicht bebouwde Rapenburgsestraat kent nog verschillende historische panden, waaronder het café en de slijterij aan de Rapenburgsestraat 3, het in 1900 gebouwde woonhuis op de hoek met de Broekboomstraat (Rapenburgsestraat 15) en het in 1926 gebouwde café "De Koppelpaarden" met zijn markante hoektorentje (Rapenburgsestraat 20). Het meest prominente ensemble aan de Rapenburgsestraat is echter de imposante R.K. St. Bonifatiuskerk (1912-1913) met de aangrenzende in 1923 gebouwde pastorie. Andere straten in het centrum met historische bebouwing zijn de Dijkstraat en de Patronaatsstraat. Aan de Dijkstraat vormt de in 1887 gebouwde openbare lagere school met de naastgelegen onderwijzerswoning een fraai ensemble. Het gebied rondom het gemeentehuis met het nabijgelegen zorgcentrum vormt een belangrijke toegang tot het centrum. Deze grootschalige bebouwing aan de zuidzijde van de Rapenburgsestraat gaat over in de historische straatwand aan de noordzijde van de Rapenburgsestraat. De Patronaatsstraat heeft het karakter van een woonstraat, waarbij richting de Markt ook een aantal winkels voorkomt. De noordzijde van de Dijkstraat heeft nog een duidelijk historisch karakter, dat zichtbaar aansluit op de sfeer van de Rentenierstraat. Het aantal monumenten in deze zone is hoog. De Rentenierstraat is een smalle kronkelige straat met als historische hoogtepunt de monumentale kerk op de Ganzenmarkt.

De noordelijke "halter" van het centrum wordt bereikt via de Richterslaan en de parkeerruimte aan de achterzijde van de Albert Heijn. Hoewel dit parkeerterrein aansluit op de prachtige groene historische groenzone van het centrum heeft dit gebied het karakter van de achterkant van het winkelgebied. Via een steeg kan een in de jaren 80 ontwikkeld woon- en winkelcluster aan de Varkensmarkt worden bereikt. Het cluster heeft een duidelijk eigen karakter, maar is niet (te) prominent. Het sluit daardoor aan op de door historie gevormde ruimtelijke Y-vorm, het gebied waar de Varkensmarkt overgaat in de korte Rapenburgsestraat. De oostwand van de Korte Rapenburgsestraat die doorloopt tot op de Markt typeert goed het kleinschalige karakter. De Markt vormt sinds enkele jaren het bruisende hart van de dorpskern van Lichtenvoorde. De situatie van voor de herinrichting, een Markt vol met auto's, is haast niet meer voor te stellen. Op en rondom de Markt is (relatief) veel dag- en nachthoreca gesitueerd. De zuidelijke "halter" betreft de voormalige locatie van het ziekenhuis. Met het project Nieuwmarkt fase 1 en 2 is hier een relatief grootschalige maar passende ontwikkeling gerealiseerd. Echter door de crisis en afnemende behoefte aan detailhandel is de definitieve "doorsteek" naar de Markt nog niet gerealiseerd. In combinatie met de matige beeldkwaliteit van het gebouw van de bibliotheek geeft het geheel een niet afgerond en rommelig beeld.



Lichtenvoorde; kadastrale minuutplan 1832



De rode draad Lichtenvoorde: Keisterk Lichtenvoorde: beleef kleurrijk Lichtenvoorde

We lichten kort het profiel van Lichtenvoorde toe. De leeuw op de kei staat gelijk aan Lichtenvoorde en symboliseert de sterke kracht van Lichtenvoorde. De term “Kleurrijk Lichtenvoorde” refereert aan de historie van Lichtenvoorde en tegelijkertijd ook aan de vele sterke kwaliteiten van Lichtenvoorde o.a. op het gebied van bedrijvigheid, recreatie, sport, het aantrekkelijke centrum en natuurlijk de vele evenementen. Een kleurrijk Lichtenvoorde dus. Het staat ook symbool voor de gezonde rivaliteit met Groenlo die van oudsher bestaat. Waar Groenlo zich onderscheidt met een cultuurhistorisch en bourgondisch profiel, doet Lichtenvoorde dat door zich te richten op het (jonge) winkel- en uitgaanspubliek. Het beleven van het centrum, waar vele evenementen worden gehouden, staat hierbij centraal. Onze gemeente is een echte evenementengemeente en Lichtenvoorde en haar omgeving is daarbij onze belangrijkste troef. Het centrum van Lichtenvoorde kenmerkt zich al jaren door de vele activiteiten die hier gehouden worden. In Lichtenvoorde wordt het ondernomen, vaak met veel vrijwilligers. Daarnaast geniet Lichtenvoorde landelijke bekendheid met de grote evenementen De Zwarte Cross en het Bloemencorso. Onlangs is het Achterhoek hippisch festijn hier bij gekomen. De evenementen/activiteiten zijn een belangrijke economische motor voor Lichtenvoorde. Het centrum vormt het kleurrijke “decor” voor de vele evenementen/activiteiten. Het is een zeer groen dorp met veel parken waar de mensen graag willen wonen en komen. Onder andere doordat er altijd iets te doen is, van groot tot klein. De levende kerststal in het Wentholtpark is een “klein” voorbeeld van hetgene waar Lichtenvoorde goed in is. Het is wat dat betreft een plek met stedelijke allure, maar wel met de gemoedelijkheid en het organisatievermogen van een dorp. En het is een plek met meer dan de gewoonlijke basisvoorzieningen: winkels, horeca, gemeente, sport, industrieel erfgoed (leerindustrie) en een eigen geschiedenis. Daarmee heeft Lichtenvoorde een centrumfunctie voor inwoners uit de nabije regio. Om deze kwaliteiten te versterken wordt voorgesteld om de vele activiteiten/ evenementen ruimtelijk sterker te verankeren en Lichtenvoorde het hele jaar door beleefbaar te maken. De belangrijkste kansen zijn:

- ✓ Het centrum zien als een decor voor de vele kleurrijke activiteiten en evenementen. Er moet altijd wat te doen zijn in Lichtenvoorde;
- ✓ De evenementen/activiteiten continu beleefbaar laten zijn in het centrum. Dit kan het beleven van het centrum versterken;
- ✓ Een plek waar het winkelen gecombineerd wordt met het beleven van het centrum met goede horecavoorzieningen;
- ✓ Voorzieningen voor boodschappen doen voor de omgeving;
- ✓ Bruisend uitgaanscentrum met een regionale functie;
- ✓ Beleven van Hofbeek, Wentholtpark en 't Hof;
- ✓ Beleven van het recreatielandschap De Besselinkschans met o.a. de Zwarte Cross;
- ✓ De goede sportvoorzieningen in combinatie met de relatief jonge inwoners. Een echt actieve kern.

Een idee: een Zwarte Cross winkel in het centrum...



De Markt vormt het bruisend hart van Lichtenvoorde



Visiekaart ontwikkelingsrichting



Ontwikkelingsrichting: zes clusters met fijnmazige verbindingen

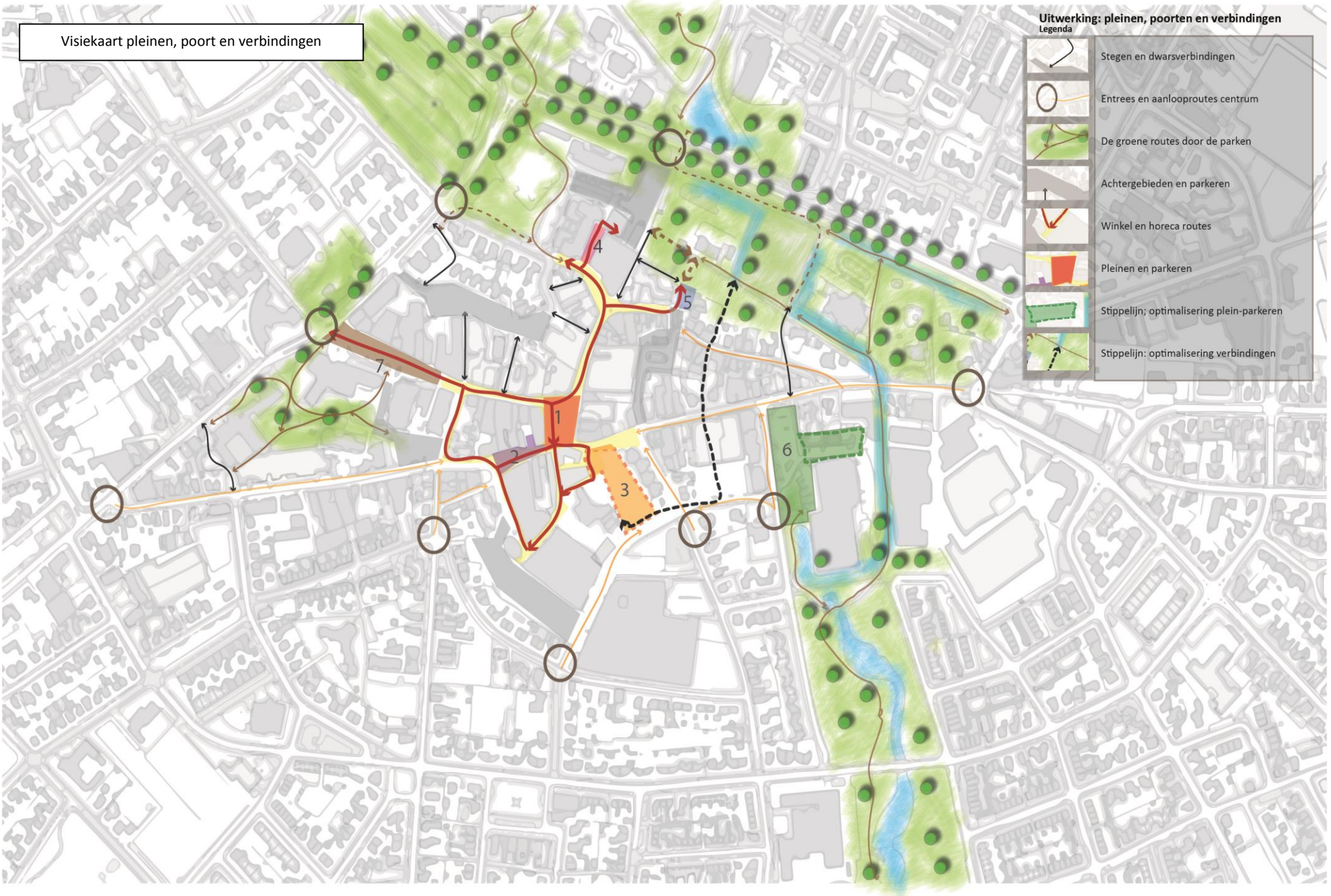
Op de afbeelding hiernaast is de ontwikkelingsrichting voor het (toekomstige) centrum weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de oorspronkelijke visie uit 2002, de analyses in de vorige paragraaf en de rode draad voor Lichtenvoorde. Deze visiekaart is in de concept-ruimtelijke atlas ook omschreven. Het centrum van Lichtenvoorde bestaat in totaal uit een zestal verschillende “clusters”. Elk cluster heeft een eigen karakter, de clusters functioneren niet zelfstandig maar zijn met elkaar verbonden door een fijnmazig netwerk van verbindingen. We gaan uit van een compact en verkleind kernwinkelgebied tussen de Varkensmarkt en de Nieuwmarkt. We onderscheiden de volgende clusters:

- ✓ Bruisend hart: accent dag- en nachthoreca;
- ✓ Verkoop en activiteiten: accent grotere winkels en bijzondere activiteiten;
- ✓ Verkoop en recreëren: accent op kleinere winkels / ambachten / recreëren in het park;
- ✓ Zorg en overheid; accent op versterking van het zorgcluster;
- ✓ Sport en cultuur: accent op culturele en sportactiviteiten;
- ✓ Recreatie en toerisme: accent op ontspanning en het beleven van het park.

We lichten de clusters toe. Het kernwinkelgebied heeft drie belangrijke trekkers en ligt hier tussen. Aan de noordzijde liggen de winkels rondom de Varkensmarkt en aan de zuidkant van het centrum het nog af te ronden project de Nieuwmarkt. De clusters “verkoop en activiteiten” en “verkoop en recreëren” bevatten zowel de supermarkten als de belangrijke parkeerterreinen. Er wordt wel een verschil in accent gelegd tussen de clusters. Het cluster rondom de Varkensmarkt wordt gekenmerkt door de kleinschalige bebouwing en pandjes. Daarnaast ligt dit cluster aan de rand van het historische groene gebied 't Hof. De focus komt dan ook meer te liggen op recreatie, beleven en op kleinere authentieke (lokale) winkels. De verbinding tussen de gebieden kan versterkt worden, waardoor er een natuurlijke wisselwerking ontstaat tussen het verblijven in het park en het winkelgebied. Als schakel tussen de twee verkoopclusters ligt het bruisende hart; de Markt en het rondje Rapenburgsestraat / Molendijk. In dit gebied is sprake van goede afwisseling tussen winkels en dag- en nachthoreca. In het verlengde van de Markt ligt de andere halter van het kernwinkelgebied. De bebouwing is hier grootschaliger van omvang; waardoor de wat grotere winkels hier gevestigd zijn en/of kunnen worden. In samenhang met de activiteiten op de Markt worden hier veel activiteiten georganiseerd. We denken eraan om in dit gebied een activiteitenplein (zie ster) te realiseren; hierdoor kunnen allerlei activiteiten nog beter samengaan met het reguliere bezoek aan het kernwinkelgebied. De weekmarkt kan gehouden worden op het activiteitenplein. Het historische cluster (zorg en overheid) bestaat uit de gemeentelijke huisvesting en het zorgcentrum aan het einde van deze halter. Een invulling van het karakteristieke leegstaande pand “De Nooijer” of de voormalige school naast het gemeentehuis met zorg en/of publieke functies zou deze historische locatie nog sterker kunnen maken. Het gebied tussen deze locatie en de Markt is nu redelijk goed gevuld met winkels; mocht er op termijn sprake zijn van langdurige leegstand dan zou wonen op de begane grond in combinatie met een vorm van “nering” een optie zijn. Voor het overige kernwinkelgebied is het wenselijk om hier een aaneengesloten front van winkels, horeca en dienstverlening te houden. In Lichtenvoorde vormen 't Hof en het Wentholtpark een sterke groene ader. In dit gebied ligt het accent op ontspanning, zowel voor toerist als voor eigen inwoners. De verbindingen tussen het park en het kernwinkelgebied kunnen verbeterd worden, waardoor de gebieden ook meer van elkaar profiteren. Aan de groene ader liggen twee clusters die de centrumvisie completeren. Het vernieuwde sportcomplex en het vernieuwde sociaal-cultureel centrum Den Diek vormen de basis van het cluster “sport en cultuur”. De omgeving van Den Diek kan opgewaardeerd worden, waardoor het markante gebouw en zijn functie ook goed tot hun recht komen. Voor het gebied 't Hof wordt verder uitvoering gegeven aan de (vastgestelde) gebiedsvisie. De focus ligt op het langer verblijven in het park en het verbeteren van de beleving door realisatie van wandelpaden en het beleven van de Hofbeek. Om de beleving van Lichtenvoorde en haar evenementen te versterken, is het wenselijk om dit ook het hele jaar beleefbaar en mogelijk te maken. Daarvoor zijn er verschillende locaties in het centrum en daarbuiten aangewezen voor verschillende typen evenementen/ activiteiten.



Visiekaart pleinen, poort en verbindingen

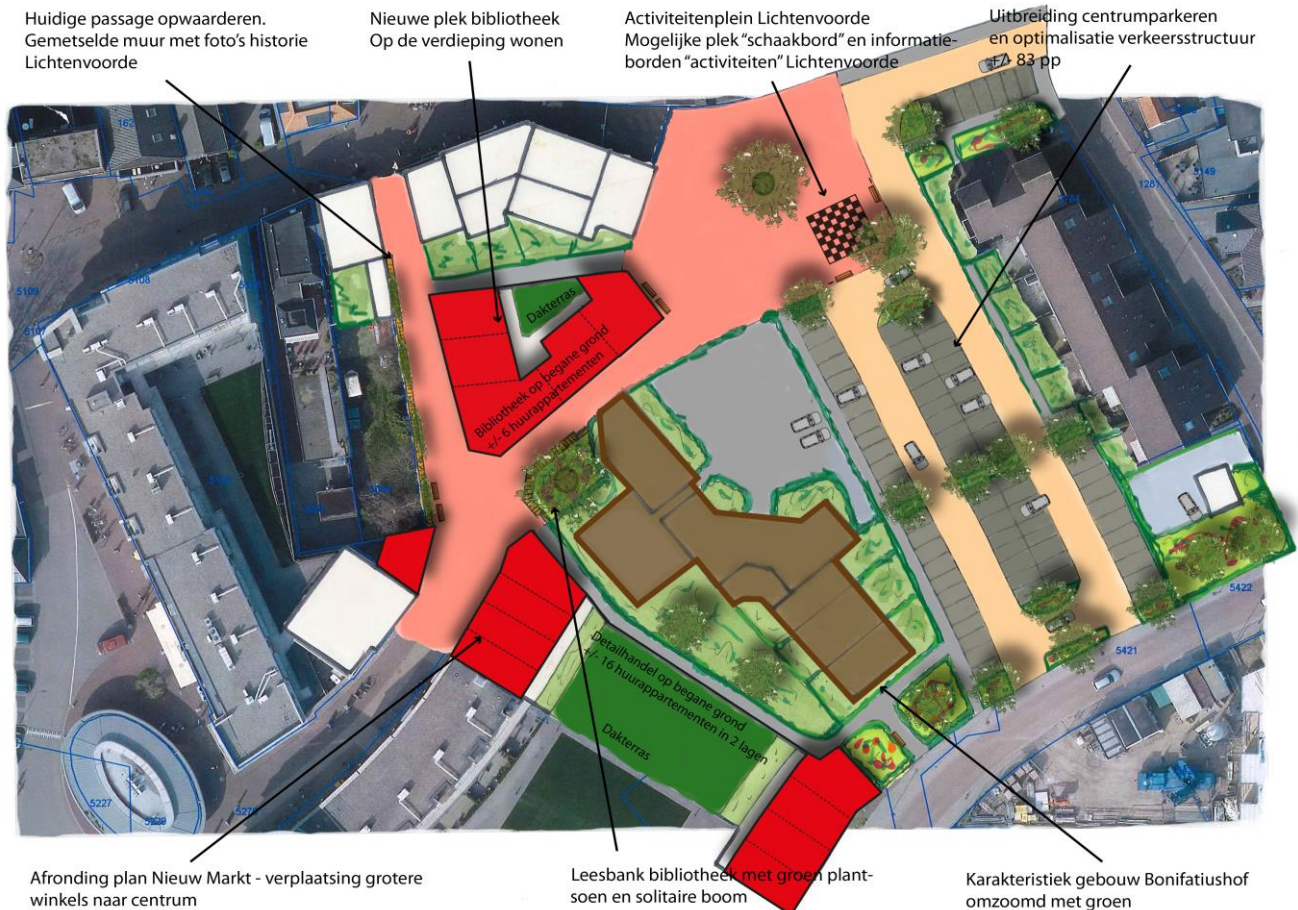


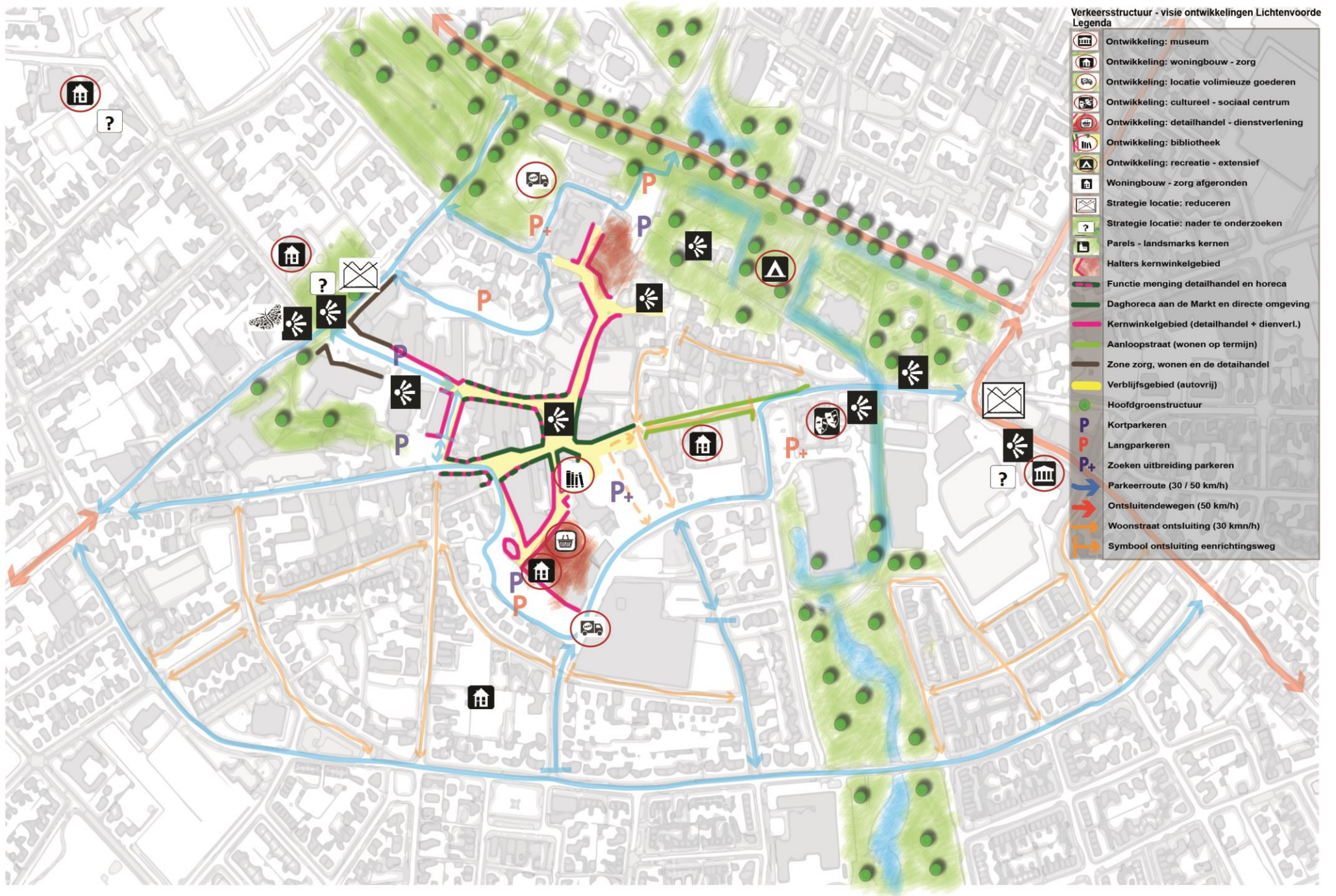
Uitwerking ontwikkelingsrichting: pleinen, poorten en verbindingen

Het centrum en de zes clusters functioneren pas goed als ze onderdeel zijn een groter geheel: een netwerk. Verbindingen zijn essentieel. Uit de kaart hiernaast blijkt dat Lichtenvoorde een fijnmazig, historisch patroon van straten, paden en stegen kent. Verder valt op dat er in Lichtenvoorde maar liefst zeven verschillende pleinen / openbare ruimtes te herkennen zijn, naast de zogenaamde achtergebieden waar voornamelijk geparkeerd wordt. Door een aaneenschakeling te maken van bijzondere pleinen met een eigen identiteit en de verschillende routes ontstaat er een netwerk van verbindingen in Lichtenvoorde. Voor een groot deel is dit netwerk al aanwezig; vaak is een optimalisatie van de situatie of een verbetering van de herkenbaarheid wenselijk. Er worden drie type routes onderscheiden. Allereerst het kernwinkelgebied (horeca-/winkelrondjes), uiteraard herkenbaar aan de functie (winkels) waarbinnen de straten een eigen hoogwaardige inrichting hebben gekregen. Dit is vanuit het centrumplan uit 2002 goed uitgevoerd. Daarnaast herkennen we de groene verbindingen; deze lopen door de parkeerterreinen en de groene aders. Deze worden herkenbaar ingericht en krijgen een duidelijke bewegwijzering. Daarnaast zijn er in Lichtenvoorde relatief veel stegen en dwarsverbindingen. Dit zijn de kleine straatjes die interessante doorsteken mogelijk maken. Deze stegen zijn reeds aanwezig; echter een stukje herkenbaarheid ontbreekt. Ook herkennen we de aanlooproutes; dit zijn de wegen van waaruit het centrum benaderd wordt. Het accent ligt op een goede voetgangersverbinding naar het centrum. Historisch gezien zijn hier vaak nog enkele winkelpanden aanwezig; het beleid is erop gericht om hier wonen toe te staan en de winkels waar mogelijk te verplaatsen naar het kernwinkelgebied. Dit is o.a. van toepassing voor de omgeving Dijkstraat. De randen van het centrumgebied worden gemarkeerd met duidelijke entrees: de profilering en het straatmateriaal is hier van het hoogste niveau en wijkt daarmee af van de omliggende woongebieden. De zeven pleinen zijn met de reconstructie de afgelopen jaren reeds aangepakt.

Die liggen er goed bij. Wel zou met eenvoudige toevoegingen de identiteit van elk plein versterkt kunnen worden. We stellen dan ook voor om een pleinroute te introduceren; met herkenbare bebording en een informatiepunt per plein zou hier (historische) informatie over de plek gegeven kunnen worden. Het parelsnoer dat de pleinen verbindt is duidelijk herkenbaar door de bestrating, aankleding en kunstwerken. Wellicht kunnen de pleinen ook functioneel beter gebruikt worden; door bijvoorbeeld jaarlijks een pleinfestival te houden. Dit past uitstekend in de rode draad van Lichtenvoorde. Dit wordt verder uitgewerkt in Programma Lichtenvoorde. Met betrekking tot het snoer van pleinen worden twee grotere optimalisaties voorgesteld. De huidige parkeerplaats bij het Bonifatiushof heeft een relatief lage beeldkwaliteit in zowel openbare ruimte als bebouwing. Door het gebouw van de bibliotheek te slopen en door de laagwaardige nieuwbouw aan weerszijden van het historische ziekenhuisgebouw te slopen ontstaat hier de ruimte voor realisatie van een activiteitenplein. Een voorbeelduitwerking is opgenomen, zie afbeelding hiernaast. Dit ideeën omtrent dit gebied worden uitgewerkt in een separate studie. Daarnaast is het wenselijk om de zone tussen de Hamalandhal en Den Diek te optimaliseren. Mochten de aanwezige bedrijven zich (willen) verplaatsen naar een andere locatie, dan ontstaan er kansen om de openbare ruimte te optimaliseren in combinatie met een uitbreiding van het parkeren.

Schetsidee omgeving Bonifatiushof





Uitwerking visie: functioneel, verkeer en ontwikkelingen

Functioneel

Voor een goed functionerend centrum zijn keuzes nodig. Niet alles kan overal. Tussen de twee haltes is de detailhandel/horeca en dienstverlening gesitueerd. De Rapenburgsestraat is ook onderdeel van het kernwinkelgebied, al is een mengeling van functies tussen detailhandel, dienstverlening, zorg en maatschappelijke functies hier ook goed mogelijk. Bij langdurige leegstand staan we hier wonen op de begane grond met een vorm van “werken” toe. In de zone tussen de Varkensmarkt en de Markt ligt het accent op kleinschalige authentieke lokale winkels. In het project Nieuwmarkt is ruimte voor grotere winkels. De Dijkstraat wordt (verder) afgewaardeerd als winkelstraat. De Dijkstraat wordt kan een levendige woonstraat worden. De woonfuncties kunnen goed gecombineerd worden met de (bestaande) werkfuncties en “werken” aan huis. Gezien de afnemende behoefte aan winkelruimte kunnen we de kansen onderzoeken om de aanwezige detailhandel aan de Dijkstraat te verplaatsen naar Nieuwmarkt fase 3. Met de afronding van dit project kan het rondje “Nieuwmarkt” met een fraaie doorsteek naar de Markt afgerond worden. De horeca wordt geconcentreerd rondom de Markt; hier is sprake van een interessante afwisseling tussen horeca en winkels.

Verkeer

De gemeente heeft onlangs een gemeentelijk verkeersprogramma vastgesteld. De verkeersstructuur voor Lichtenvoorde is hierin vastgelegd. De Twenteroute (N18) en Hamelandroute zijn de wegen die voor zowel de bereikbaarheid als voor de leefbaarheid van essentieel belang zijn. Vanuit Lichtenvoorde kan het verkeer snel naar deze hoofdwegen geleid worden zodat in een goede aansluiting op het regionale netwerk voorzien is. Dit betreft de aansluiting van de Aaltenseweg, de Varsseveldseweg, de Lievelderweg en de Richterslaan. Voor de bereikbaarheid van het centrum wordt de Richterslaan als belangrijkste weg gezien. Beoogd is om het verkeer op deze weg te concentreren, waardoor hinder in de omliggende woongebieden en het centrum beperkt kan worden. Het concentreren van verkeer op een of enkele van deze wegen zal leiden tot een onevenredige verdeling van de verkeersdruk en tot verkeershinder. De Broekboomstraat, Molendijk, Patronaatsstraat, Dr. Besselinkstraat (eenrichtingsverkeer), Nieuwe Maat en Van der Meer de Walcherenstraat krijgen een evenwichtige verdeling qua verkeersintensiteiten. Deze wegen maken onderdeel uit van de parkeeroute in Lichtenvoorde. De Dijkstraat is in het verkeersprogramma aangewezen als een woonstraat.

Ontwikkelingen

Om de centrumvisie te realiseren is de komende jaren een aantal (grotere) ontwikkelingen noodzakelijk. Op de visiekaart zijn deze aangeduid met een symbool met daarbij de beoogde ontwikkelingsrichting. We lichten de belangrijkste aspecten kort toe. In het kader van het programma Keisterk Lichtenvoorde wordt dit verder uitgewerkt. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- ✓ Ontwikkeling van woningbouw/zorg op de locatie “Raadhuishof” aan de Raadhuisstraat. Hierbij is aangeduid dat het huidige plan niet meer voldoet aan de huidige eisen die gesteld worden aan de kwaliteiten van een woningbouwplan. Er wordt onderzocht of een aanpassing van het plan mogelijk is;
- ✓ De voormalige Rabobanklocatie wordt herbestemd tot woningbouw en parkeren;
- ✓ De publieke functies van de gemeente Oost Gelre worden geconcentreerd aan de zijde van het huidige gemeentehuis. Vermoedelijk is het parkeerterrein naast de Rabobank wel noodzakelijk om te voldoen aan de parkeernorm;
- ✓ Het leegstaande pand De Nooijer zou uitstekend geschikt zijn voor bijvoorbeeld zorg, daghoreca en/ of een andere maatschappelijke functie;
- ✓ De school naast het gemeentehuis zou een multifunctionele publieksfunctie kunnen krijgen die past bij het cluster “zorg en overheid”;
- ✓ De locatie aan de Esstraat wordt herbestemd ten behoeve van realisatie van de Welkoop;
- ✓ Het project de Nieuwmarkt wordt (verkleind) afgerond met daarbij een doorsteek naar de Markt. Er is ruimte voor detailhandel, wonen en een nieuwe plek voor de bibliotheek;
- ✓ Versterking van de groene wig Wentholtpark – Lichtenvoorde. We geven daarmee uitvoering aan de visie voor ‘t Hof;
- ✓ Er wordt onderzocht of het mogelijk is om de historie van de bedrijven “Westerman” en “Hulshof” te beleven in het centrum;
- ✓ Herontwikkeling van omgeving Dijkstraat naar grondgebonden woningen en werkfunctie aan huis (verplaatsen detailhandel, wonen in het centrum). In de volgende paragraaf wordt de ontwikkelingsrichting voor het plan Dijkstraat beschreven.



Conclusies beeldanalyse:

- Lage beeldkwaliteit delen Dijkstraat – geslotenheid
- Rommelige parkeerplaats Koemstraat
- Ontbreken van "gevels" aan de Koemstraat
- Dijkstraat geen aantrekkelijke aanlooproute centrum – onduidelijk straat profiel.



Ontwikkelingsrichting plan Dijkstraat

Ruimtelijke structuur en bebouwingsbeeld

Voordat we ingaan op de toekomstige ontwikkelingsrichting voor het plan Dijkstraat, wordt de huidige situatie geanalyseerd. Op de afbeelding hiernaast en de afbeeldingen hieronder is de huidige situatie qua bebouwing en rooilijnen in beeld gebracht. Wat opvalt is dat de bebouwing aan de noordzijde van de Dijkstraat overwegend een goede kwaliteit heeft. De bebouwing bestaat uit 2 lagen met een kap. De kapvormen zijn divers en de bebouwing heeft een statige en verfijnde uitstraling. Aan en in de omgeving van de Dijkstraat staan diverse panden met een soortgelijke statige uitstraling. De bebouwing staat voor een groot deel kort op de straat. Een uitzondering zijn de vrijstaande villa's aan weerszijden van de Hofstraat. Dit is een element om rekening mee te houden. De (recentere) bebouwing aan de zuidzijde heeft een laagwaardige uitstraling. Veel van deze panden staan leeg. Herontwikkeling door sloop en nieuwbouw is noodzakelijk. De parkeerplaats aan de Koemstraat geeft een rommelig beeld. De Koemstraat is verkeerskundig onderdeel van de parkeerroute naar het centrum (zie vorige paragraaf). Door de aanwezige parkeerplaats ontbreekt hier een duidelijke gevelwerking en daarmee ruimtelijke begeleiding naar het centrum. De zuidzijde van de Koemstraat wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen. De woningen staan op een relatief ruime afstand van de straat. Aan de Koemstraat, in de richting van de centrum, staan diverse panden met een moderne uitstraling, vaak zonder kap. Enkele voorbeelden hiervan zijn het project de Nieuwe Maat en de Nieuwmarkt. Ook diverse panden aan de van de Meer de Walcherenstraat hebben een moderne uitstraling. De beeldkwaliteit is redelijk. Enkele voorbeelden zijn de panden waar o.a. Bonsen Reuling is gevestigd en de sporthal.

Wat verder opvalt aan de zuidzijde van de Dijkstraat is dat deze panden niet of nauwelijks een relatie of een samenhang met de omgeving hebben. De bestaande Hofstraat heeft geen aansluiting in de richting van de Koemstraat. Het is wenselijk om vanuit de Hofstraat een langzaam verkeersverbinding te realiseren naar de Koemstraat.





Conclusies beeldanalyse:

- Monumentale panden omgeving Dijkstraat
- Dorpskarakter Dijkstraat
- Bouwtypering; 2 lagen met kap
- Diversiteit in kapvormen en kleur dakpannen



Functionaliteit en relatie ontwikkelingen

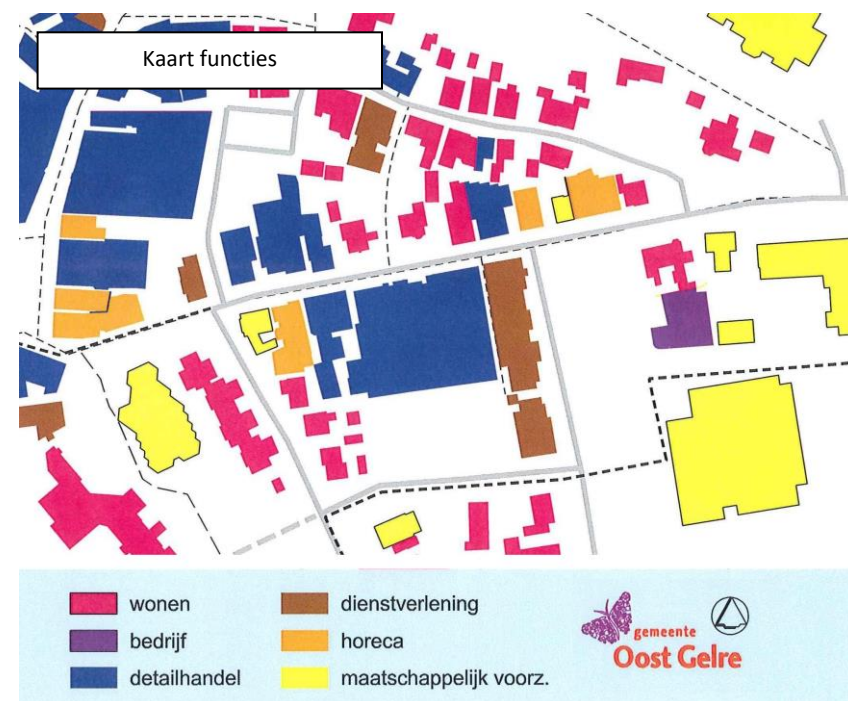
Op de kaart hiernaast zijn de huidige functies van de panden weergegeven. Aan de Dijkstraat is sprake van afwisseling tussen woonfuncties en niet-woonfuncties. Vanuit de ontwikkelingsrichting voor het centrum is het beleid erop gericht om de detailhandelfuncties zoveel mogelijk te verplaatsen. Bij een aanloopstraat is het wel passend dat er een speelse afwisseling blijft plaatsvinden tussen “werken” en “wonen”.

Plan capaciteit en marktontwikkelingen

Bij een ontwikkelingsrichting is het belangrijk om te kijken naar de beschikbare plan capaciteit en de marktbehoefte. Regionaal is in 2010 geconstateerd dat er ook wat gedaan moest worden aan het regionale overschot van woningbouwplannen in de Achterhoek. Op basis van de behoefte van destijds konden wij maximaal 685 woningen bouwen tot 2025. Sindsdien zijn er 269 woningen gebouwd in onze gemeente. Dit betekent dat er op basis van de oorspronkelijke regionale afspraken nog zo'n 416 woningen gebouwd kunnen worden. Met vaststelling van de regionale Woonagenda is besloten dat het eerder afgesproken aantal netto toe te voegen woningen op regioniveau wordt verlaagd met 10%. Dit betekent dat er tussen 2015 en 2025 netto nog slechts 3.145 woningen in de regio worden toegevoegd. Hiertoe is besloten omdat te veel bouwen de kans op leegstand vergroot en leidt tot een grotere sloopopgave (met name in de particuliere markt) vanaf het moment dat er sprake is van huishoudendaling. Voor onze gemeente betekent dat dat er minder gebouwd kan worden dan de oorspronkelijke 416 woningen. Hoeveel exact minder wordt bepaald in de gemeentelijke Woonvisie die in voorbereiding is.

Belangrijk is dat wij voor het plan Dijkstraat maximaal 20 woningen hebben gereserveerd in het gemeentelijk woningbouwprogramma. In het gehele gebied kunnen we in ieder geval niet meer dan dit aantal woningen (laten) realiseren. Tegelijkertijd gaat de kwalitatieve woningvraag veranderen, mede doordat de demografische samenstelling van de bevolking wijzigt: er komen meer senioren en minder jongeren. De verschillende leefstijlen van de doelgroepen leiden tot een breed scala aan woonwensen qua woningtype en woonmilieu. De doelgroep senioren neemt in de komende jaren absoluut en relatief fors toe. Hier moeten we op inspelen.

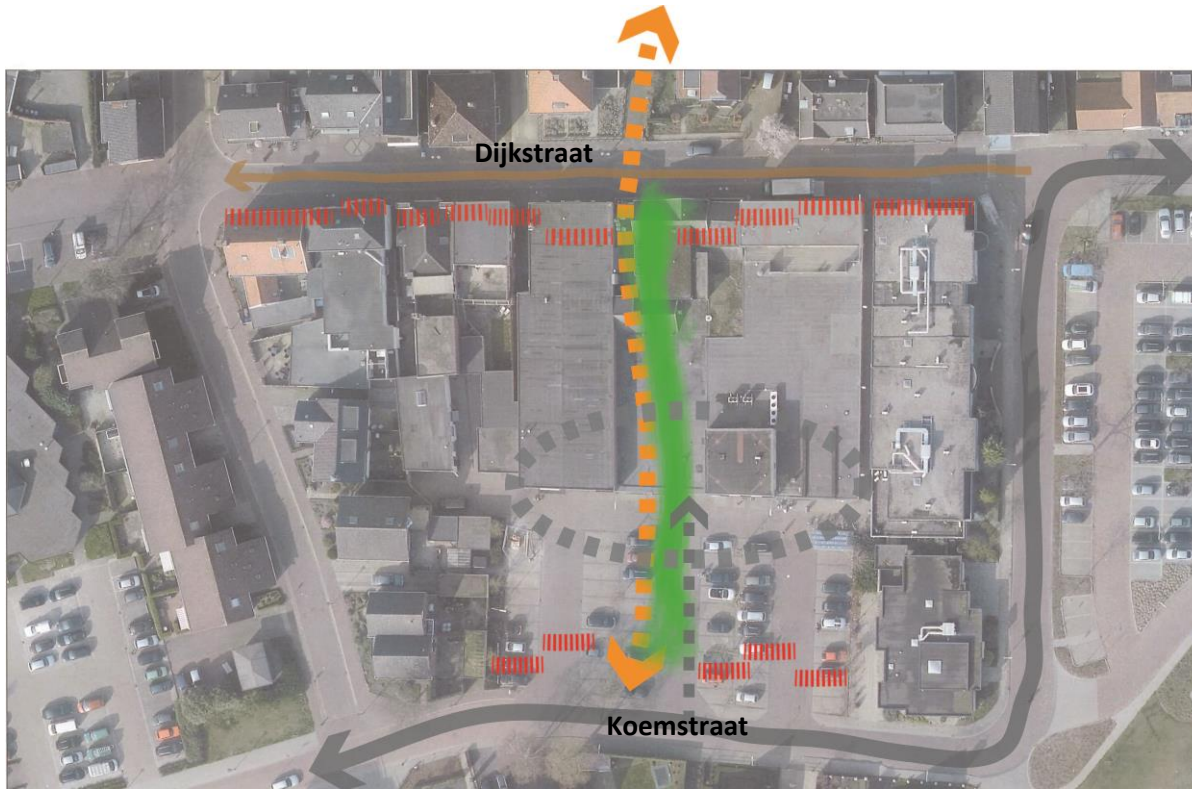
Daarnaast hebben we te maken met de bestaande plannen in Lichtenvoorde, zoals Flierbeek, Nieuwmarkt, Driehoek en Eloy, die voorzien in vrijstaande woningen, 2-1 kappers en/of (goedkope) appartementen. Er ligt dan ook vooral een markt vraag voor grondgebonden betaalbare (huur) woningen voor senioren en starters (relatief ruime grondgebonden betaalbare huurwoningen). Bij de ontwikkelingsrichting spelen we hier op in.



Historische foto Dijkstraat



Dit is de Dijkstraat rond 1946 met veel panden uit de periode 1930 en 1940. Het woonhuis links is van Hulshof en gebouwd in 1936, dan de oude garage van Dusseldorp (bouwjaar niet bekend). Naderhand hebben hier achtereenvolgens Paashuis en Cuppers hun garagebedrijven opgestart en daarna waren er nog jaren groentehal Meinen en stomerijwinkel Boekelder gevestigd tot het pand in 1981 werd gesloopt voor de toegang tot de Krabbenplas. Dan was er nog een open perceel grond, waar later Dusseldorp Rijwielandhandel verrees, vervolgens de Raiffeisenbank met daaraan vast de directiewoning, bouwjaar 1939/1940. In de woning woonde destijds directeur Hulshof. Vervolgens de winkel met woning van Reukers, bouwjaar 1933. De overige panden links zijn niet meer zichtbaar. Rechts het dubbele woonhuis uit 1933, in 1946 bewoond door Meerdink en Wegman. Het hoge pand daarnaast is van de weduwe Stoer en vermoedelijk rond 1880 gebouwd



Modeltypen plan Dijkstraat

- Starter- gezinswoning - type tuinkamerwoning (beukmaten: 5,40m * 10m)
- Starters- gezinswoning - type doorzonwoning (beukmaten: 6,30m * 8,50m)
- Seniorenwoning - type woonkamer tuinzijde (beukmaten: 7,75m * 13m)
- Seniorenwoning - type woonkamer voorzijde (beukmaten 6,30m * 12m)
- Woonwerk kavel (beukmaten 8,50m * 10m)

Stedenbouwkundig raamwerk en proefverkavelingen

Het is belangrijk dat een ontwikkelingsrichting de nodige flexibiliteit biedt. Bij de planontwikkeling kan er daardoor goed ingespeeld worden op de actuele marktvraag. We gaan daarom uit van een “stedenbouwkundig raamwerk”. Het raamwerk is weergegeven op de tekening hiernaast. Dit betekent dat de wegstructuur, groenstructuur, rooilijnen, bouwmassa 's en de beoogde beeldkwaliteit is aangegeven. Daarbinnen kunnen verschillende woningtypen gerealiseerd worden. Dit hebben we weergegeven in de figuur “Modeltypen plan Dijkstraat”. Binnen het stedenbouwkundig raamwerk kan er gekozen worden tussen deze verschillende modellen. Afhankelijk van de woonwensen kan een woning specifiek ontworpen worden voor de toekomstige bewoners. Er zijn veel combinaties mogelijk, afhankelijk van de marktvraag en de beschikbare ruimte. We benoemen de algemene uitgangspunten en geven een nadere toelichting bij het stedenbouwkundig raamwerk.

Algemeen uitgangspunten

- ✓ We gaan uit van het concept Dijkstraat: “goed & betaalbaar wonen nabij het kleurrijke centrum”;
- ✓ We geven uitvoering aan de centrumvisie door de Dijkstraat te herontwikkelen naar een aanloopstraat met woningen. De woningen kunnen afgewisseld worden met enkele (bestaande) werklocaties-dienstverlening. Nieuwe detailhandel is uitgesloten;
- ✓ Gezien de bestaande plancapaciteit en de marktomstandigheden wordt ingezet op grondgebonden huur- of goedkope koopwoningen voor gezinnen, starters en/of senioren. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd;
- ✓ In totaal kunnen er maximaal 20 woningen gerealiseerd worden;
- ✓ De weekmarkt wordt verplaatst naar het nieuw te realiseren “activiteitsplein” bij de Nieuwmarkt.

Stedenbouwkundig raamwerk

- ✓ Er wordt nieuwbouw gerealiseerd aan de Koemstraat en aan de Dijkstraat. Alleen deze plekken vragen om bebouwing. Er worden geen woningen gerealiseerd op het binnenterrein;
- ✓ Aan de Dijkstraat wordt bebouwing gerealiseerd met een statige uitstraling. De bebouwing staat kort op de straat en sluit daarbij aan op de bestaande rooilijnen. De bebouwing verspringt telkens wel telkens iets, waardoor er een afwisselend straatbeeld gerealiseerd wordt. Ter plaatse van de (doorgetrokken) Hofstraat worden de rooilijnen terug gelegd. Zie tekening. De beoogde beeldkwaliteit is uitgewerkt in de volgende paragraaf;
- ✓ De bebouwing aan de Koemstraat krijgt een meer moderne uitstraling. In lijn met projecten zoals de Nieuwmarkt en de Nieuwe Maat. De bebouwing ligt verder terug t.o.v. de straat en de rooilijnen zijn flexibel. De beoogde beeldkwaliteit is uitgewerkt in de volgende paragraaf;
- ✓ De Hofstraat wordt doorgetrokken voor langzaam verkeer en verbindt het gebied met de omgeving. Naast deze verbinding wordt een groenzone gerealiseerd;
- ✓ Het gebied wordt ontsloten op de parkeeroute van Lichtenvoorde (Koemstraat). Op het binnenterrein wordt een ruime hoeveelheid parkeren gerealiseerd. Het parkeren wordt met groen ingepast. We gaan uit van een parkeernorm 1,8 - 2,0 pp per woning;
- ✓ De Dijkstraat zelf wordt uitgevoerd als een woonstraat in lijn met bijvoorbeeld de Nieuwe Maat.

Proefverkaveling "wonen"

Legenda

-  Nieuwe woningen (zie modeltypen)
-  Openbaar groen (nader in te vullen)
-  Gebouwen omzetten naar "wonen"
-  Ontsluiting en parkeren onder "dak" van bomen
-  Tuinen en voetpaden omzoomd met hagen
-  Wandel- fietsverbinding met groenstructuur (ronde bank onder twee bomen)
-  Geveltuintjes - woonstraat profiel



Proefverkaveling “wonen”

Om een indruk te geven van de mogelijkheden hebben wij enkele proefverkavelingen uitgewerkt. In de proefverkaveling hiernaast zijn we uitgegaan van 11 starters- gezinswoningen aan de Dijkstraat (type tuinkamerwoning). Aan de Koemstraat worden 5 senioren woningen gerealiseerd (2 woningen type woonkamer tuinzijde en 3 woningen type woonkamer voorzijde). Het gebied wordt ontsloten door een insteekweg via de Koemstraat. Aan de (doorgetrokken) Hofstraat wordt een groenzone gerealiseerd. De groenzone wordt steeds iets breder in de richting van de Dijkstraat. Aan het begin en aan het einde van de groenzone is een zitplek onder een boom bedacht. De exacte groen inpassing kan in overleg met de toekomstige bewoners ingevuld worden. Het plan voorziet in 39 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden omzoomd met groen en bomen. Mocht bloemist Kuipers verplaatsen naar het centrum, dan zou dat pand ook herbestemd kunnen worden (bijvoorbeeld 2 woningen). Het totale plan voorziet dan in 18 woningen.

Proefverkaveling “wonen en werken”

De onderstaande proefverkaveling gaat uit van een combinatie van wonen en werken. Afhankelijk van de actuele behoeftes zouden enkele woonpercelen tevens ingevuld kunnen worden met een werkfunctie. Bij het “werken” wordt gedacht aan een bedrijf of beroep aan huis. Combinaties tussen de verschillende proefverkavelingen zijn vanzelfsprekend mogelijk. Aan de Koemstraat zijn in totaal 6 starterswoningen getekend. In de proefverkaveling zijn we uitgegaan van 3 starters-gezinswoningen aan de Dijkstraat. De woningen worden gecombineerd met een werkfunctie. Aan de Dijkstraat worden verder nog twee reguliere starters-gezinswoningen gerealiseerd (type doorzonwoning). Twee bestaande panden worden aan de Dijkstraat (nummer 10 en 12) behouden in deze variant. Gecombineerd met een gevelverbetering zou deze panden in totaal herbestemd kunnen worden tot maximaal 4 woningen. Het achtererf van de panden op nummer 10 en 12 kan gebruikt worden voor parkeren op eigen terrein. Dit kan gecombineerd worden met werken (geen detailhandel). Het pand van Kuipers zou bij verplaatsing naar het centrum herbestemd kunnen worden (bijvoorbeeld 2 woningen). Het totale plan voorziet dan in 17 woningen. We hebben tenslotte nog een optie uitgewerkt in het geval dat BonselReuling zou willen uitbreiden in de richting van de Dijkstraat.



Beeldkwaliteit en referenties

In deze paragraaf lichten wij de beoogde beeldkwaliteit toe. We doen dit door een tekstuele toelichting en referentiebeelden.

Wonen aan de Dijkstraat

De bouwmassa's aan de Dijkstraat staan kort op de straat (maximaal 2 meter voortuin). Per woning verspringt de gevel aan de voorzijde telkens. Ter plaatse van de Hofstraat liggen de bouwmassa's wat verder terug t.o.v. de straat. Hierdoor ontstaat een variërend straatbeeld. De bouwmassa aan de Dijkstraat bestaat uit 2 lagen met verschillende kapvormen (langs- en zadeldak, schilddak en tentdak). Het is wenselijk om deze diversiteit aan kapvormen ook te realiseren bij de nieuwbouw. Voorkomen moet worden dat er een te eenzijdig beeld ontstaat. Ter plaatse van de (verlengde) Hofstraat liggen mogelijkheden voor een bijzonder hoekelement. Bijvoorbeeld een verticaal kapelement. Er wordt gewerkt met relatief grote overstekken, zoals dat veel voorkomt aan de noordzijde van de Dijkstraat. We gaan uit van verfijnde detaillering. Hierdoor krijgen de woningen een statige uitstraling. Hetgeen aansluit bij de statige bebouwing aan de noordzijde aan de Dijkstraat. De gevels zijn van baksteen in rood tot roodbruine kleur of tot een roodoranje keur. De baksteen kan in verschillende kleurnuances per bouwmassa uitgevoerd worden. Aan de onderzijde krijgt het gebouw een gestucte plint van maximaal 50 cm (grijs). De dakbedekking is van leien of (bij voorkeur gebakken) pannen in de kleur grijs/antraciet. Kleurnuances zijn wenselijk. Voor een enkel pand (bijvoorbeeld door het leggen van een accent) zou een rode dakpan ook een mogelijkheid kunnen zijn. We gaan uit van een relatief vlakke, niet glimmende dakpan. De raampartijen zijn evenwichtig en vertonen een duidelijke symmetrie. In de vlakken van de gevel zijn de ramen qua maatvoering gelijk aan elkaar. De ramen zijn relatief klein en vallen duidelijk weg in de gevelmassa. In het metselwerk worden veel details toegevoegd. De kozijnen en kroonlijsten worden in hout uitgevoerd en krijgen een klassieke en rijk gedetailleerde uitstraling. Aan de voorzijde aan de Dijkstraat wordt gewerkt met tuinmuurtjes en/of klassiek hekwerk (max. 1 meter hoog). Zijtuinen en opritten worden voorkomen. Dit past beter bij de statige uitstraling van deze straat.



Wonen aan de Koemstraat

Aan de Koemstraat wordt gewerkt met ruime groene voortuinen. De voortuinen variëren van minimaal 4 meter tot maximaal 8 meter en worden omzoomd met hagen. Aan de Koemstraat wordt gekozen voor moderne architectuur die meer vrij van vorm en uitstraling is. De bouwmasse bestaat uit 2 lagen. Een terugliggende derde laag in de vorm van een opbouw met plat dak en/of bijvoorbeeld door het toepassen van een lessenaarsdak is een mogelijkheid. Aan de voorzijde wordt een speels en uitdagend straatbeeld gerealiseerd door te werken met een afwisseling van stucwerk, metselwerk en/of houtwerk. In elk ontwerp wordt in ieder geval een substantieel deel van de voorgevel uitgevoerd met hout. Er worden natuurlijke materialen en tinten toegepast.



Openbare ruimte

De straat Dijkstraat wordt uitgevoerd als een woonstraat in lijn met bijvoorbeeld de straat de Nieuwe Maat. Dit betekent dat er gewerkt wordt met verhoogde trottoirs aan weerszijden van de rijbaan en een relatief smalle rijbaan voor 1-richtingsverkeer. Er is ruimte voor langsparkeren aan de zuidzijde van de straat. Qua materiaalgebruik wordt aangesloten bij de keuzes die reeds in het gehele centrumplan zijn gemaakt. Belangrijk verbindend element voor het gebied is de (doorgetrokken) Hofstraat. Het klinkerwerk van de bestaande Hofstraat wordt doorgezet tot aan de Koemstraat. De groenzone aan het nieuwe wandel- en fietspad bestaat uit gras (afgewisseld) met bloemrijke borders en enkele solitaire bomen. De boomkeuze is nog niet bepaald en hangt o.a. af van de ligging ten opzichte van de woningen. Het parkeren op het binnenterrein wordt ingepast met groenstroken. In de groenstroken worden bomen in een rij geplaatst (de kruinen groeien daardoor in elkaar). De auto's komen daardoor onder een "dak" van bomen te staan.



Impressies en dwarsdoorsnede Dijkstraat

De impressies hieronder geven een indruk van de toekomstige Dijkstraat. De woningen zijn architectonisch nog niet uitgewerkt. Met de nummering is aangegeven vanuit welke hoek de impressie een beeld geeft.

