

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

Hanzepoort

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.309
IDnr. : NL.IMRO.0262.loHanzepoort-BP41
Datum : februari 2018
Versie : 5
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 12 februari 2018 / Besluitnr. 2014-003414

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	AMENDEMENT EN GEWIJZIGDE VASTSTELLING.....	5
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER.....	10
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	11
2.1	RUIMTELIJK EN FUNCTIONEEL.....	11
2.2	VERKEERSASPECTEN	13
2.3	GROENSTRUCTUUR.....	13
3	BELEIDSKADER	15
3.1	INLEIDING.....	15
3.2	RIJKSBELEID	15
3.3	PROVINCIAAL BELEID	18
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
4	PLANBESCHRIJVING	25
4.1	HET INITIATIEF	25
4.2	BEBOUWING EN GEBRUIK	25
4.3	VERKEER EN PARKEREN.....	27
4.4	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN.....	28
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	LUCHTKWALITEIT.....	33
5.3	GEUR	35
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	36
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	39
5.6	BODEM	42
5.7	WATER.....	43
5.8	ECOLOGIE	49
5.9	ARCHEOLOGIE	51
5.10	CULTUURHISTORIE	53
5.11	TOETSING AAN MER-WETGEVING.....	53
6	JURIDISCHE ASPECTEN	55
6.1	ALGEMEEN.....	55
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	56
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	56
7	UITVOERBAARHEID	61
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	61

Bijlagen bij toelichting:

1. Alcedo bv, 'Bestemmingsplan Hanzeweg te Lochem, Invulling plangebied Kop van Oost en 24 woon-werkkavels ten zuiden van Hanzeweg 17 - Akoestisch onderzoek', 12 januari 2017;
2. Tauw, 'Luchtkwaliteit, geur en stikstofdepositie bestemmingsplan Hanzeweg Lochem', 22 maart 2017;
3. Omgevingsdienst Achterhoek, 'Risicoberekening hogedruk aardgasleidingen Plan Hanzepoort Lochem', 1 maart 2017;
4. Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, Advies zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid Hanzepoort, 17 februari 2017;
5. Gemeente Lochem, 'Beoordeling - Eindsituatieonderzoek Haalmansweg 4 te Lochem- depotlocatie beleef de Berkel', maart 2017;
6. Eelerwoude, 'Quickscan flora en fauna Hanzepoort en Kop van Oost / Lochem', 17 april 2017;
7. Tauw, 'Watertoets Hanzepoort, Gemeente Lochem', 27 juni 2017;
8. Nota van Zienswijzen, oktober 2017.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Lochem werkt aan de herontwikkeling van het gebied tussen de Berkel en het Twentekanaal, aan de noordzijde van het centrumgebied van de kern Lochem.

Een groot deel van het aanwezige bedrijventerrein Hanzeweg wordt herontwikkeld tot een aantrekkelijk woon-werklandschap, waarbij gestreefd wordt naar een evenwichtige mix van wonen en werken, aangevuld met andere stedelijke voorzieningen. Deze herinrichting is gebaseerd op het 'Masterplan Etalage naar de toekomst' (hierna: Masterplan EndT) uit 2009.

Dit masterplan behelst een robuuste kwaliteitsimpuls in het gebied. Met de komst van het nieuwe gemeentehuis en de herinrichting van de oevers van de Berkel (2013), als onderdeel van het project 'Beleef de Berkel' zijn de veranderingen in het gebied al zichtbaar.

In de komende jaren wordt het gebied tussen de Haalmansweg en bouwbedrijf Kreunen (Hanzeweg 11-13) ontwikkeld tot een woon-werkgebied met een stedelijk karakter dat aansluit bij de andere ontwikkelingen van het Masterplan EndT. Dit project wordt ook wel de 'Hanzepoort' genoemd.

In het geldende bestemmingplan 'Hanzeweg e.o.' is middels een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid reeds in de realisatie van woningen voorzien. Echter, de voorgestane nieuwe ontwikkeling 'Hanzepoort' past niet binnen de wijzigingsregels.

Om de nieuwe ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Hanzepoort' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Amendement en gewijzigde vaststelling

Bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan heeft de gemeenteraad het vaststellingsbesluit geamendeerd en de regels op onderdelen aangepast, in die zin dat de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.5.1 komt te vervallen. De overweging is dat het bestemmingsplan met deze binnenplanse afwijking verwachtingen schept en het duidelijk moet zijn naar de omgeving dat het bestemmingsplan een combinatie is van wonen én werken.

In de regels van dit bestemmingsplan is de betreffende afwijkingsbevoegdheid geschrapt (4.5.1), evenals verwijzingen naar dit onderdeel in de plantoelichting.

Voor de volledigheid is de tekst van het geamendeerde besluit hierna overgenomen.

Aangenomen: 17V - 5T

Amendement Bestemmingsplan Hanzepoort Lochem

De raad van de gemeente Lochem, in vergadering bijeen op 12 februari 2018, behandelend het raadsvoorstel Bestemmingsplan Hanzepoort Lochem;

Overwegende dat:

- Indieners van het amendement van mening zijn dat artikel 4.5.1. van het bestemmingsplan verwachtingen schept;
- Duidelijk moet zijn naar de omgeving dat het bestemmingsplan Hanzepoort een combinatie is van wonen - werken;

Besluit:

Artikel 4.5.1 regels Bestemmingsplan Hanzepoort:

"4.5.1 Wonen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 4.1 onder a, om het gebruik van gronden voor uitsluitend wonen, zonder combinatie met de functies genoemd in lid 4.1 onder a, sub 1 t/m 5, toe te staan, mits:

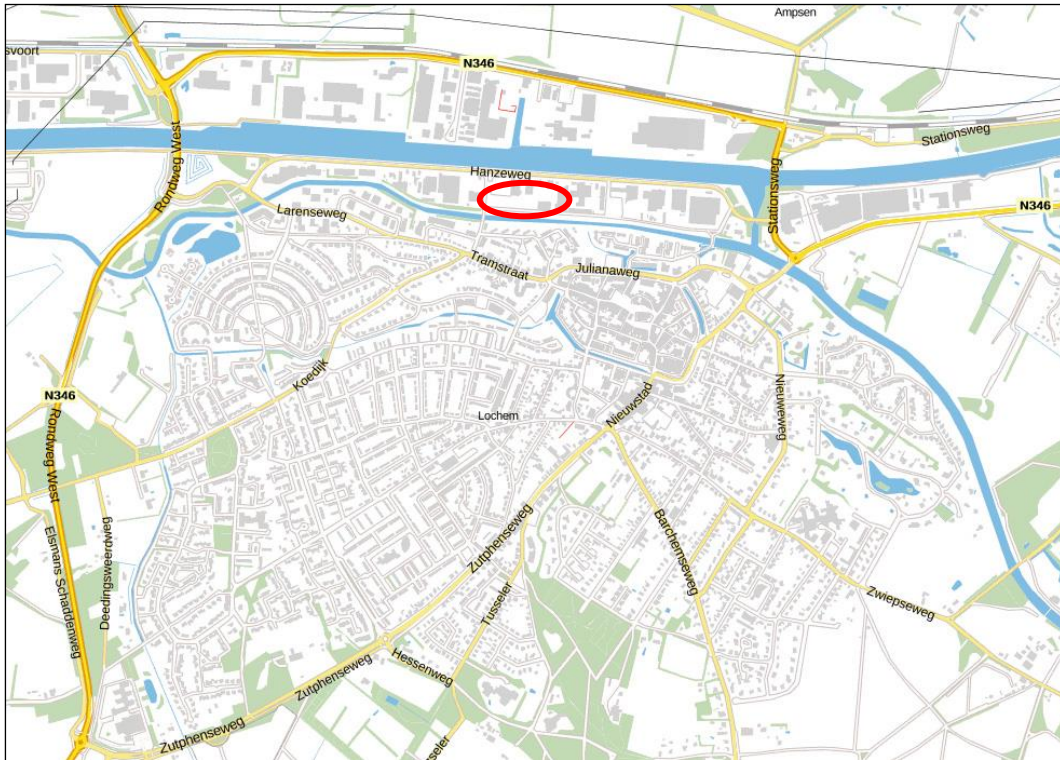
- a. in het plangebied sprake blijft van een gemengd gebied, zijnde een gebied met een matige tot sterke functiemenging;*
- b. bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering"*

te vervangen door: "Vervallen."

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein Hanzeweg, gelegen tussen de Berkel en het Twentekanaal, ten noorden/noordwesten van het centrumgebied (de historische binnenstad) van de kern Lochem.

De planlocatie wordt in het noorden begrensd door de Aldi-supermarkt (met bijbehorende parkeerplaats) en het bedrijf Te Koppele in het noorden, het bouwbedrijf Kreunen Bouw in het oosten en de Haalmansweg in het westen. Het recent aangelegde fietspad parallel aan de waterloop de Berkel zorgt voor een begrenzing in het zuiden. In bijgaande figuren (1 en 2) is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond (bron: Kadaster)

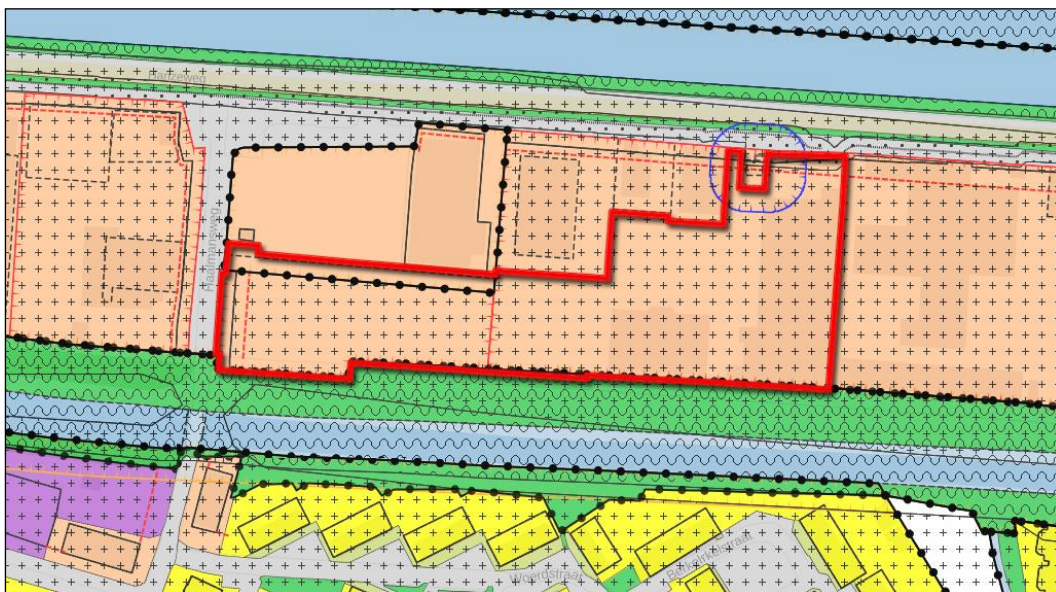


Figuur 2: Begrenzing plangebied op de BGT (Basisregistratie Grootchalige Topografie)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van drie geldende plannen, te weten:

1. het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.';
2. het wijzigingsplan 'Hanzeweg 17 en 18';
3. 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', gemeente Lochem.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' en wijzigingsplan 'Hanzeweg 17 en 18', in relatie tot het plangebied (in rood)

1.4.1 Bestemmingsplan Hanzeweg e.o.

Het plangebied valt voor het grootste deel binnen het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' dat op 11 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In figuur 3 is dit in beeld gebracht.

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Gemengd' als bedoeld in artikel 3 van de bijbehorende regels. Daarmee zijn bedrijven (uit ten hoogste bedrijfscategorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten), kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan, alsmede bijbehorende voorzieningen, zoals erven en terreinen, (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

Verder is een tweetal specifieke wijzigingsbevoegdheden van toepassing, waarmee onder diverse voorwaarden al woningbouw is toegestaan, te weten 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' (westelijk deel plangebied) en 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' (oostelijk deel van het plangebied). Beiden dienen voor wat betreft het toestaan van nieuwe woningbouw in onderlinge samenhang gelezen te worden.

Op grond van deze aanduidingen, in combinatie met de artikelen 15.1 en 15.2, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de gronden geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van woningbouw (met bijbehorende tuinen, erven, ontsluiting, groen en water) mits;

1. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;

2. bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
3. vooraf een stedenbouwkundig inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, waaruit blijkt dat sprake is van een verantwoorde inpassing van de locatie volgens de uitgangspunten van het Masterplan;
4. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
5. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de beoogde woningen;
6. de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet wordt belemmerd;
7. het verhaal van kosten van grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden via een exploitatieplan of anderszins is verzekerd;
8. ter plaatse van de aanduiding 'Wro - zone - wijzigingsgebied - 1' en 'Wro - zone - wijzigingsgebied - 2', in totaal niet meer dan 280 woningen worden gerealiseerd;
9. bij een grondgebonden woning:
 - o de goothoogte niet meer dan 6 meter bedraagt;
 - o de bouwhoogte niet meer dan 11 meter bedraagt;
 - o de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt;
 - o de oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 50 m² per woning bedraagt;
10. bij een woongebouw met gestapelde woningen:
 - o de maximale bouwhoogtes volgens de figuur 'Maximale bouwhoogtes' in lid 15.3 niet worden overschreden;
 - o de oppervlakte aan aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt.

Ook is over het gehele plangebied de aanduiding 'geluidzone- industrie' van toepassing. Dit in verband met het nabijgelegen gezoneerde industrieterrein "Kwinkweerd-Goorseweg". Nieuwe geluidgevoelige objecten zoals woningen zijn binnen deze zone alleen toegestaan als kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

1.4.2 Wijzigingsplan Hanzeweg 17 en 18

In verband met de ontwikkeling van de Aldi-supermarkt is invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid die reeds in het bestemming 'Hanzeweg e.o.' was opgenomen. Dit wijzigingsplan, 'Hanzeweg 17 en 18' genaamd, is op 30 september 2014 door burgemeester en wethouders vastgesteld. Het nu voorliggende plan 'Hanzepoort' ligt voor een klein deel (strook van ca. 9 breed) binnen dit wijzigingsplan. De gronden hebben hierin de bestemming 'Gemengd' en zijn voorzien van de aanduiding 'geluidzone- industrie'.

1.4.3 Paraplubestemmingsplan Archeologie gemeente Lochem

Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het gebied is de beschermingsregeling uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' van toepassing. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld.

Een groot deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde

'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.4.4 Afwijking geldend planologisch kader

Specifiek voor het project 'Hanzepoort' is een stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan opgesteld door IMOSS. Dit plan is op 15 mei 2017 vastgesteld en vervangt hierdoor het Masterplan EndT voor het deel gelegen tussen de Haalmansweg en bouwbedrijf Kreunen. Met de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan is een nieuw inhoudelijk kader gecreëerd voor dit plangebied. Met deze nieuwe visie en het nieuwe plan wordt beter aangesloten bij de marktomstandigheden voor woon- en werkkavels, waarbij voor het plangebied een stedelijk karakter wordt gevraagd en ruimtelijk massa wenselijk is. Door dit uitgangspunt voldeden de oude voorschriften niet allemaal meer, waaronder de voorschriften voor de goot- en nokhoogte.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde situatie omschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de randvoorwaarden waarin de resultaten van diverse uitgevoerde (milieu)onderzoeken en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels alsook verbeelding en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

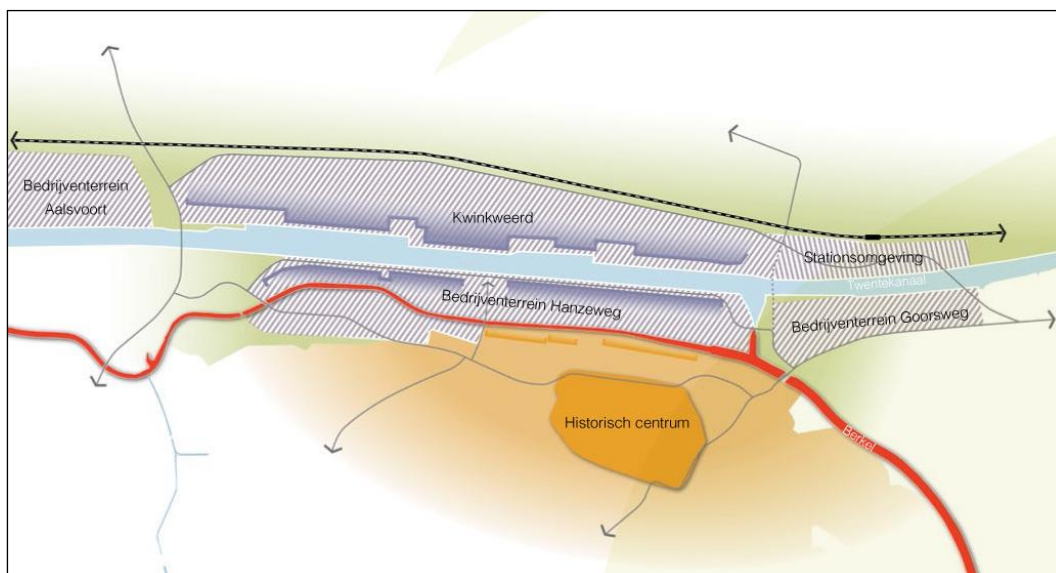
Ten slotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijk en functioneel

Zoals ook in het voorgaande hoofdstuk genoemd maakt het plangebied deel uit van het bedrijventerrein Hanzeweg, een langgerekt bedrijventerrein tussen de Berkel en het Twentekanaal in het noorden van de kern Lochem.

Op dit bedrijventerrein was tot een aantal jaren geleden een breed scala aan bedrijven gesitueerd, waarbij de nadruk lag op de meer kleinschalige industriële bedrijvigheid. Dit komt vooral tot uiting in de relatief kleine kavels en lage bebouwing. Daarmee wijkt het bedrijventerrein Hanzeweg zowel in ruimtelijke als ook functionele zin af van de nabijgelegen bedrijventerreinen Kwinkweerd en Goorseweg waarop de meer zwaardere industrie gevestigd is en ook grote en hoge bedrijfsgebouwen aanwezig zijn.



*Figuur 4: Ligging bedrijventerreinen noordzijde van de kern Lochem
(bron: Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan Hanzepoort, IMOSS bureau voor stedenbouw bv)*

De aanwezige functies op het bedrijventerrein Hanzeweg zijn vooral ambachtelijke bedrijven, (groot)handel, bouwbedrijven (aannemers), kantoren, etc. Tevens was en is sprake van enkele detailhandelfuncties, die vooral gerelateerd zijn aan de (kleinschalige) industriële bedrijvigheid. De aanwezige bedrijven richten zich daarbij vooral op de Hanzeweg waardoor automatisch de achterkanten richting de Berkel liggen.

Inmiddels is een deel van het gebied, oostelijk van de Haalmansweg en ingesloten tussen het Twentekanaal en de Berkel, heringericht met als doel een robuuste kwaliteitsimpuls in het gebied te genereren waarbij het Twentekanaal en de Berkel een prominent onderdeel van Lochem (gaan) vormen. De bouw van het gemeentehuis (in 2013 geopend), de herinrichting van de Berkel(zone), de bouw van de Aldi supermarkt, alsmede de sloop van een aantal gebouwen passen binnen deze opgave en geven het deelgebied al een heel ander beeld. In figuur 5 is dit in beeld gebracht.



Figuur 5: Luchtfoto bestaande situatie (boven situatie voor 2012, onder situatie 2016)

Het plangebied zelf heeft betrekking op de gronden direct ten zuiden van de Aldi-supermarkt (met bijbehorende parkeerplaats) en het bedrijf Te Koppele, een groothandel in ijzerwaren. Het meest westelijk deel van deze gronden is tijdelijk in gebruik als parkeerterrein. Ten behoeve van deze functie is een halfverharding aangebracht. Direct ten oosten daarvan is sprake van braakliggende gronden, welke zijn ingezaaid met gras.



Figuur 6: Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto

In het oostelijk deel van het plangebied is een tweetal bedrijfsgebouwen aanwezig. Het meest oostelijk gelegen gebouw (Hanzeweg 14-14F) betreft een opslagloods van het direct aangrenzende aannemersbedrijf Kreunen Bouw. Westelijk daarvan is het bedrijf Renovare (Hanzeweg 65-69) gesitueerd. Laatstgenoemde is gespecialiseerd in het renoveren, restaureren en reinigen van gevels van onroerend goed. Een deel van het pand wordt verhuurd aan het bedrijf Mahle en gebruikt voor opslag.

2.2 Verkeersaspecten

Het bedrijventerrein Hanzeweg wordt primair ontsloten door de Hanzeweg, een weg met een relatief ruim profiel welke volgens het 'duurzaam veilig principe' is ingericht. In het westen sluit de Hanzeweg aan op de Larenseweg (en vervolgens Rondweg West / N346) en in het oosten op de Stationsweg. De nu nog aanwezige bedrijven binnen het plangebied worden ook ontsloten op de Hanzeweg. Het westelijk deel van het plangebied is te bereiken via de Haalmansweg. Hoewel de Haalmansweg tot over de aangrenzende Berkel via de Haalmansbrug in zuidelijke richting doorloopt, is deze weg vanaf het bedrijventerrein Hanzeweg alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Komend vanuit het centrum is deze brug ook voor gemotoriseerd toegankelijk. Bij de aanleg van de brug is overigens rekening gehouden dat de brug in de toekomst ook vanuit twee richtingen te gebruiken is.

De verbinding met het historische centrum vindt dan ook grotendeels plaats via langzaam verkeerroutes. Naast de Haalmansbrug is er recent ter hoogte van het nieuwe gemeentehuis een voetbrug gerealiseerd die regelrecht naar het centrum leidt. Een derde langzaamverkeersverbinding ligt op de stuw in de Berkel. Naast deze verbindingen over de Berkel loopt er sinds enkele jaren ook een voet- en fietsroute langs de Berkel, welke als onderdeel van het project 'Beleef de Berkel' is aangelegd.

2.3 Groenstructuur

Binnen het plangebied zelf is er, behoudens een braakliggend (gras)veld, nauwelijks tot geen groen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied ligt de waterloop de Berkel. Hoewel deze waterloop van oorsprong vooral een rol vervulde als verbinding voor natte flora en fauna tussen de gebieden buiten de kern Lochem, is deze waterloop met de uitvoering van het project 'Beleef de Berkel' nu ook een herkenbaar element in het stedelijk gebied en als recreatief element belangrijk voor de kern Lochem.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden.

De voorgestane ontwikkeling 'Hanzepoort' waarmee een nieuwe woon-werklocatie wordt beoogd, is min of meer al in het geldende bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' (2013) vastgelegd en mogelijk gemaakt. Slechts op het onderdeel bouwhoogte is in het onderhavig plan sprake van een afwijking van de eerder gedachte ontwikkeling.

Met andere woorden in het kader van het bestemmingsplan uit 2013 heeft al een afweging plaatsgevonden of het al dan niet mogelijk maken van een woonfunctie op het bedrijventerrein Hanzeweg. In navolgende wordt dan ook op hoofdlijnen het beleid beschreven en in enkele situaties verwezen naar het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.'

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de

mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Relatie met het plangebied

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' heeft al een afweging plaats gevonden.

Met de herbestemming van de voormalige bedrijfsbestemming tot woonbestemming in het plangebied, waren geen nationale belangen in het geding. De geringe wijziging in bouwhoogten evenmin.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een onderdeel van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming is de ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De ladder is onder meer bedoeld zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en ook daadwerkelijk te realiseren. Ontwikkelingen die niet voorzien in een (regionale) behoefte en die onnodig aanspraak maken op buitenstedelijk gebied passen hierin niet.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende treden:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een (regionale en intergemeentelijke) behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een (regionale, intergemeentelijke) vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

De ontwikkeling van een woon-werklocatie van deze omvang, waarin 'bij recht' maximaal 24 woningen worden gerealiseerd, betreft een vorm van verstedelijking. Daarom is hieronder de ladder ingevuld voor de ontwikkeling in het plangebied.

Trede 1

Voorop staat dat met voorliggend plan de herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein (en daarmee bestaand stedelijk gebied) wordt beoogd. Het deelproject 'Hanzepoort' betreft een nadere uitwerking en invulling van het Masterplan EndT waarmee het bedrijventerrein wordt herontwikkeld tot een aantrekkelijk woon-werklandschap. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige mix van wonen en werken, aangevuld met andere stedelijke voorzieningen. In het geldende bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' zijn hiervoor al diverse mogelijkheden voor geboden. Zo zijn onder diverse voorwaarden maximaal 280 woningen toegestaan.

Bovendien beschikt de regio Stedendriehoek, waar de gemeente Lochem deel van uitmaakt, over het 'Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024'. Het afsprakenkader is tot stand gekomen uit een door ABF Research in 2015 uitgevoerde Primos-prognoseanalyse. Uit deze analyse komt een behoefte naar voren voor het Gelderse deel van de regio Stedendriehoek van 7.090 woningen in de periode 2015 tot en met 2024. Op basis van deze behoefteanalyse is een binnenregionale verdeling gemaakt: de

kwantitatieve woningbouwprogrammering. Daarbij is rekening gehouden met een foutmarge van circa 5%. De binnenregionale verdeling is dan als volgt:

Apeldoorn	3.500
Brummen	560
Epe	820
Lochem	860
Voorst	800
Zutphen	1.100
TOTAAL	7.640

In de woningbouwprogrammering voor de gemeente Lochem is rekening gehouden met de uitvoering van het Masterplan EndT, waaronder de ontwikkeling van de woon-werklocatie 'Hanzepoort'. Met andere woorden, de beoogde woon-werklocatie Hanzepoort past binnen de kwantitatieve woningbouwprogrammering en voorziet derhalve in een regionale behoefte.

Trede 2

Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem. Door herstructurering van de bestaande situatie, kan hier ruimte geboden worden voor de realisatie van de woningen, in combinatie met bedrijvigheid, en vormt het plangebied een aanvulling op de woningbouwgebieden in de directe omgeving, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Trede 3

Dit laatste punt is voor het voorliggende plan niet van toepassing. Onder 2 is immers aan de orde gekomen dat er gebruik wordt gemaakt van bestaand stedelijk gebied door herstructurering.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee wordt er van uitgegaan dat de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit, Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2016).

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Verstedelijking

Tot nu toe waren de rol en ambitie van de provincie rond stedelijke ontwikkelingen vooral gericht op het clusteren van groei, bereikbaarheid en het faciliteren van culturele voorzieningen, wonen en werken clusteren rond kernen en stedelijke clusters. Dit om een impuls geven aan geconcentreerde 'rode' stedelijke economische motoren en aan bescherming van andere meer 'groene en blauwe' waarden. Deze wens was ruimtelijk ingegeven en wordt aangeduid als 'bundelen en spreiden.' Deze aanpak wordt nu nadrukkelijk niet meer uitsluitend gekoppeld aan specifieke zones voor wonen, werken of landschappen, maar aan de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Deze ladder komt overeen met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Rijk, zie paragraaf 3.2.1 van deze plantoelichting.

Bundelen richt zich op benutten van de bestaande voorraad gebouwen en gronden in het stedelijk gebied en op mogelijke toevoegingen grenzend aan het stedelijk gebied en nabij multimodale knooppunten. Er is een verschuiving van focus op nieuwbouw naar focus op beheer en vernieuwing van bestaand stedelijk gebied. Bundelen houdt rekening met de regionale vraag en samenhang, gebiedskwaliteiten, mogelijkheden en onmogelijkheden van de bestaande voorraad en de regionale structuur. Toch mag bundeling niet leiden tot het volbouwen van de stad en het stedelijk gebied, omdat dat ten koste gaat van de kwaliteit van het woon- en werkmilieu.

Relatie met het plangebied

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem, voldoet de ontwikkeling van woningen aan het provinciale beleid dat inzet op bundeling. Voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland. Ook van de Omgevingsverordening hebben verschillende actualisatierondes plaatsgevonden en heeft geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2016).

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de ontwikkeling van 24 woon-werkkavels, is vooral het aspect 'Wonen' van belang die een nadere afweging, c.q. onderbouwing, behoeven. Andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening zijn niet in het geding.

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. De te bouwen woningen in het plangebied voldoen hieraan, aangezien deze passen binnen het 'Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024'.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau heeft de ontwikkeling Hanzepoort in het kader van het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.'. al een afweging plaatsgevonden. De ontwikkeling was op hoofdlijnen al voorzien in het Masterplan EndT (2009) en vertaald in voornoemd bestemmingsplan Hanzeweg e.o.

3.4.1 Structuurvisie 2012-2020

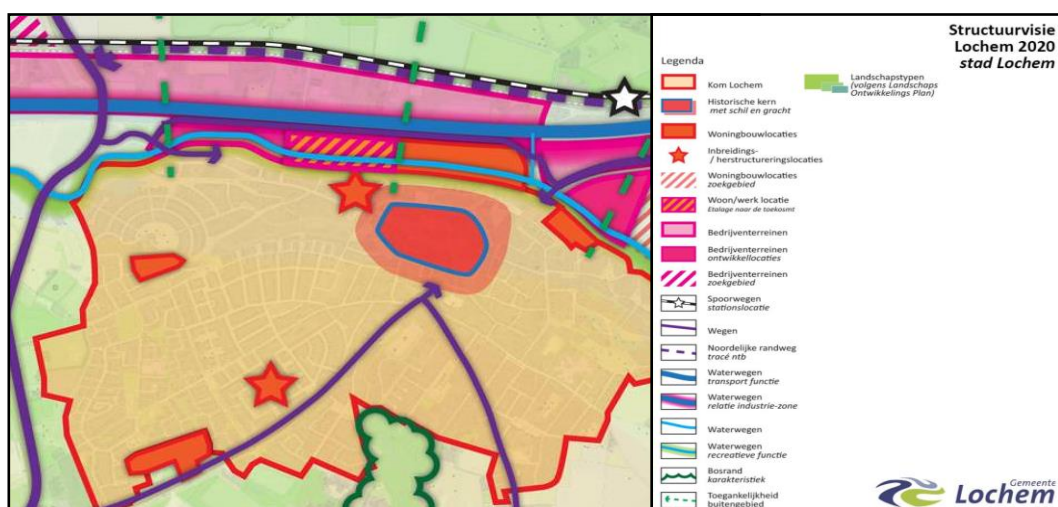
Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. Met de structuurvisie wordt het kader geschetst waarbinnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 jaar verder kunnen worden uitgewerkt.

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie:

- *Toekomstvisie 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is de Strategische Agenda. De acht punten uit deze agenda bevatten bepaalde ruimtelijke aspecten. Waar mogelijk is getracht hiermee een verbinding te leggen, zodat de toekomstvisie dan ook vertaald is in deze structuurvisie.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* en de *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007)* vormen de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. In regionaal verband zijn voorts de ruimtelijke programma's voor wonen en werken bepaald.
- In 2010 is het *Bestemmingsplan Buitengebied* voor de gemeente vastgesteld. Dit plan is zodanig recent dat er geen aanleiding is voor grote koerswijzigingen ten aanzien van beleid voor het buitengebied.
- *Nota Mobiliteit Lochem (september 2008)*. Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.

In de structuurvisie is specifiek voor de kern Lochem aangegeven dat het gebied tussen het Twentekanaal en de Berkel deels als woningbouwlocatie en deels als woonwerk-locatie wordt ontwikkeld. Het plangebied Hanzepoort maakt deel uit van de genoemde woonwerk-locatie (zie figuur 7) en past daarmee binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.



Figuur 7: Uitsnede Structuurvisiekaart voor de kern Lochem

3.4.2 Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan

Specifiek voor het project 'Hanzepoort' is een stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld. In dit plan, dat op 15 mei 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt ingespeeld op de vraag en de inzichten van dit moment en vervangt daarmee het Masterplan EndT uit 2009 voor wat betreft het gedeelte tussen de Haalmansweg en bouwbedrijf Kreunen (Hanzeweg 1-13).

In deze visie worden de functies wonen en werken op de locatie Hanzepoort verenigd, waarbij de nadruk op het wonen aan de zijde van de Berkel ligt en het werken aan de zijde van de Hanzeweg.

Er zijn verschillende varianten om wonen en werken met elkaar te combineren. Hanzepoort wordt een gebied voor woon-werkkavels. Specifiek voor bedrijven die te klein zijn voor een bedrijventerrein en te groot voor een kantoor aan huis. Gestreefd wordt naar intensief ruimtegebruik met een stedelijk karakter, waar wonen en werken naadloos in elkaar over gaan.

In de visie worden diverse (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen aangegeven die logischerwijs ook de basis vormen voor dit bestemmingsplan. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.2 en paragraaf 4.3 van deze plandoelichting.

3.4.3 Woonvisie Lochem 2012-2020

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2012 – 2020. De woonvisie geeft inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

Het doel van de gemeente is om de woningmarkt zodanig te beïnvloeden dat voldoende goede en bereikbare woningen voor handen zijn. De gemeente richt zich op het zodanig laten bouwen en aanpassen van woningen dat invulling wordt gegeven aan de wensen van inwoners en potentiële nieuwe bewoners. Woonwensen kunnen worden gerealiseerd door nieuwe bouwontwikkelingen. Maar ook door aanpassing van de bestaande voorraad en door vernieuwing van bestaand stedelijk gebied kan voor een deel aan de doelstellingen worden voldaan. De gemeente Lochem ziet zichzelf als

¹ IMOSS, bureau voor stedenbouw bv, 'Hanzepoort – Wonen en werken aan de Berkel - Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan', maart 2017

regisseur in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid, maar zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners.

Beleidsmatige uitgangspunten Woonvisie

- Het regionale woonbeleid en woningbouwprogrammering vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gemeentelijke woonbeleid.
- De gemeente Lochem speelt in op de Lochemse woningbehoefte. Dat betekent niet dat uitsluitend wordt gebouwd voor de ontwikkeling van de huidige Lochemse bevolking. De gemeente Lochem kiest er ook voor om ruimte te bieden aan mensen die graag in de gemeente komen wonen.
- De gemeente Lochem kiest ervoor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand blijven en wellicht nog groeien, waarbij het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.
- Inbreiding gaat boven uitbreiding. Dit houdt in dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied voorrang heeft boven uitleglocaties.
- De aandacht in de woningbouw verschuift van uitbreiding naar inbreiding en vervolgens meer en meer richting herstructurering en stedelijke vernieuwing. De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Niet alleen moet de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil blijven, ook moet er voor worden gezorgd dat de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners van Lochem.
- Lochem houdt in haar woonbeleid rekening met en biedt ruimte voor de ontwikkeling van onderscheidende woonconcepten.
- De gemeente plant geen bouwopgave in het buitengebied. Wel blijft er ruimte voor vrijkomende agrarische bedrijven om onder voorwaarden woningen te bouwen in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische gebouwen.

Uitwerking beleid naar doelgroepen

- Starters: in de komende jaren zal er aandacht blijven voor starters. Zeker in dorpen waar het aanbod aan betaalbare woningen beperkt is. Van belang is dat nieuwe betaalbare woningen voldoende kwaliteit hebben en voldoende toekomstbestendig zijn.
- Huishoudens met een laag inkomen: een van de belangrijkste doelstellingen van gemeenten en corporaties is het voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen, de zogenaamde doelgroepen van beleid. Deze huishoudens kunnen over het algemeen moeilijk zelfstandig in hun huishouden voorzien en vormen dus een belangrijke aandachtsgroep voor de gemeente, Viverion en De Groene Waarden.
- Huishoudens met een middeninkomen: de gemeente Lochem wil de ontwikkeling van huurwoningen in het prijssegment van € 650,- tot € 850,- graag stimuleren door voorrang te geven aan de ontwikkeling van dergelijke huurwoningen. Het kan daarbij zowel gaan om grondgebonden huurwoningen als om huurappartementen.
- Senioren en zorgvragers: om deze groep goed te bedienen is het van belang het woningaanbod af te stemmen op de wensen van de senioren. Dit stelt eisen aan de woningvoorraad die momenteel nog onvoldoende is toegerust op de groeiende groep senioren. Het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg geeft aan dat er een grote behoefte is aan verzorgd wonen. De gemeente Lochem staat open voor de ontwikkeling van meer van dergelijke woonvormen. In het bijzonder als er sprake is van een vernieuwend woonconcept voor senioren.

- Gezinnen en kleine huishoudens jonger dan 55 jaar: De gemeente wil niet alleen ruimte bieden aan vestigers, maar ook doorstromers die nu al in de gemeente wonen. Door deze groep goed te bedienen komen er voor starters geschikte woningen vrij en kunnen vooral gezinnen aan Lochem worden gebonden.

Relatie met het plangebied

De ontwikkeling van woningen op de woon-werklocatie Hanzepoort past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie. Allereerst is er sprake van een inbreidingslocatie. Verder is de locatie aan de Hanzeweg in de woonvisie opgenomen als woningbouwlocatie waarvan de uitvoering is gepland tussen 2014 en 2018.

Concluderend kan gesteld worden dat het plan in overeenstemming is met de Woonvisie.

3.4.4 Regeling Proef Welstandsvrije gebieden 2015-2017

De gemeente Lochem wijzigt haar welstandsbeleid door gedurende een periode van ongeveer twee jaar als proef delen van het grondgebied van de gemeente aan te wijzen als welstandsvrij gebied. Deze proef wordt in 2017 geëvalueerd. Uitgezonderd van de proef zijn de gebieden welke in de welstandsnota zijn aangeduid als:

- Historische dorpsgebieden;
- Historische bebouwingslinten;
- Historische stedelijke bebouwing;
- Gemengde bebouwing rond centrum Lochem;
- Beschermd stadsgezicht Berkeloord;
- Historische landgoederen en buitenplaatsen;
- Rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen buiten hierboven genoemde gebieden.

De gebiedsbeschrijvingen en de welstandscriteria in de welstandsnota zoals in werking sinds 17 mei 2007 blijven gedurende de proefperiode voor deze gebieden van kracht. De welstandsnota blijft ook van kracht voor zover deze bij eerdere besluitvorming over nieuwbouwprojecten is aangemerkt als beeldkwaliteitsplan.

De organisatie van de welstandsadvisering wijzigt door benoeming van een stadsbouwmeester met een zwaardere adviseringstaak als nu het geval is. Er is geen welstandscommissie meer. Wel blijft een burgerlid toegevoegd aan de stadsbouwmeester. Bij advisering over monumenten adviseren monumentencommissie en stadsbouwmeester zo veel mogelijk gezamenlijk en eenduidig. Het excessenbeleid richt zich alleen op vergunningvrij bouwen of ernstige verwaarlozing van bestaande bebouwing. De aanwijzing van welstandsvrije gebieden brengt met zich mee dat in deze gebieden geen welstand meer van toepassing is en er ook achteraf voor de gemeente geen juridische middelen zijn in te grijpen wanneer een vergund bouwwerk wordt ervaren als buitensporig en detonerend met de omgeving. Evaluatie vindt plaats in 2017. Dit wordt ook het moment om te bepalen in hoeverre modernisering en digitalisering van het welstandsbeleid vorm krijgt. De rijksoverheid wil in 2018 welstandregels hebben gekoppeld aan ruimtelijkeplannen.nl.

Relatie met het plangebied

Het onderhavige plangebied valt onder de uitzonderingen waarvoor het welstandsvrije regiem niet geldt. Daarom is voor de beoogde ontwikkeling van het project Hanzepoort een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld, als onderdeel van de stedenbouwkundige visie 'Hanzepoort, Wonen en werken aan de Berkel'. Dit plan is op 15 mei 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. In paragraaf 3.4.2 is hierop al ingegaan.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

Het initiatief dat in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt heeft betrekking op de ontwikkeling van een woon-werklandschap op het bedrijventerrein Hanzeweg. Gestreefd wordt naar een evenwichtige mix van wonen en werken, aangevuld met andere stedelijke voorzieningen, gebaseerd op het Masterplan EndT' uit 2009, waarbij het Twentekanaal en de Berkel een prominent onderdeel van Lochem zijn. De nadruk op werken ligt aan de zijde van het Twentekanaal en wonen aan de zijde van de Berkel.

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 meer recent is een nieuwe voetverbinding aangelegd richting het centrum.

Een volgende stap doet zich nu voor, de herontwikkeling van Hanzepoort met zogenaamde woon-werkkavels waarmee de eerste verweving een feit wordt. Daarbij is het de bedoeling om ruimte te bieden aan bedrijven die te klein zijn voor een bedrijventerrein en te groot voor een kantoor aan huis. Hierbij wordt de Berkelzijde vooral wonen. Dit zorgt voor een nieuw gezicht en een mooie rand langs de Berkel, maar ook voor meer leven.

In dit kader is een stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan² opgesteld, als geactualiseerde uitwerking van het 'Masterplan Etalage naar de toekomst' uit 2009. Deze visie en bijbehorend beeldkwaliteitsplan zijn zoals reeds aangegeven op 15 mei 2017 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld. De visie vormt de basis voor het bestemmingsplan en is het uitgangspunt voor de verdere uitwerking en ontwikkeling van het project 'Hanzepoort'.

4.2 Bebouwing en gebruik

4.2.1 Uitgangspunten op hoofdlijnen

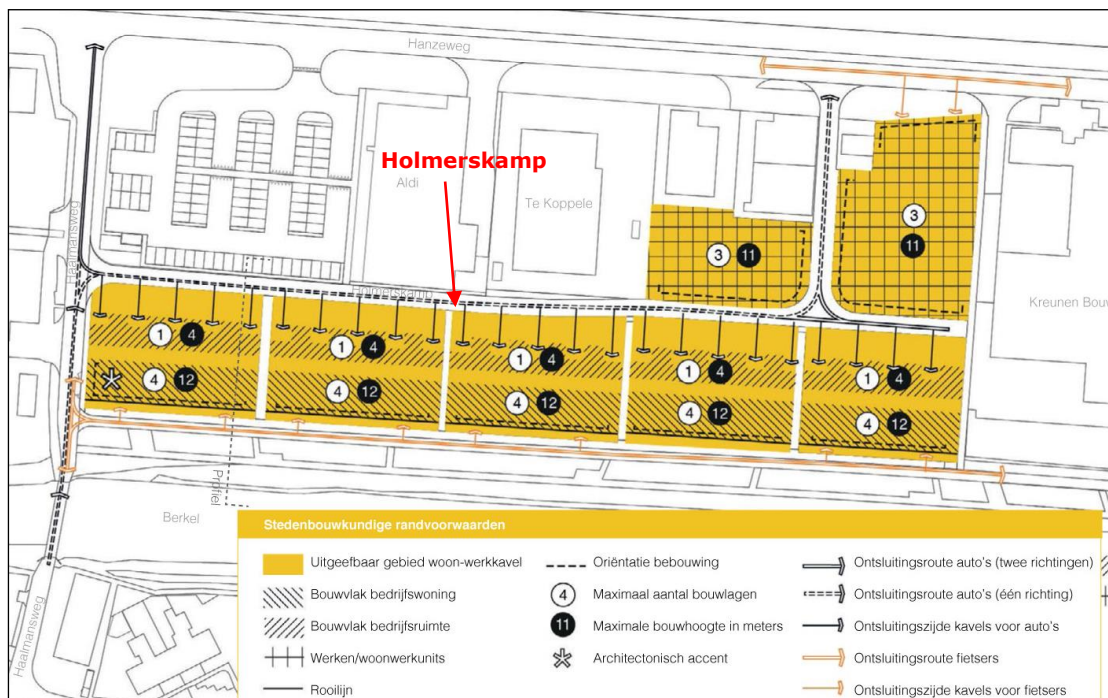
Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het project Hanzepoort is dat aan de zijde van de Berkel woon-werkkavels worden gerealiseerd en richting de Hanzeweg ruimte wordt geboden aan één of meer grotere bedrijven. De ruimtelijke en functionele indeling van de kavels zal hierop worden afgestemd. In figuur 8 zijn hiervoor de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen.

4.2.2 Woon-werkkavels

Op de woon-werkkavels aan de zijde van de Berkel wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik met een stedelijk karakter, waar wonen en werken naadloos in elkaar over gaan. De bedoeling is om een gebied met reuring tot stand brengen, waar wonen en werken gecombineerd worden. Functiemenging is het uitgangspunt. Dit betekent dat ook zelfstandige woningen kunnen voorkomen, naast woningen waar sprake is van een combinatie van wonen en werken.

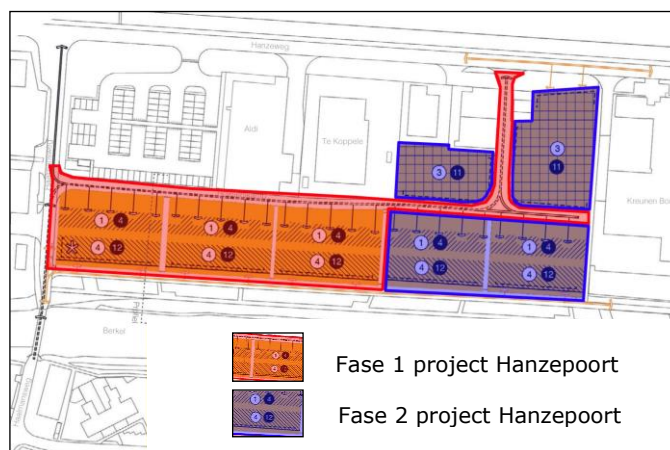
² IMOSS, bureau voor stedenbouw bv, 'Hanzepoort – Wonen en werken aan de Berkel - Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan', maart 2017

In de verkaveling voor het gebied is daarbij uitgegaan van in totaal vijf bebouwingsclusters, waar binnen elk cluster ruimte is gereserveerd voor maximaal 8 woon-werkkavels.



Figuur 8: Stedenbouwkundige randvoorwaarden project Hanzepoort (bron: Hanzepoort – Wonen en werken aan de Berkel - Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan, bewerkt mRO b.v.)

Daarbij wordt opgemerkt dat er in eerste instantie (fase 1 van het project) uitgegaan wordt van drie bebouwingsclusters. Het betreft in dit kader het westelijk deel van het project. In figuur 9 is dit in beeld gebracht. Het oostelijk deel van het plangebied vormt de tweede fase van het project Hanzepoort, waarbinnen twee bebouwingsclusters (via een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk worden gemaakt.



Figuur 9: Fasering project Hanzepoort

Op de woon-werkkavels vormen de woning en het bedrijf één geheel qua inrichting en architectuur. De bedrijfsruimte kan zowel in de woning (op de begane grond) 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. Daarbij is het wel van belang dat de functie wonen en werken niet met elkaar conflicteren. Omdat er echter bewust functiemenging wordt nagestreefd worden de toegestane

bedrijfsactiviteiten daarop afgestemd. Verwezen wordt in dit kader ook naar paragraaf 5.6 'Bedrijven en milieuzonering' van deze plantoelichting.

De hoofdingang van de woning bevindt zich of aan de Holmerskamp, 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 woningen dienen minimaal 2,5 meter uit de zuidelijke erfgrans (Berkelzijde) gebouwd te worden. Door uit te gaan van een gesloten gevelbeeld in combinatie met een (architectonische) samenhang van de bebouwing aan deze zijde, wordt de begeleiding van de Berkel en de eenheid van het gebied benadrukt.

Wat betreft de bouwhoogte van de woningen wordt uitgegaan van maximaal 4 bouwlagen, waarbij de waarbij de bovenste laag verbijzonderd mag zijn. Ook mogen de woningen plat worden afgedekt. Daarbij dient wel een maximale bouwhoogte van 12 meter in acht genomen te worden.

Onder voorwaarden is er voor de bebouwing op de hoekkavel (Haalmansweg) een hogere goot- en bouwhoogte toegestaan. Hiermee kan een architectonisch accent gerealiseerd worden zodat deze bijzondere locatie ook extra benadrukt wordt.

4.2.3 Werkkavels

De kavels aan de noordzijde van de nieuw aan te leggen weg Holmerskamp zijn grootschaliger van opzet, en maken deel uit van fase 2 van het project. Hier is ruimte voor werkkavels, waarop een bedrijfswoning met bedrijfshal gerealiseerd kan worden.

Ook blijft er ruimte gereserveerd 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.

De bedrijfswoningen van de kavel(s) aan de Hanzeweg dienen georiënteerd te zijn op de Hanzeweg of Holmerskamp.

De gebouwen in dit deel van het project 'Hanzepoort' bestaan uit maximaal 3 bouwlagen waarbij de maximale bouwhoogte op 11 meter gesteld wordt.

4.3 Verkeer en parkeren

De 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. Deze nieuwe weg sluit in westelijke richting aan op de bestaande Haalmansweg en in (noord)oostelijke richting op de Hanzeweg. De weg wordt in z'n geheel aangelegd als de drie bebouwingsclusters uit fase 1 worden gebouwd. Het profiel wordt zodanig opgezet dat er ruimte is voor incidenteel vrachtverkeer.

De kavels zijn per fiets en te voet te bereiken via het recent aangelegde Berkelpad, parallel aan de Berkel. Een nieuw te realiseren voetpad 'tussen' de verschillende clusters van de woon-werkkavels zorgt voor een directe verbinding met de Aldi supermarkt.

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. Laatstgenoemde komt overeen met de gemiddelde parkeernorm voor arbeids- en bezoekersextensieve bedrijvigheid in een niet stedelijk gebied uit de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317). Indien het type of de omvang van een bedrijf meer parkeerplaatsen vereist, dienen deze op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt getoetst of het plan voldoet aan de parkeernormen. Deze toets is juridisch vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

4.4 Vertaling in het bestemmingsplan

Voor de beoogde 24 woon-werkkavels uit fase 1 is een bestemming 'Gemengd – Wonen met werken' opgenomen, toegesneden op de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie voor de Hanzepoort. Binnen de bestemming 'Gemengd – Wonen met werken' is wonen toegestaan in combinatie met bedrijfsactiviteiten uit de categorieën A en B van de bij de regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten, ateliers/studio's, kantoren, beroep aan huis of dienstverlening.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken opgericht worden, waarbij geldt dat de woningen georiënteerd moeten zijn op de Berkel. De woningen, evenals de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij deze woningen, zijn daarbij uitsluitend binnen de aanduiding 'wonen' toegestaan. Voor elk bebouwingscluster is op de verbeelding aangegeven dat er maximaal 8 woningen kunnen worden gebouwd, waarbij geldt dat er maximaal 1 woning per bouwperceel is toegestaan. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte van de woningen aangeduid: 12 meter. Het beoogde architectonisch accent, dat onder voorwaarden op de hoekkavel (Haalmansweg) mogelijk wordt gemaakt, is door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' op de verbeelding aangegeven.

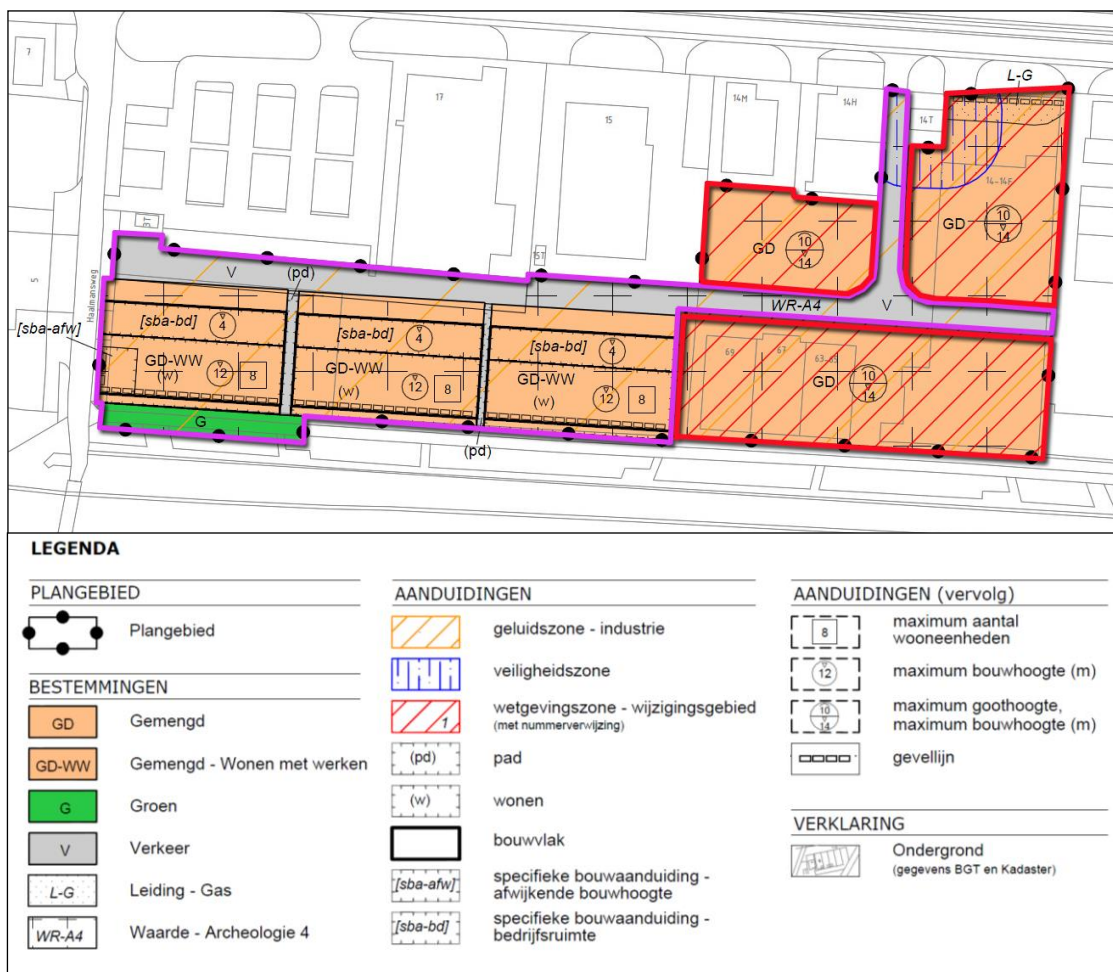
De bedrijfsfuncties kunnen in de woning (op de begane grond) worden uitgeoefend, of in een vrijstaand bedrijfsgebouw. Dergelijke vrijstaande bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bedrijfsruimte' worden opgericht. De maximaal toegestane bouwhoogten van de vrijstaande bedrijfsgebouwen is ook specifiek op de verbeelding aangeduid.

De ontsluitingsweg Holmerskamp is bestemd voor 'Verkeer'. Ook paden tussen de verschillende bebouwingsclusters hebben de bestemming 'Verkeer', waarvoor specifiek geldt dat deze uitsluitend voor langzaam verkeer in de vorm van fiets- en voetpaden mogen worden gebruikt. Met de aanduiding 'pad' is dit specifiek aangegeven.

Het gebied ten oosten van de beoogde 24 woon-werkkavels (het oostelijk deel van het plangebied) vormt de tweede fase van het project Hanzepoort. Deze gronden zijn vooreerst nog binnen de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn (de bestaande) bedrijfsactiviteiten toegestaan, evenals kantoorfuncties en maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige zorg- en onderwijsvoorzieningen. Met deze regeling is aangesloten bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.'.

Net als in het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' is in het voorliggende plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de realisatie van woon-werkkavels (waarop woningen met bedrijfsruimten gerealiseerd kunnen worden) en werkkavels (waarop bedrijfsgebouwen met bedrijfswoningen) mogelijk gemaakt wordt. Het verschil met de nu nog geldende wijzigingsbevoegdheid is dat de wijzigingsregels zijn toegesneden op de stedenbouwkundige visie van de Hanzepoort. Wel blijven er de nodige randvoorwaarden van toepassing. Zo mogen de bestaande bedrijven door de planwijziging niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd, en moeten vooraf de nodige onderzoeken worden uitgevoerd.

In figuur 10 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Hierin is fase 1 van het project paars omlijnd en fase 2 rood omlijnd.



Figuur 10: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Hanzepoort'

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

Voor het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor geluid als gevolg van weg- en railverkeer en gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden voor de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals (bedrijfs)woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen die nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maken, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

5.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Met het voorliggende bestemmingsplan worden 24 woon-werkkavels planologisch 'bij recht' mogelijk gemaakt.

Het plangebied ligt binnen geluidszone van het gezoneerde industrieterrein 'Kwinkweerd en Goorseweg'.

Bovendien is ook het onderdeel wegverkeerslawaai van belang vanwege de ligging nabij de Hanzeweg. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen.

Door adviesbureau Alcedo bv is een uitgebreid akoestisch onderzoek³ voor de beoogde woon-werkkavels uitgevoerd, waarin het industrielawaai en het wegverkeerslawaai is onderzocht. Daarbij is getoetst of de bestaande bedrijven in het gebied Hanzeweg niet belemmerd worden door de realisatie van de woonfunctie enerzijds en of er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat anderzijds. Daarnaast dient getoetst te worden of ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan wordt aan de vastgestelde hogere grenswaarden ten gevolge van geluid afkomstig van het geluidsgezoneerde industrieterrein.

Hoewel dit onderzoek een bredere scope heeft dan de woon-werkkavels die als onderdeel van het project Hanzepoort 'bij recht' planologisch mogelijk worden gemaakt (ook de beoogde woningen als onderdeel van het deelproject 'Kop van Oost' zijn hierin meegenomen), is dit onderzoek wel integraal als bijlage (nr.1) bij deze plandoelichting opgenomen.

De belangrijkste resultaten en conclusies, voor zover betrekking hebbend op het plangebied Hanzepoort, worden hieronder weergegeven.

Industrielawaai

Voor het berekenen van de geluidsbelastingen is gebruikt gemaakt van het zonebewakingsmodel van het gezoneerde industrieterrein. In dit model zijn alle meldings- en vergunningsplichtige bedrijven en hun geluidsbronnen opgenomen. Daarnaast zijn de zogenaamde zonebewakingspunten

³ Alcedo bv, 'Bestemmingsplan Hanzeweg te Lochem, Invulling plangebied Kop van Oost en 24 woon-werkkavels ten zuiden van Hanzeweg 17 - Akoestisch onderzoek', 12 januari 2017

opgenomen. Vervolgens zijn de geluidsbelastingen op de gevels van de nieuwe woningen bepaald.

Op basis van de berekeningsresultaten blijkt dat op alle beoordelingshoogten (1,5/4,5/7 meter) voldaan wordt aan de vastgestelde hogere grenswaarden van 55 dB(A). De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 51 dB(A).

Naast de onderzochten bedrijven als onderdeel van het gezoneerde industrieterrein 'Kwinkweerd-Goorseweg' zijn er nog bedrijven op het bedrijventerrein Hanzeweg aanwezig die ook geluid kunnen produceren. Voor de nieuwe woningen dient op voorhand te worden aangetoond dat deze woningen de bedrijfsuitoefening niet belemmeren.

In bijlage 5 van het onderzoeksrapport van Alcedo bv zijn de resultaten van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de bedrijven gelegen aan de Hanzeweg ter plaatse van de rooilijn van de nieuwe woningen op de woon-werkkavels aangegeven vinden. Hieruit blijkt dat voor alle bedrijven ter plaatse van de nieuwe woningen het langetijdsgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 50 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt, waarmee wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit.

Hiermee vormen de nieuwe woningen geen belemmering op de bedrijfsuitoefening van de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Hanzeweg.

Wegverkeerslawaaï

Het project Hanzepoort ligt binnen de geluidszone van de Hanzeweg (zonebreedte 200 meter). De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg Holmerskamp wordt ingericht als 30 km/u gebied. Voor een dergelijke weg geldt op basis van de Wgh geen geluidszone.

Uit de berekeningsresultaten is gebleken dat de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeerslawaaï op de Hanzeweg op de gevels van de nieuwe woningen op de woon-werkkavels ten hoogste 44 dB, inclusief de correctie conform artikel 110g van de Wgh. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is voor deze woningen geen hogere grenswaarde nodig.

Cumulatie

Overeenkomstig de Wgh dient ook inzicht te worden gegeven in de cumulatieve geluidsbelastingen vanwege het gezoneerde industrieterrein (exclusief het gedeelte Hanzeweg) enerzijds en wegverkeerslawaaï anderzijds. De cumulatieve geluidsbelasting L_{cum} bedraagt op de hoogst belaste woningen op de woonwkkavels, bepaald volgens het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, 54 dB. Daarmee wordt voldaan aan het wettelijk kader.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, dienen niet alleen cumulatie van de conform de Wgh geluidsgezoneerde bronnen te worden beoordeeld, maar ook het industrie-/bedrijfslawaai afkomstig van de bedrijven op de Hanzeweg. Daarom is de cumulatie ook uitgevoerd *inclusief* de bedrijven op de Hanzeweg. Deze bedraagt 55 dB (L_{cum}). Industrielawaai is maatgevend voor de cumulatie. De cumulatieve geluidsbelasting is lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3 Conclusie

Uit het akoestische onderzoek is gebleken dat er wordt voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarde ten gevolge van geluid afkomstig van het geluidsgezoneerde industrieterrein. Ook de individuele bedrijven op de Hanzeweg, die geen onderdeel uitmaken van het geluidsgezoneerde industrieterrein, voldoen ter plaatse van de nieuwe woningen overal aan het geluidsvoorschrift uit het Activiteitenbesluit van 50 dB(A)-etmaalwaarde. Verder voldoen de woningen op de woon-werkkavels aan de voorkeursgrenswaarde van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Hanzeweg en is voor deze woningen geen hogere grenswaarde nodig. Ook is er met de cumulatie van geluid nog sprake van een goede woon- en leefklimaat.

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor het plan.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Als onderdeel van de beoogde woon-werklocatie Hanzepoort is door adviesbureau Tauw een onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit uitgevoerd⁴. Het betreft een actualisering van het onderzoek uit 2010 (ter onderbouwing van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen in het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.'), waarin naast het project 'Hanzepoort' ook het project 'Kop van Oost' wordt onderzocht. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat laatstgenoemde project geen onderdeel uit maakt van dit bestemmingsplan.

Verder zijn in dit onderzoek ook de gevolgen voor de aspecten geur en stikstofdepositie onderzocht. Voor de onderbouwing en resultaten van deze aspecten wordt verwezen naar respectievelijk paragraaf 5.3 en 5.8 van deze plantoelichting.

Op basis van de resultaten van het bovengenoemde onderzoek, die integraal als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd, wordt het volgende geconcludeerd.

NO₂

Nergens in en rondom het plangebied worden de grenswaarden voor de luchtkwaliteit voor NO₂ (40 µg/m³) overschreden. De maximaal berekende concentratie in het plangebied is 29,3 µg/m³, met een bronbijdrage van 14,2 µg/m³.

Verder is er geen enkel toetspunt binnen het plangebied waar de uurgemiddelde grenswaarde van 200 µg/m³ meer dan 18 keer per jaar overschreden wordt (maximum aantal is 0 keer).

PM₁₀

Nergens in en rondom het plangebied worden de grenswaarden voor de luchtkwaliteit voor PM₁₀ (40 µg/m³) overschreden. De maximaal berekende concentratie in het plangebied is 22,0 µg/m³, met een bronbijdrage van 1,9 µg/m³. Ook is geen enkel toetspunt binnen het plangebied waar de daggemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ meer dan 35 maal per jaar overschreden wordt (maximum aantal is negen maal).

PM_{2,5}

Nergens in en rondom het plangebied worden de grenswaarden voor de luchtkwaliteit voor PM_{2,5} (25 µg/m³) overschreden. De maximale concentratie is 13,9 µg/m³, met een bronbijdrage van 1,8 µg/m³.

5.2.3 Conclusie

De berekende concentratie voor NO₂ op het plangebied blijft onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties. Ook voor PM₁₀ wordt de maximaal toegestane jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ en de daggemiddelde grenswaarde niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} blijft tevens ruim onder de grenswaarde van 25 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit op basis van artikel 5.16 lid 1a van de Wet luchtkwaliteit.

⁴ Tauw, 'Luchtkwaliteit, geur en stikstofdepositie bestemmingsplan Hanzeweg Lochem', 22 maart 2017

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

5.3 Geur

5.3.1 Beleid en regelgeving

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het aspect geur. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden in geur afkomstig van landbouwbedrijven en geur afkomstig van niet-agrarische bedrijvigheid. Vanwege de binnenstedelijke ligging van het plangebied Hanzepoort op een nu nog gemengd bedrijventerrein dient alleen laatstgenoemde nader beschouwd te worden.

Uitgangspunt voor het aspect geur is dat ter plaatse van geurgevoelige bestemmingen, zoals woningen, sprake moet zijn van een acceptabel geurhinderniveau. Er is geen vaste norm voor het vaststellen van het acceptabel geurhinderniveau. De gemeente Lochem heeft bovendien geen eigen geurbeleid vastgesteld.

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

Zoals in voorgaande paragraaf is genoemd is door adviesbureau Tauw een luchtkwaliteitsonderzoek⁵ uitgevoerd waarin ook het aspect geur is onderzocht.

In het onderhavige gebied gaat het bij geur over twee mengvoederbedrijven die bepalend zijn voor de beoordeling van geur. In 2013 is bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan vastgesteld dat de cumulatieve geurconcentratie in het gehele bestemmingsplanplangebied Hanzeweg lager ligt dan $0,7 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentiel.

De gemeenteraad heeft zich in 2013 op het standpunt gesteld dat een geurbelasting van (in ieder geval) $0,7 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentiel voor (voorzien) woongebieden aanvaardbaar is. De gemeenteraad wees hiervoor naar de volgende omstandigheden. Voor de bestaande bebouwing was het bestemmingsplan conserverend en verandert de geursituatie niet. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in een levendig en gemengd gebied tussen het Twentekanaal en de Berkel, waar zowel wordt gewerkt als gewoond. Gelet op het karakter van de omgeving (een levendige woon- en werkgebied) heeft de raad dan ook een geurbelasting van $0,7 \text{ ouE/m}^3$ toelaatbaar geacht. Tevens is overwogen over een geurbelasting van 1 ouE/m^3 : 'De concentratie geurstoffen die door een gemiddeld persoon nog net kan worden geroken.' Een lagere geurbelasting van $0,7 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentiel lijkt dus in beginsel in veruit de meeste gevallen niet waarneembaar voor een gemiddeld persoon. Tevens wordt opgemerkt dat in individuele omgevingsvergunningen voor mengvoederbedrijven voor nieuwe situaties een acceptabel hinderniveau van $0,7 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentiel wordt aangehouden. Er zijn geen omstandigheden welke nu resulteren in een andere afweging voor de gemeente voor een ander acceptabel geurhinderniveau.

⁵ Tauw, 'Luchtkwaliteit, geur en stikstofdepositie bestemmingsplan Hanzeweg Lochem', 22 maart 2017

Uit de berekeningen van het genoemde onderzoek blijkt dat binnen het plangebied Hanzepoort de geurcontouren lager zijn dan 0,5 ouE/m³ als 98-percentiel. De maximaal berekende waarde in het plangebied bedraagt afgerond 0,4 ouE/m³. Er is hiermee sprake van een acceptabel geurhinderniveau in het plangebied.

5.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor het plan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.4.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief: er kan gemotiveerd van worden afgeweken. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied".

Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in tabel 1.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 1: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De aan te houden afstanden in een gemengd gebied zijn ook opgenomen in tabel 1.

De genoemde richtafstanden gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan stads- en dorpscentra. Maar het kan ook gaan om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de richtafstanden uit tabel 1 in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

De nieuwe woon-werkkavels die 'bij recht' mogelijk worden gemaakt (24 in totaal), zijn in de bestemming 'Gemengd – Wonen met werken' opgenomen, waarbij de woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn toegestaan. Verder worden er ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' via een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden ook nieuwe woon-werkkavels mogelijk gemaakt.

Invloed omgeving op het plangebied

Van oudsher kenmerkt het plangebied zich door een zekere mate van functiemenging; bedrijven, kantoren en (bedrijfs)woningen komen naast elkaar voor. Het gebied kent dus al een zekere mate van milieubelasting, zodat het plangebied gerekend wordt tot het type 'gemengd gebied'. Dit komt ook tot uitdrukking in de geldende bestemming 'Gemengd' voor het bedrijventerrein Hanzeweg. Derhalve kan uitgegaan worden van kleinere richtafstanden (zie tabel 1, richtafstanden 'omgevingstype 'gemengd gebied').

In de directe omgeving van het plangebied zijn op het bedrijventerrein Hanzeweg verschillende bedrijven gesitueerd, die op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) richtafstanden hebben, te weten:

Adres	Bedrijf	Omschrijving (SBI-2008)	Categorie (richtafstand)
Haalmansweg 5	Top-Casings B.V.	Slachterijen en overige vleesverwerking (101 en 102)	3.2 (50)
Hanzeweg 11-13	Kreunen Bouw	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ² (41,42,43)	3.1 (30)
Hanzeweg 14 T	Gasunie - gasontvangststation	Gasontvang- en -verdeelstations, cat. C (35, C)	2 (10)
Hanzeweg 14 H	Julia B.V.	Kantoor (-)	1 (0)
Hanzeweg 15	Te Koppele B.V.	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur (4674 - 2)	2 (10)
Hanzeweg 17	Aldi Supermarkt	Supermarkten (471)	1 (0)

Tabel 2: Bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Hanzeweg nabij het plangebied met de richtafstanden op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'

Voor wat betreft de woon-werkkavels die 'bij recht' mogelijk worden gemaakt is vooral een nadere afweging in relatie tot de bedrijfsactiviteiten aan de Haalmansweg 5 van belang, aangezien de aanduiding 'wonen' op een kortere afstand (13 meter) dan de bijbehorende richtafstand ligt. De aspecten geur en geluid zijn hierbij maatgevend. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Het bedrijf TOP-Casings is bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' als niet geurrelevant beoordeeld. Sinds 2008 moet TOP-Casings immers voldoen aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en mag geen geurhinder veroorzaken. Met andere woorden, de in tabel 2 aangegeven richtafstand van 50 meter ten behoeve van het aspect geur is voor het bedrijf TOP-Casings niet van toepassing. Wat betreft het aspect geluid geldt dat de geluidsvoorschriften uit de vergunning voor TOP-Casings zijn meegenomen in het geluidsonderzoek van Alcedo bv. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de nieuwe woningen overall aan het geluidsvoorschrift uit het Activiteitenbesluit van 50 dB(A)-etmaalwaarde voldoen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.1 en bijlage 1 van deze plandoelichting.

Verder hebben de bedrijven op het industrieterrein Kwinkweerd noordelijk van het Twentekanaal ook een milieuzonering, die in acht moet worden genomen. In paragraaf 5.1 is al aangegeven dat de geluidcontouren daarin een belangrijke rol spelen en kan worden voldaan aan een lager geluidsniveau dan 55 dB(A).

Tot slot worden er ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' via een wijzigingsbevoegdheid (waarvoor een nieuwe planologische procedure geldt) onder voorwaarden ook nieuwe woon-werkkavels toegestaan. Een van die voorwaarden is dat de bestaande bedrijven niet gehinderd mogen worden in hun bedrijfsvoering. Deze systematiek sluit aan bij het geldende bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' waar ook onder voorwaarden een omzetting naar een woon-werkgebied was toegestaan. Het verschil met

voorliggend bestemmingsplan is dat de bouwregels, als onderdeel van de wijzigingsvoorwaarden, zijn aangepast.

Invloed plangebied op omgeving

Omdat met de woon-werkkavels in Hanzepoort juist wordt ingezet op een multifunctionele invulling en daarmee bewust functiemenging wordt nagestreefd, wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor de bestemming 'Gemengd - Wonen met werken' uitgegaan van functiemenging tot maximaal categorie A en B uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging' uit de VNG-publicatie.

Bedrijfsactiviteiten uit categorie A mogen aanpandig aan / in de woningen worden uitgevoerd. Bedrijfsactiviteiten uit categorie B moeten bouwkundig afgescheiden van de woningen uitgevoerd worden.

Op basis van deze plansystematiek levert de bestemming 'Gemengd - Wonen met werken' geen belemmeringen op voor de bestaande gevoelige functies in de omgeving, en ook niet voor de nieuwe woningen op de woon-werkkavels zelf.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Wettelijk kader

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} -contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaire als of deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Specifiek voor de 24 woon-werkkavels als onderdeel van het project Hanzepoort zijn de verschillende risicobronnen in en om het plangebied door de Omgevingsdienst Achterhoek geïnventariseerd en nader beschouwd. Daarbij is gebruik gemaakt van de zogenaamde signaleringskaart waarvan in figuur 9 een uitsnede is opgenomen. Hieruit blijkt dat voor het plangebied een drietal risicobronnen van belang zijn, namelijk de spoorlijn Zutphen – Delden, een hogedrukaardgasbuisleiding (N560-07) en het Twentekanaal.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Spoor Zutphen – Delden



*Figuur 11: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid, in relatie tot de 24 woon-werkkavels (in blauw)
(bron: Omgevingsdienst Achterhoek)*

Omdat het plangebied buiten de 200 meter zone van de spoorlijn ligt, is er geen sprake van een veiligheidszone voor het PR. Aangezien het plangebied zich wel binnen de toxisch en brandbaar invloedsgebied van deze spoorlijn bevindt (4000 meter), dient er op basis van het Bevt wel ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Daarbij dient ook de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen over de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

In dit kader is het plan Hanzepoort voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG). Bezien vanuit wet- en regelgeving wordt ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt een aantal aanbevelingen gedaan die bij de uitwerking van de plannen en het indienen van de omgevingsvergunningen nadere aandacht behoeven (o.a. bluswatervoorzieningen en infrastructuur). Het advies van de VNOG is volledigheidshalve als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Twentekanaal

Het Twentekanaal wordt aangegeven in de Risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland, maar het PR overschrijdt de waarde van 10^{-6} /jr langs de oever van het Twentekanaal niet. Bovendien wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico nergens overschreden.

In het Basisnet Water is het Twentekanaal ook opgenomen; als binnenvaartcorridor zonder toetsafstand. Dit betekent dat er ten aanzien van de PR geen beperkingen gelden en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen geen groepsrisicoverantwoording nodig is vanwege de nauwelijks merkbare effecten op het groepsrisico.

Buisleidingen

Voor de hogedrukaardgasleiding met kenmerk N560-07 geldt dat het plangebied binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) van deze buisleiding valt. De 1% letaliteitsgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is.

In dit kader is door de Omgevingsdienst Achterhoek een risicoberekening uitgevoerd naar het PR en het GR in het plangebied. Deze berekening⁶ is als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten worden hieronder weergegeven.

PR

De PR 10^{-6} contour ligt op de betreffende leiding en daarmee buiten het plangebied.

GR

Uit de berekeningen voor het GR, uitgevoerd met het programma CAROLA, blijkt dat de nieuwe ontwikkeling op de rand van het invloedsgebied (1% letaliteit) van de buisleiding ligt waardoor de planontwikkeling geen noemenswaardige invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Verantwoording GR

Vanuit het Bevt bestaat de mogelijkheid om met een beperkte verantwoording van het groepsrisico te volstaan bij een bestemmingsplanwijziging, indien:

- als het een bestemmingsplan zich geheel buiten de 100% letaliteitsgrens van de leiding bevindt of voor een toxische stof waarbij het bestemmingsplan zich geheel buiten de plaatsgebonden risico 10^{-8} bevindt of;
- het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
- de toename van het groepsrisico minder is dan 10% voor zover de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

⁶ Omgevingsdienst Achterhoek, 'Risicoberekening hogedruk aardgasleidingen Plan Hanzepoort Lochem', 1 maart 2017

Omdat bovenstaande punten ook van toepassing zijn op het project Hanzepoort kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het GR. Daarbij dient ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Zoals reeds onder het kopje 'Transportroutes gevaarlijke stoffen' is aangegeven, is het plan Hanzepoort voor wat betreft deze aspecten voorgelegd aan de VNOG.

Risicobedrijven/Inrichtingen

Hoewel er in de directe omgeving van de beoogde 24 woon-werkkavels geen risicobedrijven / Bevi-inrichtingen) aanwezig zijn, is er aan de Hanzeweg 14T wel een gasdrukmeet- en regelstation aanwezig.

Een dergelijk station worden aangemerkt als type B, categorie C inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit. Voor het betreffende gasontvangstation, met een maximale capaciteit van 40.000 m³/hr, gelden de "veiligheidsafstanden" zoals opgenomen in tabel 3.12 van het Activiteitenbesluit: een minimale veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Omdat een deel van deze zone in het plangebied reikt, is hiervoor de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone' opgenomen.

5.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Op de locatie zijn diverse onderzoeken verricht en zijn deelsaneringen uitgevoerd, waarvan de evaluatierapporten door de provincie zijn goedgekeurd.

Specifiek voor de beoogde ontwikkeling van de woon-werkkavels is er eindsituatieonderzoek⁷ uitgevoerd naar de bodemkwaliteit, aangezien deze gronden gedurende het project 'Beleef de Berkel' in gebruik waren als depotterrein. De beoordeling van dit onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Voorafgaand aan de opslagactiviteiten was er op de locatie sprake van licht verhoogde gehalten aan PAK en lood in de ondergrond en een licht verhoogde nikkelgehalten in het grondwater. Voorafgaand aan het bodemonderzoek is op basis van de historische gegevens de onderzoekslocatie als onverdacht beschouwd. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten PAK aanwezig is. Daarnaast is in het grondwater een licht verhoogde gehalten barium, koper, kobalt en nikkel aangetroffen.

⁷ Certicon, 'Haalmansweg 4 Lochem, Eindsituatie-bodemonderzoek', augustus 2013

Hoewel er sprake is van licht verhoogde gehalten in de bovengrond en het grondwater, zijn deze niet ernstig en niet eenduidig te relateren aan de opslagactiviteiten op de locatie. In de beoordeling wordt aangegeven dat de locatie geschikt is voor de toekomstige functie.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het plan.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

5.7.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);

- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied Hanzepoort is door Tauw een watertoets opgesteld⁸. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De onderstaande waterparagraaf is gebaseerd op deze rapportage en beschrijft de belangrijkste onderdelen van de watertoets. De paragraaf vormt derhalve een samenvatting van de rapportage.

Bodemopbouw

Het plangebied ligt parallel tussen het Twentekanaal en De Berkel, aan de noordzijde van Lochem. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit een zandige afzetting. De toplaag wordt grotendeels bedekt door een gemengde laag bestaande uit klei en zand. Onder de deklaag ligt de watervoerende zandlaag van gemiddeld een meter dik gevolgd door de eerste scheidende laag bestaande uit klei en leem.

Uit boringen, in het verleden uitgevoerd in de omgeving van Lochem, blijkt dat de eerste 1,5 meter (maximale diepte uitgevoerde boringen) uit fijn tot

⁸ *Tauw, 'Watertoets Hanzepoort, Gemeente Lochem', 27 juni 2017*

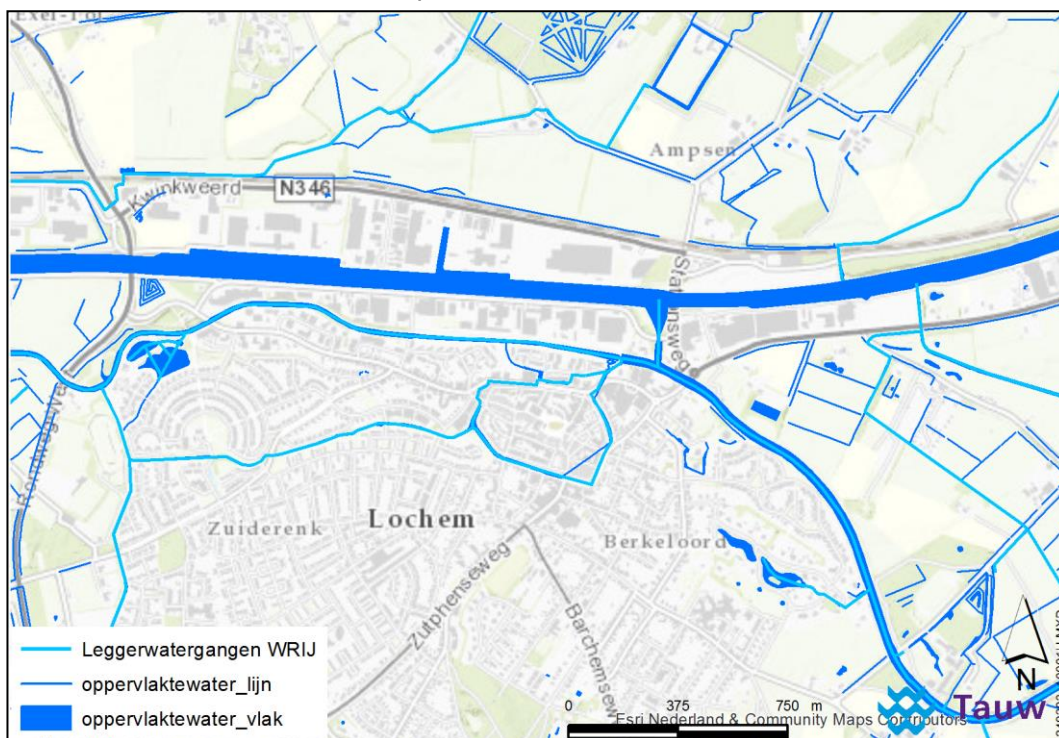
grof zand bestaat. Er zijn enkele scheidende lagen te onderscheiden, maar deze scheiden niet volledig het ene watervoerende pakket van het andere watervoerende pakket. Er kan geconcludeerd worden dat de doorlatendheid en infiltratiecapaciteit van de bodem overwegend zeer goed is. Lokaal kan de infiltratiecapaciteit beïnvloedt worden door wat klei in de deklaag.

Hoogteligging

De hoogte van het maaiveld in het plangebied bedraagt volgens het Algemeen Hoogtebestand Nederland 2 (bron: AHN.nl) circa +13,0 m NAP. Het maaiveldverloop is grotendeels vlak met een plaatselijk zeer klein verschil van 0,2 meter.

Oppervlaktewater

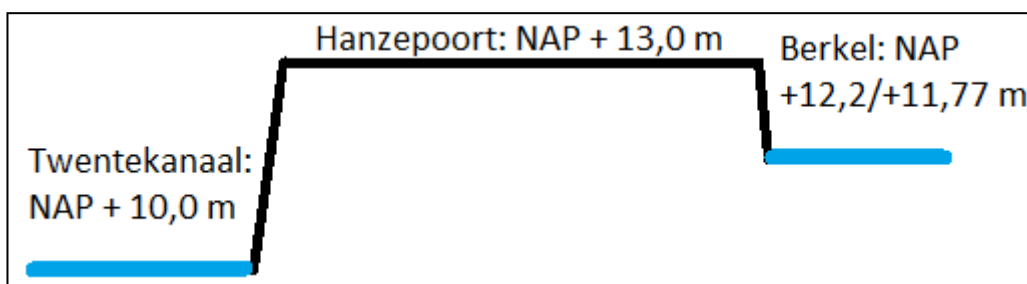
Nabij het plangebied liggen twee belangrijke waterlopen genaamd Het Twentekanaal en De Berkel. Ten zuiden van het Twentekanaal ligt de Berkel: een langzaam en sterk kronkelend riviertje dat ter hoogte van Lochem parallel loopt langs het Twentekanaal (figuur 12). De Berkel heeft een zomerpeil van NAP +9,8 m en een winterpeil van NAP +9,6 m. De Berkel is een natuurlijk stromend riviertje waar wordt ingezet op de beleving van water. Het Twentekanaal heeft een streefpeil van NAP +10,00 m.



Figuur 12: Oppervlaktewater nabij het plangebied (bron: Watertoets Hanzepoort, Tauw)

Met de bouw van de nieuwe bebouwing worden geen aanpassingen gedaan aan de Berkel en het Twentekanaal. De werkzaamheden vinden wel plaats in de nabijheid van de Berkel en het Twentekanaal. Voor alle werkzaamheden of bebouwing die binnen de keurzone (tot 5 m vanuit de insteek) gepland zijn, dient voorafgaand afstemming plaats te vinden met de waterbeheerder en dient een watervergunning te worden aangevraagd. Door in overleg te treden met de waterbeheerder en gezamenlijk een oplossing te zoeken, hoeft het plan geen nadelige of minimale gevolgen te hebben voor het oppervlaktewatersysteem.

Het Twentekanaal heeft in theorie een licht drainerende werking op het plangebied. Dit komt door de hogere grondwaterstand in het plangebied ten opzichte van het waterniveau in het Twentekanaal (figuur 13). De aanwezigheid van de damwanden en een slecht doorlatende bodem bij het Twentekanaal minimaliseren mogelijk enige interactie tussen de grondwaterstand en het Twentekanaal. Er is wel een directe interactie tussen de grondwaterstand van het plangebied en de Berkel. De stroming van het grondwater is naar het lager gelegen Berkelpeil gericht. De Berkel heeft dus een drainerende werking. Hierdoor is het mogelijk een infiltratievoorziening in het plangebied te plaatsen en is de kans op wateroverlast conform de normen van het waterschap minimaal.



Figuur 13: Drainerende werking ondergrond plangebied (bron: Watertoets Hanzepoort, Tauw)

Oppervlaktewaterkwaliteit

Ter voorkoming van schade aan oppervlaktewaterkwaliteit zal hemelwater van de nieuwe bebouwing nooit direct geloosd worden op het oppervlaktewaterstelsel. Er worden infiltratievoorzieningen gerealiseerd onder de nieuwe aan te leggen weg (waarschijnlijk in de vorm van een infiltratieriool) om te voorkomen dat hemelwater direct op het oppervlaktewater geloosd wordt.

Grondwater

Voor bebouwing wordt een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 meter gehanteerd. Onder de ontwateringsdiepte wordt verstaan: de afstand tussen de bebouwing en de freatische grondwaterstand.

Voor de toetsing van de ontwateringsdiepte van de nieuwe bebouwing is de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) van belang. Uit de watertoetsrapportage blijkt dat de GHG van het freatisch grondwater varieert van NAP +08,51 m tot NAP +11,32 m. Voor het plangebied geldt een peilbuis nabij "Kop van Oost" als meest representatief. Deze peilbuis geeft een GLG van 3,03 m -mv en een GHG van 2,72 m -mv. Bij deze grondwaterstanden en aanleg van de nieuwe bebouwing op maaiveldhoogte wordt voldaan aan de minimale ontwateringsdiepte van 0,7 meter. Maatregelen om de grondwaterstand ter plaatse van de toekomstige bebouwing te beheersen (bijvoorbeeld drainage) zijn dan ook niet noodzakelijk.

Grondwateroverlast

Het lokaal voorkomen van kleilagen in de ondergrond (vanaf 3,0 meter beneden maaiveld) kan de mogelijkheid om hemelwater te infiltreren sterk negatief beïnvloeden. Aangeraden wordt om hier bij de nadere uitwerking van de bergingsopgave en het ontwerp van eventuele infiltratievoorzieningen rekening mee te houden.

Grondwaterkwaliteit

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of nabij een drinkwaterwinning.

De functies die in het plangebied worden beoogd beïnvloeden de kwaliteit van het grondwater niet negatief. Hemelwater van verhard oppervlak wordt wel geïnfiltrerd. Bij bebouwing worden geen uitlogende en milieubelastende materialen gebruikt. Er komen geen nieuwe vervuulende functies in het plangebied.

Dempen en compensatie watergangen

Eventuele demping en compensatie van watergangen of compensatie door toename van verharding is in het plangebied niet aan de orde.

Wateroverlast

Als uitgangspunt wordt de trits vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. De voorzieningen om wateroverlast te voorkomen dienen aan de volgende eisen te voldoen (WRIJ, Duurzaam en veilig water in de stad (afkoppelbeslisboom), Februari 2012) (WRIJ, Januari 2012).

- Bij extreme hemelwatergebeurtenissen mag bui T100+10 % tot aan maaiveld geborgen worden en mag er geen waterschade, door inundatie vanuit het watersysteem ontstaan.
- In het beheergebied van Waterschap Rijn en IJssel is de gemiddelde landelijke afvoercoëfficiënt bepaald op 0,8 l/s/ha. De maatgevende bui T=100+10 % die hierbij hoort heeft een omvang van 101 mm en valt in 48 uur. De afvoer via het oppervlaktewater zou in dat tijdsbestek 28 mm bedragen. Het restant (74 mm) dient tot aan maaiveld geborgen te kunnen worden.
- WRIJ hanteert het uitgangspunt dat een bui met een hoge neerslagintensiteit met een herhalingstijd van 1*10 jaar (bui 10+10 %) vertraagd afgevoerd moet worden. Bij bui 100+10 % mag geen wateroverlast optreden. Om deze bui T=10+10 % te kunnen bergen dienen de bergings- en infiltratievoorziening samen een inhoud van 40 mm te hebben.

Vanuit het waterschap bestaat de wens voor afkoppeling van zowel riolering als bestaande bebouwing. Vanwege de beperkte beschikbare ruimte zal gekozen worden voor infiltratiemogelijkheden onder de nieuw aan te leggen weg. Hiermee wordt het plangebied voor een gedeelte afgekoppeld ten opzichte van de bestaande situatie. Tijdens de dimensionering van de infiltratievoorziening moet rekening worden gehouden dat deze voorziening een bui van minimaal T10+10 % moet kunnen verwerken van het verharde oppervlak van de weg.

Vanuit het waterschap bestaat de wens om naar aanvullende mogelijkheden te kijken voor afkoppelmogelijkheden op perceelsniveau. Deze mogelijkheden worden door de projectontwikkelaar verder verkend. Er kunnen in deze fase van het proces nog geen garanties gegeven of deze mogelijkheden haalbaar zijn.

Waterveiligheid

In en nabij het plangebied zijn geen waterkeringen of waterbergingsgebieden aanwezig. De aanleg van de nieuwe bebouwing heeft dan ook geen invloed op de waterveiligheid. Er zijn blijkens de watertoetsrapportage geen gevoelige gebieden voor wateroverlast in en nabij het plangebied bij piekbuien.

Riolering en afvalwaterketen

In de Hanzeweg ligt het vuilwaterriool en een IT-riool. Het vuilwaterriool Ø 900mm loopt via de Hanzeweg naar de Haalmansweg onder de Berkel door in het waterschapsgemaal wat ook aan de Haalmansweg staat. Het DWA-riool kan worden aangesloten op put 412 in de Haalmansweg, de ontvangen leiding kan dit aan. Het DWA-riool kan aangelegd worden onder de toekomstige rijbaan in het plangebied en heeft een minimale diameter van Ø 250mm in verband met reinigen en inspecteren van het vrijvervalriool. Het IT-riool dat in de Hanzeweg ligt heeft een diameter van Ø 500mm met een overstort naar het Twentekanaal. In de nieuwe situatie kan het hemelwater van het plangebied infiltreren onder de nieuwe rijbaan met een aansluiting/overloop op het IT-riool in de Hanzeweg. Om deze aansluiting op het IT-riool in de Hanzeweg te kunnen realiseren, dit zal wel een gedetailleerde uitwerking vergen in verband met bestaande kabels en leidingen en de bestaande bok en diameter van het vuilwaterriool in de Hanzeweg. Wellicht is het mogelijk om hier een zinker of een kruisingsput te realiseren.

In verband met de beperkte ruimte in het plangebied wordt een volledige afkoppeling van de woonkavels niet haalbaar geacht. De wegverharding wordt met het IT-riool wel afgekoppeld. Hiermee wordt een verbetering vanuit de huidige situatie gerealiseerd. In de verdere uitwerking van het plan worden mogelijkheden verkend om nog extra verharding af te koppelen van het riool. Het functioneren van de riolering wordt niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie. In het plangebied zijn geen RWZI's of rioolgemalen aanwezig.

Daarnaast ligt er net buiten het plangebied nog een transportleiding van WRIJ, welke in gebruik is en in het plangebied een transportleiding van WRIJ die niet meer in gebruik is.

Watertoetstabel

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. Hieronder is de watertoetstabel ingevuld voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja/ Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Ja/ Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Ja/ Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Ja/ Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Ja/ Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Ja/ Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja/ Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja/ Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstroomingsvlaktes?	Ja/ Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja/ Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja/ Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja/ Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceel sloten of andere wateren?	Ja/ Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Ja/ Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja/ Nee	1

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja/ Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja/ Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Ja/ Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja/ Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja/ Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Ja/ Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja/ Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Ja/ Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Ja/ Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja/ Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja/ Nee	1

Tabel 3: Watertoetstabel (bron: Watertoets Hanzepoort, Tauw)

Conclusie watertoetstabel

Omdat er bij geen van de vragen uit de watertoetstabel een intensiteit #2 geldt, is er geen uitgebreide watertoets uitgevoerd.

5.7.4 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8 Ecologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten

op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrictlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrictlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de ontwikkeling van de woon-werkkavels op de natuur is door ecologisch adviesbureau Eelerwoude een quickscan flora en fauna⁹ uitgevoerd waarbij getoetst is aan de wettelijke bescherming van natuurwaarden. Er is getoetst op de onderdelen soortbescherming, gebiedsbescherming (Natura 2000) en aan het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland.

Ook voor dit onderzoek geldt dat een bredere scope is aangehouden, en naast de nieuwe woon-werkkavels als onderdeel van het project Hanzepoort, ook de beoogde woningen als onderdeel van het deelproject 'Kop van Oost' zijn meegenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies, voor zover betrekking hebbend op het plangebied Hanzepoort, worden hieronder weergegeven.

Volledigheidshalve is ook dit onderzoek integraal als bijlage (nr.6) bij deze plantoelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen de gebieden Stelkampsveld (op circa 5,8 km afstand), Borkeld (op circa 11,7 km afstand) en Rijntakken (op circa 14,4 km afstand). De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het

⁹ Eelerwoude, 'Quickscan flora en fauna Hanzepoort en Kop van Oost / Lochem', 17 april 2017

plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er derhalve geen reden om aan te nemen dat er kans is op een belemmering van de kernopgaven van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Een toetsing aan de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Aanvullend is door Tauw ook de te verwachten depositie van stikstof (N) als gevolg van het beoogde plan op Natura 2000-gebieden in beeld gebracht¹⁰. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingen in het plangebied geen toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden veroorzaken. De maximaal berekende depositie is 0,00 mol/ha/jaar in de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Het plan heeft derhalve geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van bestaande natuurgebieden behorend tot het NNN/EHS. Negatieve effecten op NNN gebied worden niet verwacht. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS significant aantasten. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De planlocatie Hanzepoort biedt in de huidige situatie landbiotoop voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en (marginaal) landbiotoop voor algemeen voorkomende amfibieën. Voor beide soortgroepen is in de directe nabijheid buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden voldoende alternatief leefgebied aanwezig. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen, wel geldt altijd de algemeen geldende zorgplicht.

Het plangebied is momenteel ongeschikt als terrein voor broedvogels. Geadviseerd wordt de vegetatie kort te houden zodat het terrein voor deze soortgroep ongeschikt blijft. Dit kan worden gerealiseerd door regelmatig maaibeheer. Negatieve effecten op zwaarder beschermde flora en fauna zijn binnen het plangebied Hanzepoort niet te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

¹⁰ Tauw, 'Luchtkwaliteit, geur en stikstofdepositie bestemmingsplan Hanzeweg Lochem', 22 maart 2017

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2019 zijn.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van 'Categorie 4: Historische stads- of dorpskern'. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm onder het maaiveld, een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Als onderdeel van het wijzigingsplan 'Hanzeweg 17 en 18 Lochem' (2014) is door adviesbureau Econsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd, 'Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Hanzeweg 17 te Lochem' genaamd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek (het ontbreken van archeologische relevante indicatoren, geen archeologische vindplaats aanwezig) is de hoge archeologische verwachting bijgesteld worden naar 'geen verwachting'.

Omdat een deel van de beoogde en nieuw aan te leggen ontsluitingsweg Holmerskamp deel uitmaakt van dit eerdere onderzoeksgebied is ook geen dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarden (meer) opgenomen.

Deze conclusie kan niet zonder meer voor het overige plangebied voor het project Hanzepoort worden gesteld. Om deze reden is er op grond van de

gemeentelijke beleidsuitgangspunten een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Concreet betekent dit dat voorafgaand aan de werkzaamheden, als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen, een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

5.9.3 Conclusie

Het plangebied is in archeologische zin (nog) niet geheel vrij gegeven en om die reden is voor het gebied een dubbelbestemming opgenomen. Op deze wijze worden de archeologische belangen veilig gesteld.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

5.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan.

5.11 Toetsing aan mer-wetgeving

5.11.1 Beleid en regelgeving

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is dit geregeld.

Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is planm.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan planm.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Op grond van artikel 2.5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectrapportage nagaan of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De criteria van bijlage III van de richtlijn betreffen:

- kenmerken van het project;

- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

5.11.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (onderdeel D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject", van het Besluit m.e.r.).

Omdat het bestemmingsplan 'bij recht' voorziet in de ontwikkeling van maximaal 24 woon-werkkavels, valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde. Derhalve bestaat er vanuit het Besluit m.e.r. geen m.e.r.-plicht voor het plan.

Daarnaast volgt uit paragraaf 5.8.2 dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. Voor het plan is daarom geen passende beoordeling nodig. Dit betekent dat ook hieruit geen m.e.r.-plicht voor het plan voortvloeit.

Opgemerkt wordt dat voor nieuwe activiteiten die onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. liggen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Dit kan middels de zogenaamde vormvrije m.e.r. beoordeling. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Gelet op de aard van het plan en de omvang van de ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de locatie (in bestaand stedelijk gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.11.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen mer-(beoordelings)procedure noodzakelijk.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering een werk, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.'.

Artikel 3 Gemengd

Binnen deze bestemming zijn (de bestaande) bedrijfsactiviteiten toegestaan, evenals kantoorfuncties en maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige zorg- en onderwijsvoorzieningen. Met deze regeling is aangesloten bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.', met dien verstande dat de toegestane bedrijfsactiviteiten (categorie A en B) reeds zijn ingedeeld op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'.

De bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak, waarbij geldt dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen ten minste 3 meter dient te bedragen. Verder mag het bouwperceel voor maximaal 80% worden bebouwd en zijn de toegestane goot- en bouwhoogtes op de verbeelding aangegeven.

De bouwregels zijn daarmee afgestemd op regels uit het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.'.

De bestemming 'Gemengd' kan via een wijzigingsbevoegdheid in de toekomst zodanig gewijzigd worden dat hier deels woon-werkkavels (ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1') en deels werkkavels (ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2') kunnen worden gerealiseerd. De wijzigingsregels zijn in artikel 14 opgenomen, waarbij de voorwaarden zijn toegesneden op de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie voor de Hanzepoort.

Artikel 4 Gemengd – Wonen met werken

Binnen de bestemming 'Gemengd – Wonen met werken' kunnen de beoogde 24 woon-werkkavels uit fase 1 worden ontwikkeld. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan in combinatie met bedrijfsactiviteiten uit de categorieën A en B van de bij de regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten, ateliers/studio's, kantoren, beroep aan huis of dienstverlening.

De gebouwen dienen binnen de bouwvlakken gebouwd te worden, waarbij geldt dat de woningen evenals de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend binnen de aanduiding 'wonen' zijn toegestaan. Woningen dienen te worden georiënteerd naar de Berkelzijde. Voor elk bebouwingscluster is op de verbeelding aangegeven dat er maximaal 8 woningen mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat er maximaal 1 woning per bouwperceel is toegestaan. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte van de woningen aangeduid: 12 meter. Het beoogde architectonisch accent, dat onder voorwaarden op de hoekkavel (Haalmansweg) mogelijk wordt gemaakt, is door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' op de verbeelding aangegeven.

De bedrijfsfuncties kunnen in de woning (op de begane grond) worden uitgeoefend, of in een vrijstaand bedrijfsgebouw. Dergelijke vrijstaande bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bedrijfsruimte' worden opgericht. De maximaal toegestane bouwhoogten van de vrijstaande bedrijfsgebouwen is ook specifiek op de verbeelding aangeduid. Middels een afwijking kan bij omgevingsvergunning onder voorwaarden het gebruik van de verdieping(en) van een woning als bedrijfsruimte worden toegestaan.

Buitenopslag, horeca en detailhandel als onderdeel van de werkfuncties is niet toegestaan. Webwinkels en productiegebonden detailhandel zijn wel mogelijk.

Artikel 5 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor de groene zone langs de Berkel, die recentelijk is heringericht. Voet- en fietspaden zijn hierbinnen toegestaan.

Artikel 6 Verkeer

De ontsluitingsweg Holmerskamp is bestemd voor 'Verkeer'. Ook paden tussen de verschillende bebouwingsclusters hebben de bestemming 'Verkeer', waarvoor specifiek geldt dat deze uitsluitend voor langzaam verkeer in de vorm van fiets- en voetpaden zijn toegestaan. Met de aanduiding 'pad' is dit specifiek aangegeven.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 7 Leiding – Gas

Dit is een dubbelbestemming. Daarmee is beoogd aan te geven dat de belangen van de gasleiding hier voorrang hebben.

Wel kan ontheffing verleend worden voor bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen, mits daaromtrent vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen. In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

Artikel 9 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het

algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel is geregeld dat het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein "Kwinkweerd-Goorseweg". Nieuwe geluidgevoelige objecten zoals woningen zijn hier alleen toegestaan als kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. Bovendien is rondom het nabijgelegen gasontvangststation aan de Hanzeweg 14T een veiligheidszone van toepassing waarbinnen geen kwetsbare objecten (15 meter vanaf het gasontvangststation) en beperkt kwetsbare objecten (4 meter vanaf het gasontvangststation) mogen worden toegelaten. Een deel van deze veiligheidszone ligt binnen het plangebied en is op de verbeelding aangeduid.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Met de toepassing van deze regels kan het bestemmingsplan in de toekomst door burgemeester en wethouders worden gewijzigd. Hieraan zijn wel diverse voorwaarden gekoppeld. Na wijziging maakt de nieuwe gewijzigde situatie deel uit van het bestemmingsplan.

Artikel 15 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 16 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkenschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 17 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan aangehaald kunnen worden.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden 'bij recht' maximaal 24 woon-werkkavels mogelijk gemaakt, als onderdeel van fase 1 van het project Hanzepoort. In fase 2 van het project worden via een wijzigingsbevoegdheid 16 woon-werkkavels mogelijk gemaakt, evenals diverse werkkavels. Voor de hele ontwikkeling van het project Hanzepoort (fase 1 en 2) is tussen de gemeente, de grondeigenaren en ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Door deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

De provincie Gelderland heeft tijdens een (informeel) vooroverleg (d.d. 12 juni 2017) over ruimtelijke plannen in de gemeente aangegeven dat het bestemmingsplan Hanzepoort in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) niet ingestuurd hoeft te worden. Reden is dat er voor deze binnenstedelijke locatie geen specifiek provinciaal beleid geldt. Wel wordt in z'n algemeenheid geadviseerd goed te kijken naar de ladder-onderbouwing c.q. regionale afspraken.

Hiervan wordt kennisgenomen waarbij tevens wordt opgemerkt dat het project 'Hanzepoort' binnen de kwantitatieve woningbouwprogrammering als onderdeel van het 'Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024' valt.

Tevens is de 'Watertoets Hanzepoort, Gemeente Lochem' ter beoordeling toegezonden aan het waterschap Rijn en IJssel. Diverse opmerkingen vanuit het waterschap zijn hierin verwerkt.

7.1.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hanzepoort' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 juli 2017 tot en met 23 augustus 2017 (6 weken) ter inzage gelegen.

Gedurende die periode kon eenieder een zienswijze indienen. Er is in totaal 1 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen is samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte 'Nota van zienswijzen', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt derhalve verwezen naar deze nota.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

