

**TOELICHTING**

**VAN HET**

**BESTEMMINGSPLAN**

**HANZEWEG WOONWIJK KOP VAN OOST**

**GEMEENTE LOCHEM**

Opdrachtnummer : 08.366

IDnr. : NL.IMRO.0262.loHanzewegwoonwijk-BP41

Datum : juli 2020

Versie : 9

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 6 juli 2020 / Besluitnr. 2020-166979

# INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1	AANLEIDING .....	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED .....	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE</b> .....	<b>8</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE .....	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	9
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>18</b>
3.1	RIJKSBELEID .....	18
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	21
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
<b>4</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>33</b>
4.1	GELUID .....	33
4.2	BODEM .....	37
4.3	LUCHTKWALITEIT EN GEURHINDER.....	38
4.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	41
4.5	BEDRIJVIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) .....	46
4.6	ECOLOGIE .....	51
4.7	ARCHEOLOGIE .....	53
4.8	CULTUURHISTORIE .....	55
4.9	WATER .....	55
4.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	60
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING</b> .....	<b>62</b>
5.1	INLEIDING.....	62
5.2	OPZET VAN DE REGELS .....	62
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	63
<b>6</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>66</b>
<b>7</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>67</b>
7.1	VOORBEREIDINGSFASE .....	67
7.2	ONTWERPFASE.....	67
7.3	VASTSTELLINGSFASE .....	68

## BIJLAGEN

BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK BP HANZEWEG, WOONWIJK KOP VAN OOST
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK
BIJLAGE 3	ASBEST- EN BODEMONDERZOEK
BIJLAGE 4	ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT, GEURHINDER EN STIKSTOFDEPOSITIE
BIJLAGE 5	RISICOBEREKENING HOGEDRUKAARDGASLEIDING
BIJLAGE 6	VERANTWOORDING GROEPSRISICO
BIJLAGE 7	ADVIES VEILIGHEIDSREGIO
BIJLAGE 8	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA
BIJLAGE 9	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN
BIJLAGE 10	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK
BIJLAGE 11	WATERTOETS
BIJLAGE 12	AANMELDNOTITIE M.E.R-BEOORDELING
BIJLAGE 13	NOTA VAN ZIENSWIJZEN

# 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.

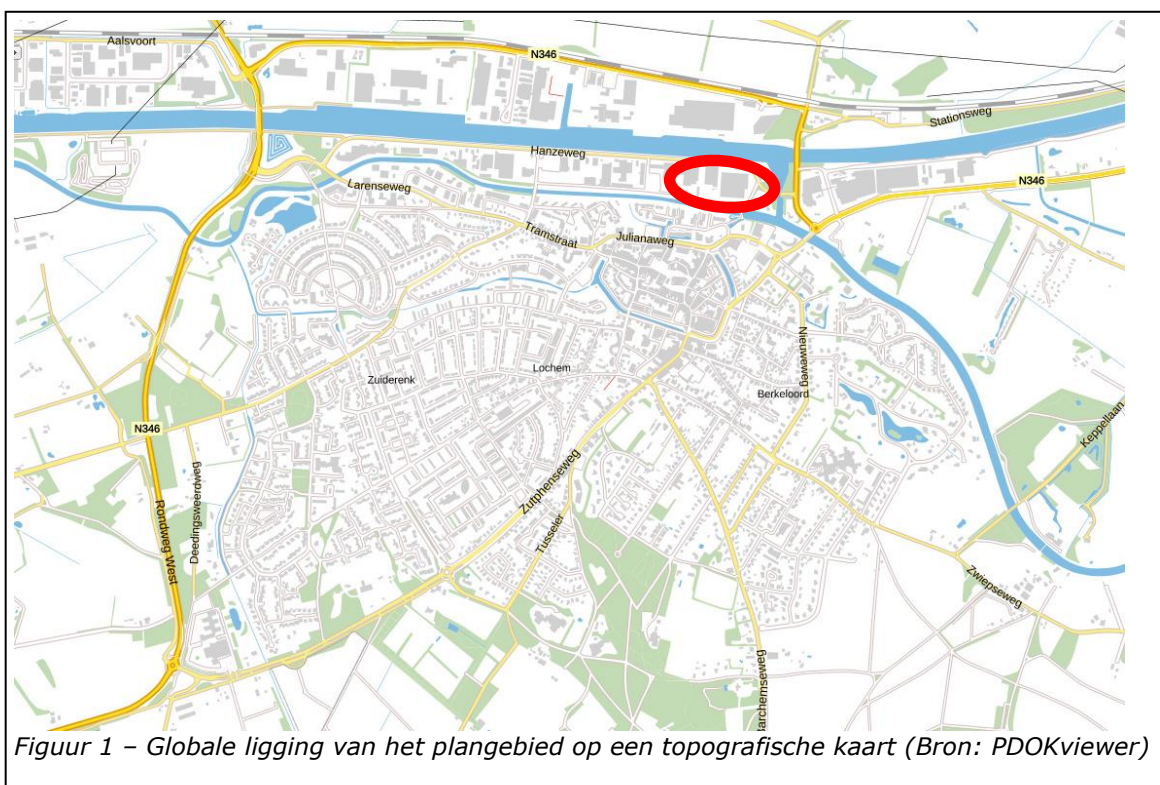
Dit masterplan behelst een robuuste kwaliteitsimpuls in het gebied. Met de komst van het nieuwe gemeentehuis en de herinrichting van de oevers van de Berkel (2013), als onderdeel van het project 'Beleef de Berkel' zijn de veranderingen in het gebied al zichtbaar. In de komende jaren wordt het gebied tussen het gemeentehuis aan de Hanzeweg en het pad naar de stuw in de Berkel ontwikkeld tot een woongebied aangevuld met maatschappelijke voorzieningen, met een stedelijk karakter dat aansluit bij de andere ontwikkelingen van het Masterplan EndT. In een naastgelegen groenvoorziening zijn mogelijkheden opgenomen voor voorzieningen ten behoeve van de passantenhaven. Dit project wordt ook wel de 'Kop van Oost' 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 'Kop van Oost' – die aansluit bij de hedendaagse woonwensen – past niet binnen de wijzigingsregels. Om de nieuwe ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Hanzeweg woonwijk Kop van Oost' wordt hieraan invulling gegeven.

## 1.2 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de kern Lochem, tussen het gemeentehuis aan de Hanzeweg (in het westen) en het pad naar de stuw in de Berkel (in het oosten). Het Twentekanaal zorgt voor een begrenzing in het noorden en het wandelpad langs de Berkel voor een begrenzing in het zuiden.

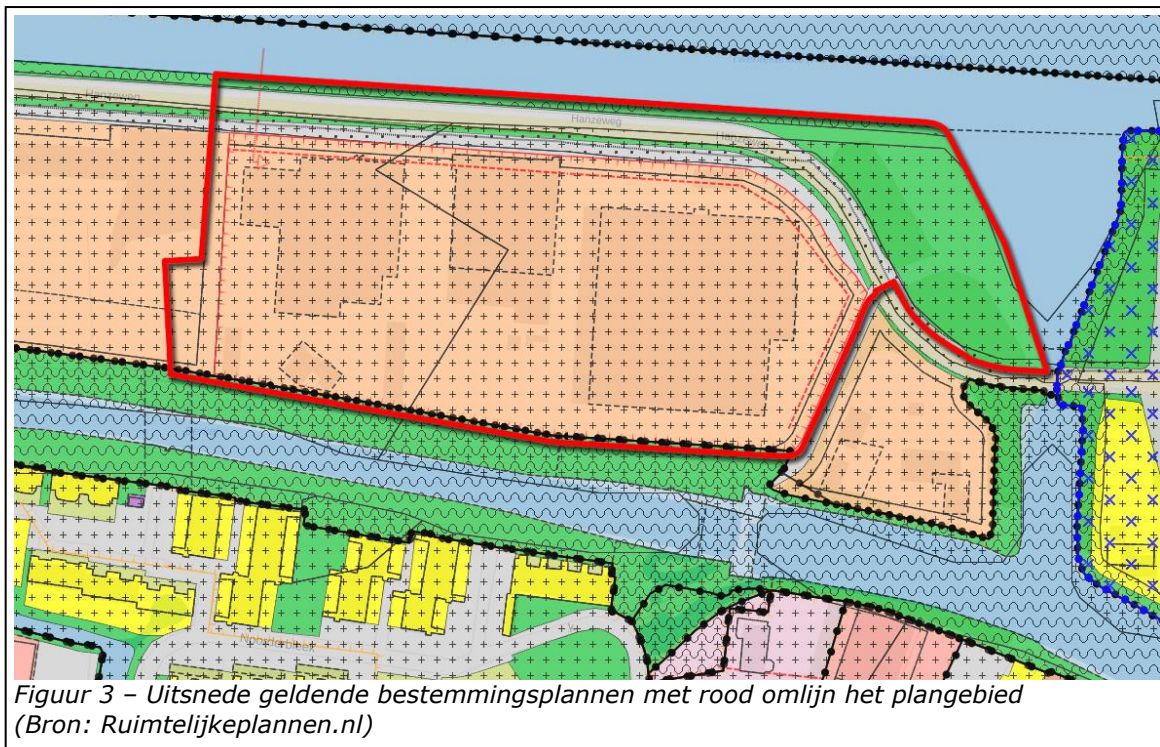
In figuur 1 en 2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Voor de concrete begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.



## 1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

### 1.3.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' en het paraplubestemmingsplan 'Archeologie', alsook een klein deel binnen het bestemmingsplan 'De Berkel kom Lochem'. In figuur 3 is een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen weergegeven.



### 1.3.2 Bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.'

Het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' is vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem op 11 februari 2013. De herontwikkelingslocatie kent op basis van het geldende bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Gemengd' en voor een beperkt deel de bestemming 'Groen'. De groenvoorziening kent volledig een groenbestemming. Een toelichting op de bestemmingen gelegen op de overige in het plangebied voorkomende gronden (zoals 'Verkeer') wordt achterwege gelaten, gelet op het feit dat op de betreffende gronden geen ontwikkelingen plaatsvinden en de geldende bestemmingen in voorliggend plan worden overgenomen.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige zorg- en onderwijsvoorzieningen.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden, toegangswegen en -paden naar percelen, water en waterberging, taluds), beplanting, speelvoorzieningen, speelveldjes en ondergrondse vuilcontainers.

In het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het gebied kan worden getransformeerd tot woningbouwlocatie (met bijbehorende tuinen, erven, ontsluiting, groen en water). Op basis van deze

wijzigingsbevoegdheid mogen er de herontwikkelingslocaties in het gebied tussen de Berkel en het Twentekanaal in totaal 280 woningen worden gebouwd.

### **1.3.3 Paraplubestemmingsplan 'Archeologie'**

De gemeente Lochem heeft de archeologische (verwachtings)waarden van gronden vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit parapluplan is vastgesteld op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem. Voor het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 7'.

- Categorie 4: specifieke archeologische waarde, stads- en dorpskernen. Vooraf archeologisch onderzoek is nodig bij projecten groter dan 100 m<sup>2</sup> die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld;
- Categorie 7: lage archeologische verwachtingswaarde. Vooraf archeologisch onderzoek is nodig bij projecten groter dan 2500 m<sup>2</sup> die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld.

### **1.3.4 Bestemmingsplan 'De Berkel kom Lochem'**

Een klein deel in het zuiden van het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'De Berkel kom Lochem' dat op 6 december 2010 door de gemeenteraad van Lochem is vastgesteld. De gronden hebben hierin de bestemming 'Groen' en zijn voorzien van de aanduiding 'natuurwaarden', als onderdeel van de herinrichting van de oevers en hoofdstroom van de waterloop De Berkel. Behalve groenvoorzieningen zijn ook mogelijkheden geboden voor extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen, fietsen en natuureducatie toegestaan. Inmiddels is deze herinrichting afgerond.

### **1.3.5 Strijdigheid**

Het transformeren van bedrijfspercelen tot een hoogwaardige woonomgeving is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwregels. Het betreffende gebied is voorzien van de aanduiding 'Wro – zone- wijzigingsgebied 2' uit het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' op basis waarvan het college van Burgemeester en wethouders bevoegd is om de bestemming te wijzigen ten behoeve van woningbouw, met bijbehorende tuinen, erven, ontsluiting, groen en water. Gebleken is echter dat de kaders opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid (voorkomend uit het Masterplan Etalage naar de toekomst) te rigide zijn en niet aansluiten bij de huidige (woon)wensen. Om te kunnen bouwen voor de behoefte van dit moment is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Vanwege het feit dat dit plan niet geheel passend is binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen transformatie te kunnen realiseren. Hierbij wordt opgemerkt dat de nabijgelegen groenvoorziening bij de haven is meegenomen in het plangebied in verband met mogelijke infiltratie- en waterbergende voorzieningen, het realiseren van extensieve recreatieve voorzieningen en het aanleggen een (nieuwe) passantenhaven in het Twentekanaal.

## **1.4 LEESWIJZER**

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en gewenste situatie. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 behandeld. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuaspecten en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Hierbij wordt een toelichting gegeven op de verbeelding (plankaart) en regels.

Vervolgens is hoofdstuk 6 gewijd aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de inspraak en het vooroverleg.

## 2 BESCHRIJVING HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

### 2.1 HUIDIGE SITUATIE

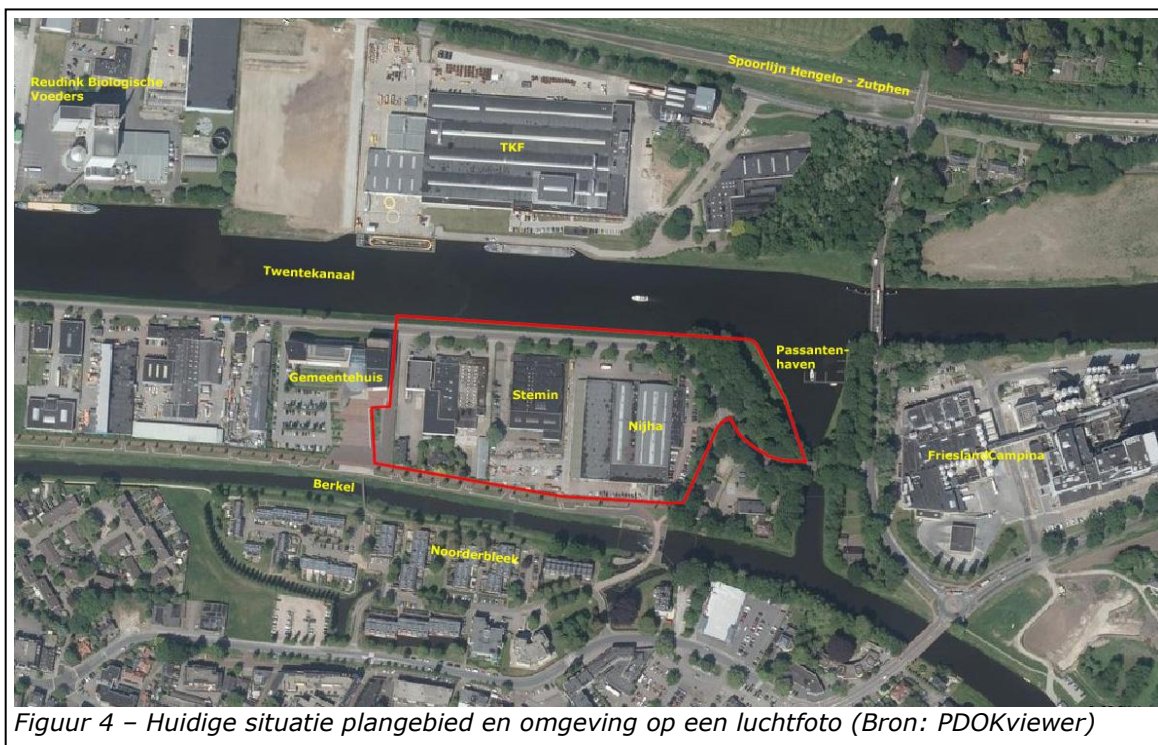
Het plangebied bevindt zich in de kern Lochem. Het gaat globaal om het gebied tussen het gemeentehuis aan de Hanzeweg en het pad naar de stuw in de Berkel. Het gebied is gelegen tussen het Twentekanaal en de Berkel, op korte afstand van de binnenstad van Lochem.

Het ruimtelijk casco wordt sterk bepaald door de Berkel en het Twentekanaal, waarbij de lange lijnen van de Berkel het oorspronkelijke beekdallandschap benadrukt. Vanuit functioneel opzicht gaat het om een zeer divers gebied met bedrijvigheid, centrumfuncties, (maatschappelijke) voorzieningen, recreatie en woonomgevingen.

Maar ook op het gebied van natuur speelt de directe omgeving een rol, aangezien de nabijgelegen Berkel de rol van (natte) ecologische verbindingszone vervult. Zo zijn er vispassages, stapstenen en natuurvriendelijke oevers aangelegd.

Het gebied heeft door de ruimtelijke uitstraling en de aanwezige functies zowel een landschappelijk- als industrieel karakter.

In figuur 4 en 5 is de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving op een luchtfoto weergegeven.



Binnen de 'Kop van Oost' zijn momenteel nog verschillende bedrijven gehuisvest, waaronder de Stemin machinefabriek en Nijha. Deze bedrijven zijn ontsloten op de Hanzeweg die het plangebied aan de noordzijde begrenst. Direct naast de Hanzeweg ligt het Twentekanaal met aan de overzijde, goed zichtbaar vanuit het plangebied, de Twentse Kabelfabriek (TKF) en Reudink Biologische Voeders. De 'kop' aan de oostzijde wordt gevormd door de passantenhaven, de overlaat, de Lochemsebrug en het bosplantsoen (deels binnen plangebied) rondom de



passantenhaven. Aan de westzijde vormt het gemeentehuis met het plein en de Wiltshirebrug een duidelijke grens tussen de Kop van Oost en bedrijventerrein Hanzeweg. De overgang aan de zuidzijde is wat informeler door de Berkel met het recreatieve fiets- en wandelpad en de aangrenzende buurt Noorderbleek. In figuur 4 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen.



Figuur 5 – Luchtfoto (in vogelvlucht) van de huidige situatie binnen het plangebied (Bron: Stedenbouwkundig plan Kop van Oost Lochem, buro MA.AN, 2017)

## 2.2 GEWENSTE SITUATIE

### 2.2.1 Voorgeschiedenis

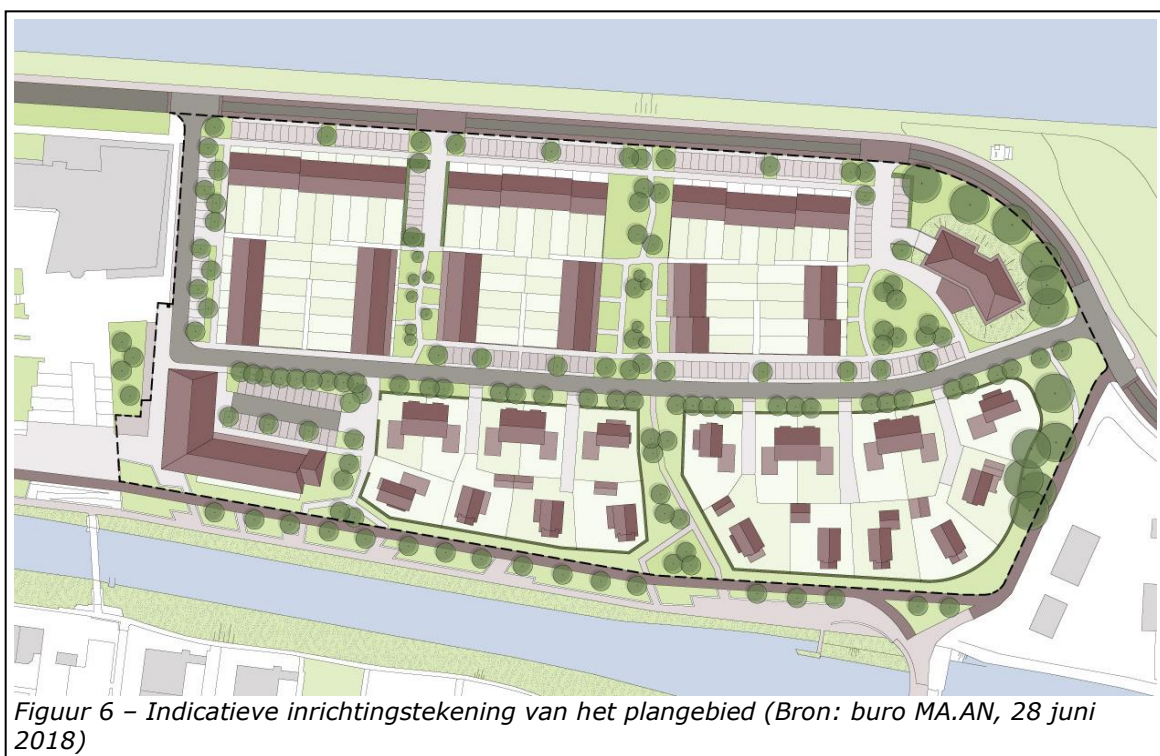
In 2000 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Lochem een toekomstvisie vastgesteld. In deze toekomstvisie werd voor het eerst de Etalage naar de Toekomst beschreven als mogelijke woon- en woonwerklocatie. In 2009 werd vervolgens het Masterplan Etalage naar de Toekomst vastgesteld. In dit masterplan werd de gewenste ontwikkeling van het gebied tussen de Haalmansweg en de Stationsweg beschreven. Ook werd in het Masterplan de realisatie van het nieuwe gemeentehuis aan de Hanzeweg mogelijk gemaakt. Het masterplan (zie ook par. 3.3.2) werd opgevolgd door 2 bestemmingsplannen: een voor het realiseren van het gemeentehuis (in 2011) en een bestemmingsplan voor het gehele gebied (met uitzondering van de locatie van het gemeentehuis) die de wijziging naar woningbouw mogelijk maakte. Dit bestemmingsplan is in 2013 onherroepelijk geworden.

In het bestuursakkoord uit 2014 is vastgelegd dat de gemeente doorgaat met de herstructurering van het bedrijventerrein Hanzeweg (Etalage naar de Toekomst) naar wonen en woon/werken, waarbij het tempo wordt aangepast aan de ontwikkelingen in de markt en de mate waarin ze kunnen bijdragen aan de economie en werkgelegenheid.

In mei 2016 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over het onderzoeken van de mogelijke ontwikkeling van de Kop van Oost. De raad heeft het besluit genomen om actief grondbeleid te voeren op basis van de vastgestelde startnotitie, de locatie Kop van Oost definitief aangewezen als woningbouwlocatie en een voorbereidingskrediet vastgesteld.

Nadien is gestart met het uitwerken van het stedenbouwkundig plan "Kop van Oost". Het stedenbouwkundig plan is in samenspraak met Explorius Vastgoedontwikkeling B.V., omwonenden, belanghebbenden en de gemeenteraad opgesteld. Op 26 juni 2017 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vastgesteld, waarmee de werking van het Masterplan voor wat betreft het plangebied is komen te vervallen (zie ook subparagraaf 3.3.3 van deze plantoelichting).

Nadien heeft een optimalisatie van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden waarin onder andere rekening is gehouden met de verschillende grondeigenaren in het gebied. Dit heeft geresulteerd in een nadere uitwerking van de inrichtingsschets uit het genoemde stedenbouwkundig plan. In figuur 6 is deze uitwerking weergegeven. Hoewel deze verkavelingsopzet als basis dient voor het voorliggende bestemmingsplan, wordt opgemerkt dat het nog steeds een indicatieve inrichtingstekening betreft.



Figuur 6 – Indicatieve inrichtingstekening van het plangebied (Bron: buro MA.AN, 28 juni 2018)

## 2.2.2 Gewenste stedenbouwkundige opzet

### Algemene opzet

De Kop van Oost transformeert van individuele autonome bedrijfskavels naar een samenhangende woonbuurt ingebed en verbonden met de omgeving. De ruimtelijke structuur is sterk oost-west gericht, maar juist door de inpassing van het plein bij het gemeentehuis (stadsplein) en de route van de vistrap naar de passantenhaven worden twee belangrijke dwarsverbindingen toegevoegd. Het ruimtelijk casco is verfijnd tot een ruimtelijk concept als basis voor de ontwikkeling van een prettige en functionele woonomgeving op de Kop van Oost.

De belangrijkste verfijning ontstaat door toevoeging van een centrale bomenlaan. Deze laan is de centrale ontsluiting voor het woongebied en ontlast de Hanzeweg. Tegelijk verbindt de laan het stadsplein en de plek aan de passantenhaven écht met de woonomgeving. Binnen de verfijnde ruimtelijke structuur zijn vervolgens vijf woonmilieus/deelgebieden te onderscheiden.

#### Deelgebieden:

Hierna is per deelgebied een korte beschrijving gegeven.

- Stoer wonen aan het Twentekanaal: Als antwoord op het industriële karakter van het Twentekanaal krijgt de Kop van Oost langs de Hanzeweg een stoer en robuust karakter. Geschakelde kadewoningen van drie en/of vier bouwlagen, met een industriële vormgeving, vormen een stevige wand met zicht op het kanaal vanuit de verschillende woonlagen.
- Accent aan de haven: Gesitueerd in de bocht van de Hanzeweg markeert het appartementengebouw niet alleen de Kop van Oost langs het Twentekanaal als tegenhanger van het gemeentehuis, maar het is tevens een ruimtelijk accent voor de nieuwe entreelaan en de verblijfsplek aan de passantenhaven. Het gebouw van ongeveer zes bouwlagen is een knipoog naar de schaal en maat van de industriële gebouwen langs het Twentekanaal. Het appartementengebouw staat solitair in een groene omgeving op ruime afstand van de naastgelegen woningen. De appartementen op de bovenste verdiepingen hebben aan alle kanten uitzicht, tegelijkertijd leiden de onderste verdiepingen de entree van de Kop van Oost kwalitatief in.
- Voorziening aan het stadsplein: De ontwikkeling van de Kop van Oost biedt de kans de verblijfs- en gebruiksmogelijkheden van het plein voor het gemeentehuis (stadsplein), te vergroten. Niet alleen door de toevoeging van woningen, maar ook door te onderzoeken of het mogelijk is direct aan het plein verschillende (maatschappelijke) voorzieningen op de begane grond te ontwikkelen. Een programma dat zich richt op het stadsplein, van buitenaf zichtbaar is en zorgt voor reuring in het overgangsgebied tussen gebouw en de openbare ruimte. Door de toevoeging van een nieuwe gevel wordt het bestaande plein afgerond en ontstaat mogelijk samen met het nieuwe programma een levendige verblijfsplek voor Lochem.
- Wonen aan de autovrije hoven: Om het Twentekanaal te koppelen aan de Berkel is een tweetal groene verbindingen gemaakt tussen beide ruimtelijke hoofdstructuren. Deze parkachtige stroken groen hebben een afwisselend profiel, zijn voorzien van wandelpaden en zijn autovrij. Het intieme en rustige karakter vormt de basis voor wonen aan een hof. Er ontstaat een prettige leefomgeving door de oriëntatie van de woningen op de publieke ruimte en een zorgvuldig vormgegeven overgangsgebied.
- Dorpswonen langs de Berkel: Met de herinrichting van de oevers en de aanleg van de vistrap is de Berkel in dit deel van Lochem min of meer herontdekt. Het groene en recreatieve karakter van de Berkel is de aanleiding voor de ontwikkeling van een 'dorps' woonmilieu, geheel in de geest van de wijk Berkeloord stroomopwaarts. Stijlvol en informeel, gevarieerd en landschappelijk. De woningen staan solitair of in kleine clusters, hebben ruime tuinen omzoomd door hagen en voegen 'zichtbaar' kwaliteit toe aan de publieke ruimte rondom de Berkel.

#### Openbare ruimte

De inrichting en uitstraling van de openbare ruimte is sober maar stijlvol. Het uitgangspunt voor het ontwerp van de wegprofielen is om deze in te richten voor

auto- en fietsverkeer én voetgangers. In figuur 7 is een globale inrichting van het plangebied opgenomen wat betreft langzaamverkeersverbindingen.



Het plangebied kent verschillende karakters maar tegelijk zal het beeld van de openbare ruimte een sterke samenhang moeten krijgen. Wel worden de diverse deelgebieden onderscheiden. De openbare ruimte moet uitnodigen tot verblijven en ontmoeten. De verschillende routes dragen bij aan een afwisselend beeld van het gebied en de omgeving. Toekomstige bebouwing moet bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte door een zorgvuldige situering van bebouwing, ontsluiting en vormgeving van de erfafscheidingen.

Opgemerkt wordt dat de bestaande passantenhavens in het Twentekanaal op termijn zal worden vervangen. Het is wenselijk om binnen het plangebied een klein gebouw met o.a. sanitaire voorzieningen te kunnen realiseren. Hiermee wordt het een kwalitatief hoogwaardigere passantenhaven dan in huidige situatie in het geval is. Tot slot worden binnen de groenvoorziening nieuwe extensief recreatief medegebruik toegestaan, hierbij kan worden gedacht aan barbecueplaatsen en soortgelijke voorzieningen.

### 2.2.3 Groen en water

Voor de onderdelen groen en water gelden de volgende uitgangspunten.

- De openbare ruimte zorgt voor de inkadering van het plangebied.
- De centrale laan bestaat uit een doorgaande bomenrij, die aan de zuidzijde wordt begeleid door groene voortuinen met hagen en zorgvuldig vormgegeven kopgevels en erfafscheidingen aan de noordzijde.
- De bomen langs de Hanzeweg en bij de entree van het gebied worden gehandhaafd.
- Langs de Hanzeweg en de groene parkstroken wordt de overgang tussen bebouwing en openbare ruimte vormgegeven met een veranda, dakoverstek, geveltuin en/of stoep.
- Langs de centrale laan en de Berkel wordt de bebouwing omgeven door een tuin met een haag. Incidenteel staat langs de Berkel een woning direct op de perceelgrens.
- Langs de Berkel is een gevarieerd en afwisselend groen profiel voorzien en wordt zo goed mogelijk aangesloten op de bestaande wandel- en fietsroutes.

- Twee parkstroken, met een afwisselende breedte, verbinden het Twentekanaal met de Berkel.
- Hemelwater wordt zo veel mogelijk zichtbaar afgevoerd richting de passantenhaven.

Voorgaande uitgangspunten zijn vervat in figuur 8.



## 2.2.4 Verkeer en parkeren

### Algemeen

Het gemeentelijk verkeer en vervoersbeleid is vastgelegd in de Nota Mobiliteit Lochem die is vastgesteld in 2008. In 2017 is er een actualisatie vastgesteld die op enkele onderdelen verdieping geeft op het beleidsstuk uit 2008. Bij het bepalen van de verkeersontsluiting, parkeren en langzaamverkeersroutes is hiermee rekening gehouden.

In figuur 9 is de hoofdopzet wat betreft verkeer en parkeren opgenomen. In de volgende subparagrafen wordt er een nadere beschrijving gegeven van de verkeersafwikkeling en op welke wijze het aspect parkeren wordt opgelost.



## Verkeersafwikkeling

### *Weginrichting/ ontsluiting*

De Hanzeweg is gecategoriseerd als GebiedsOntsluitingsWeg (GOW) met een maximumsnelheid van 50 km/u. Op dit moment is de weg voorzien van één rode fietssuggestiestrook voor het fietsverkeer in oostelijke richting. In de westelijke richting is er een vrij gelegen fietspad met gecombineerd gebruik door voetgangers. Deze inrichting is ontstaan uit ruimtegebrek.

Met de reconstructie mag de Hanzeweg ter hoogte van de toekomstige woningen worden getransformeerd tot een ErfToegangsWeg A (ETW A) met rode suggestiestroken voor de fietsers en een maximumsnelheid van 30 km/u. De breedte van de weg mag niet smaller dan 6,5 meter. Dit geeft een voorkeursprofiel 1,75 – 3 – 1,75 meter met daarnaast een trottoir voor voetgangers. De Hanzeweg blijft de primaire oost-west verbinding in Lochem en moet dus goed toegankelijk blijven voor vrachtverkeer al dan niet met een bestemming op het westelijk deel van de Hanzeweg. Middels de Hanzeweg krijgt het gebied een goede ontsluiting richting de N346 in zowel oostelijk als westelijke richting. Via de N346 is er een snelle verbinding naar de A1, Twente en de Achterhoek.

De woonstraten in het plangebied worden ErfToegangsWegen B (ETW B) waarbij het verblijven en ontsluiten van erven centraal staat. De breedte mag worden beperkt tot circa 5 meter waarbij het mogelijk moet blijven dat 2 voertuigen elkaar kunnen passeren en het dus mogelijk is om een voertuig te parkeren op de rijbaan. Dit moet echter door omgevingsfactoren zo onaantrekkelijk mogelijk worden gemaakt. Denk hierbij aan inritten naar woningen, bochten of naastgelegen parkeerplaatsen.

De aansluitingen van de woonstraten op de Hanzeweg moet worden vormgegeven middels inritconstructies, zodat de voorrang is geregeld en het allureverschil tussen de soorten wegen duidelijk is. Daarnaast blijft de Hanzeweg vanaf het gemeentehuis een GOW en daar is de voorrang geregeld. Het aantal aansluitingen vanuit de woonstraten op de Hanzeweg moet zoveel mogelijk worden beperkt.

### *Fietsgebruik*

Binnen het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid wordt het gebruiken van (elektrische)fietsen en voetpaden uitdrukkelijk gestimuleerd. De komende jaren wordt de fysieke fietsinfrastructuur met de komst van de fietsruggengraat beter en aantrekkelijker. Fietsgebruik wordt niet alleen gestimuleerd door goede en veilige fietspaden maar ook door de aanleg van goede garages en bergingen zodat mensen eenvoudig hun fietsen kunnen pakken. Daarnaast kan het stimuleren gezocht worden in voldoende brede achterpaden (als die er komen) en directere verbindingen voor fietsers ten opzichte van auto's.

### *Voetgangers*

Voor voetgangers is het van belang dat ze obstakelvrij eenvoudig de belangrijkste voorzieningen kunnen bereiken. Hiervoor is een profiel van vrije ruimte nodig voor voetgangers, waar ze eenvoudig zonder grote hoogteverschillen kunnen bewegen van minimaal 1,8 meter (met lokaal vernauwingen van niet smaller dan 1,2 meter). Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plangebied op een multimodaal niveau goed ontsloten wordt.

## Parkeren

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat binnen het plan zelf voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving. De gemeente Lochem conformeert zich wat betreft de parkeernormen aan de kencijfers van het CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur,

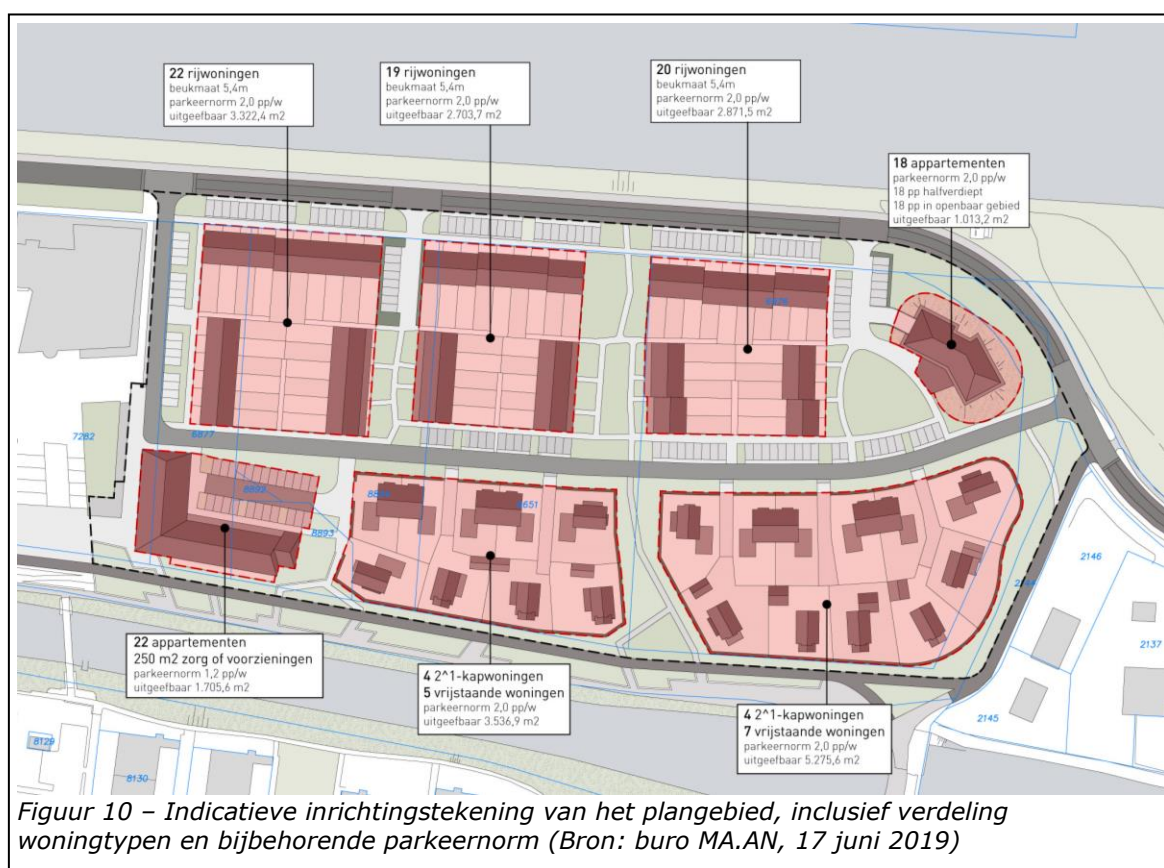
verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze normen zijn vastgelegd in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018). In relatie tot het plangebied dienen daarbij de volgende uitgangspunten uit de CROW gehanteerd te worden: 'weinig stedelijk' en 'schil centrum'. Verder dient rekening gehouden te worden met het parkeren voor bezoekers in de openbare ruimte (0,3 parkeerplaats per woning). Het parkeergedrag van bezoekers van woningen is namelijk anders dan het parkeergedrag van bewoners.

In relatie tot het plangebied dienen verder de volgende uitgangspunten uit de CROW gehanteerd te worden: 'weinig stedelijk' en 'schil centrum'.

### Theoretische parkeervraag

Hoewel het voorliggende bestemmingsplan 'bij recht' uitgaat van de realisatie van maximaal 121 woningen, biedt het plan tegelijkertijd ook flexibiliteit ten aanzien van woningtypen en segment. Reden is dat in de loop van het planproces het programma kan worden bijgesteld indien de markt daartoe aanleiding geeft. De nadruk ligt wel op het middeldure en dure segment en levensloopbestendige (zorg)woningen.

Voor de woningen wordt daarom een gemiddelde parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning aangehouden en voor de levensloopbestendige (zorg)woningen in het zuidwesten van het plan een norm van 1,2 parkeerplaats per woning.



Vervolgens is in tabel 1 het benodigd aantal parkeerplaatsen, de zogenaamde theoretische parkeervraag, in beeld gebracht.

<b>Woningtypen / functie</b>	<b>Aantal / omvang</b>	<b>Parkeernorm</b>	<b>Theoretische Parkeervraag</b>
Rijwoningen	61	2,0 (1,7 bewoners) (0,3 bezoekers)	122 (103,7 bewoners) (18,3 bezoekers)
Appartementen oostzijde	18	2,0 (1,7 bewoners) (0,3 bezoekers)	36 (30,6 bewoners) (5,4 bezoekers)
2 onder 1 kap en vrijstaand	20	2,0 (1,7 bewoners) (0,3 bezoekers)	40 (34 bewoners) (6 bezoekers)
Appartementen westzijde	22	1,2 (0,9 bewoners) (0,3 bezoekers)	26,4 (19,8 bewoners) (6,6 bezoekers)
Zorgfunctie	250 m2 bvo	1,8 per 100 m2 bvo	4,5
<b>Totaal</b>	121 woningen / 250 m2 zorgfunctie		<b>228,9</b>

*Tabel 1 - Theoretische parkeervraag Kop van Oost*

De theoretische parkeervraag gegenereerd door de verschillende functies in Kop van Oost bedraagt dus 228,9 parkeerplaatsen.

#### *Parkeerbilans*

Omdat echter niet iedere functie op hetzelfde moment gebruikt zal worden, en de intensiteit van gebruik afhankelijk is van de dagen per week en momenten per dag, kan de parkeervraag worden gespecificeerd en uitgezet op basis van de aanwezigheidspercentages. Hiermee ontstaat een gewogen parkeervraag, de zogenaamde parkeerbilans. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in parkeren op eigen terrein en parkeren in de openbare ruimte.

Indien gerekend met aanwezigheidspercentages uit de CROW dan blijkt de parkeervraag het grootst gedurende het dagdeel 'werkdagavond'. De vraag naar parkeerplaatsen in de openbare ruimte is in dat geval circa 150. In tabel 2 is dit in beeld gebracht. Tezamen met de parkeerplaatsen op 'eigen terrein' dient aan de hand van het voorliggende inrichtingsplan ruimte geboden te worden aan 202 parkeerplaatsen.



Voorziening	Theoretische parkeervraag	Parkeren op eigen terrein	Parkeervraag openbare ruimte	Werkdagavond	
Rijwoningen bewoners	103,7	0	103,7	90%	93,3
Rijwoningen bezoekers	18,3	0	18,3	80%	14,6
Appartementen oostzijde bewoners	30,6	18	12,6	90%	11,3
Appartementen oostzijde bezoekers	5,4	0	5,4	80%	4,3
2 onder 1 kap en vrijstaand bewoners	34	34	0	90%	0,0
2 onder 1 kap en vrijstaand bezoekers	6	0	6	80%	4,8
Appartementen westzijde bewoners	19,8	0	19,8	90%	17,8
Appartementen westzijde bezoekers	6,6	0	6,6	80%	5,3
Zorgfunctie	4,5	0	4,5	10%	0,5
<b>Totaal</b>	<b>228,9</b>	<b>52</b>	<b>176,9</b>		<b>152*</b>

\* Afgrond op hele aantallen

Tabel 2 – Parkeerbalans Kop van Oost (Bron: BonoTraffics bv, bewerkt mRO)

Aan de hand van het inrichtingsplan in figuur 10 blijkt dat in de openbare ruimte 164 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Het appartementencomplex aan de noordoostzijde kent daarnaast 18 parkeerplaatsen op eigen terrein (onder het gebouw). De parkeervraag voor bewoners van de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen (dus exclusief bezoekers) wordt volledig opgevangen op eigen terrein. Het gaat daarbij om 34 parkeerplaatsen.

In totaal wordt in het voorliggende inrichtingsplan rekening gehouden met 216 parkeerplaatsen (164 parkeerplaatsen in het openbare gebied en 52 op 'eigen terrein'). Daarmee wordt dus voldaan aan de genoemde parkeernormen, aangezien op grond van de parkeerbalans rekening gehouden moet worden met minimaal 204 parkeerplaatsen (152 + 52). Het beoogde woningbouwplan is gezien vanuit het aspect 'parkeren' uitvoerbaar.

In de regels van dit bestemmingsplan is bovendien ook een parkeerbepaling opgenomen, teneinde te verzekeren dat er in de toekomst voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

## 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 3.1 RIJKSBELEID

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale riviereengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van het (herijkte) Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de Natura 2000-gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".
- stedelijke ontwikkeling: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
- Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

### **3.1.2 Crisis- en herstelwet**

De Crisis- en herstelwet (Chw) is op 31 maart 2010 in werking getreden. De kern van de Crisis- en herstelwet is dat met snelle en zorgvuldige procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Ten tijde van het opstellen van de wet was het bedoeld als maatregel om sneller en sterker uit de recessie te komen. Vanaf 25 april 2013 heeft de wet echter een permanent karakter gekregen. De procedurele maatregelen bestaan onder meer uit de beperking van het beroepsrecht van bestuursorganen, verruiming van het passeren van gebreken in een besluit en invoering van het relativiteitsvereiste in beroep. Naast de procedurele maatregelen zijn er ook specifieke wijziging aangebracht met het doel om de procedure te versnellen. Deze maatregelen bestaan uit een versnelde behandeling van de zaak (rechtbank/Raad van State), geen pro-forma beroep, verkorte adviestermijnen en versnelde uitspraak (binnen 6 maand).

### **3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

### **Crisis- en herstelwet**

Op de voorgenomen ontwikkeling is, als zelfstandig project, het toepassen van de vereenvoudigde procedure zoals opgenomen in de Crisis- en herstelwet mogelijk. Dit vanwege het feit dat aan het minimaal aantal woningen (minimaal 12), zoals genoemd in hoofdstuk 2 afdeling 6 van de Chw, wordt voldaan. In de publicatie van

dit bestemmingsplan wordt de toepassing van de crisis- en herstelwet expliciet vermeld.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belang zijnde onderdelen.

### ***Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?***

*Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot woningbouw wordt een project vanaf 12 woningen of meer aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van woningen (meer dan 12 woningen) en voorzieningen. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid tot het realiseren van maatschappelijke voorzieningen. Gelet op het feit dat deze functies worden gerealiseerd door herontwikkeling dient het plan te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die 'Ladderplichting' is.

### ***Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?***

*Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.*

Voorliggend plan voorziet onder meer in het realiseren van woningen en biedt de mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Lochem en direct omliggende gemeenten.

### ***Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling***

Hierna wordt per functie de behoefte nader onderbouwd.

#### Wonen

Op 3 september 2018 heeft de gemeenteraad van Lochem een nieuwe woonvisie vastgesteld, 'Woonvisie Lochem 2018-2025' genaamd. Voorafgaand aan deze woonvisie is in de gemeente een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. Het woonbehoefteonderzoek geeft een actueel inzicht in de huidige woonsituatie, de te verwachten ontwikkelingen en welke bijsturing mogelijk en nodig is om de ambities te realiseren.

Geconcludeerd wordt dat er ook in de komende jaren binnen de gemeente Lochem nog een vraag naar nieuwe woningen blijft. De prognoses voor de gemeente Lochem voorzien een behoefte aan 860 extra woningen in de periode 2015 tot 2025. Deze behoefte komt vooral voort uit het kleiner worden van huishoudens en

---

<sup>1</sup> *Woningmarktonderzoek Lochem, Companen, 30 maart 2017*

een positief migratiesaldo. Verwacht wordt dat de komende jaren jaarlijks circa 85 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. De meeste van deze woningen maken onderdeel uit van al bestaande of in voorbereiding zijnde plannen.

Een aanzienlijk deel van de nieuwbouwplannen richt zich op Lochem. Maar ook in de andere kernen is nadrukkelijk nog ruimte voor nieuwbouw. Voor de kern Lochem (inclusief Zwiëp) geldt een woningbehoefte van 260 woningen tot 2030. In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is vastgelegd welke plannen zijn meegenomen in de harde en zachte plancapaciteit. De Kop van Oost is als project expliciet opgenomen in deze programmering, waarbij uitgegaan is van een capaciteit van 150 woningen. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 121 woningen 'bij recht'. Daarmee past het plan binnen de woningbouw-programmering. In dit kader wordt ook verwezen naar de paragraaf 3.2.2 onder paragraaf "regionale woonagenda".

#### Maatschappelijke voorzieningen

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om maatschappelijke voorzieningen en wonen met zorg te realiseren. Deze functies zijn uitsluitend toegestaan in het deelgebied 'Voorziening aan het stadsplein' (nabij gemeentehuis). Gelet op het feit dat de functies uitsluitend in het hiervoor genoemde deelgebied zijn toegestaan houdt in dat de omvang van de functies beperkt zal zijn. Er worden uitsluitend functies toegestaan die functioneel in overeenstemming zijn met de locatie. Het toestaan van deze functies komt voort uit de beleidsambities om het gebied sterker neer te zetten als hoogwaardig woon- en verblijfsmilieu met enig voorzieningenaanbod. Daarnaast draagt het bij aan het tot stand brengen van de gewenste levendigheid van het stadsplein. De behoefte aan dergelijke voorzieningen komt hoofdzakelijk voort uit het feit dat de komende jaren in de gemeente meer woningen zullen worden gebouwd, waaronder Kop van Oost. Dit heeft tot gevolg dat het aantal inwoners in het gebied zal gaan toenemen. Het is daarom wenselijk dat de mogelijkheid bestaat om in de directe omgeving nieuwe (zorg)voorzieningen te realiseren om zodoende aan te sluiten bij de toenemende behoefte aan bijv. huisartsen, woonzorgcomplexen, etc.

#### ***Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied***

De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied. Met de ontwikkeling is een passende herinvulling van het plangebied gevonden en vindt een zorgvuldige stedenbouwkundige afronding van het gebied plaats.

De locatie is, zoals reeds beschreven in subparagraaf 2.2.3, goed ontsloten voor zowel auto, fiets, als voetgangers.

#### **3.1.4 Conclusie**

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van behoefte en een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voornemen aan de geactualiseerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

## **3.2 PROVINCIAAL BELEID**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.

De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving.

De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. **Energietransitie:** van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. **Klimaatadaptatie:** omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. **Circulaire economie:** sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. **Biodiversiteit:** werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. **Bereikbaarheid:** Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. **Vestigingsklimaat:** Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
7. **Woon- en leefomgeving:** Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Verder blijkt de provincie zich in z'n algemeenheid inzetten voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen.

#### Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Het in dit bestemmingsplan besloten voornemen voorziet in het transformeren van een gedateerd bedrijventerrein tot een hoogwaardig woongebied. Met het plan wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen in Lochem en vindt er een kwalitatieve versterking van de leefomgeving plaats. Voor wat betreft de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke locatie. Zie ook paragraaf 3.1.1 van deze plantoelichting.

Het behouden van bestaande gebouwen is gelet op de aard en omvang van de bebouwing en de beoogde visie voor het gebied, niet mogelijk. Sloop van de bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwbouw is daarom de enige mogelijkheid.

Verder is er aan de hand van de vier themakaarten uit de visie geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening (december 2018). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel 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.

#### ***Van toepassing zijnde artikelen***

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied, een Waardevol Landschap of een grondwaterbeschermingsgebied. Het plan voorziet in het realiseren van nieuwe woningen en het plangebied is gelegen op korte afstand van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Hierdoor zijn met name artikel 2.2 en 2.39 van belang. Hierna wordt het initiatief per artikel getoetst.

#### **Artikel 2.2. Regionale woonagenda**

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
  - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
  - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
  - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
  - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

#### ***Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2***

De gemeenteraad van Lochem heeft op 3 september 2018 de Woonvisie 2018-2025 vastgesteld. Binnen de Cleantech Regio is in samenspraak met de provincie Gelderland de Woonagenda Cleantech Regio 2018 vastgesteld. In de Woonagenda wordt beschreven welke ambities de gemeenten in deze regio hebben ten aanzien van centrale woningbouwvraagstukken. Met dit afsprakenkader is de woonvisie rekening gehouden.

De woningen in voorliggend plan maken op basis van de gemeentelijke woonvisie onderdeel uit van het project 'Etalage naar de Toekomst'. Voor de Kop van Oost zijn maximaal 150 woningen gereserveerd. Het plan voorziet in de bouw van maximaal 121 woningen ('bij recht'). Het gaat om koopwoningen met name in het middeldure en dure segment alsmede levensloopbestendige (zorg)woningen. Het plan past qua aantallen binnen het voor het gebied vastgestelde aantal contingenten. Dat er vraag is naar de in het programma opgenomen woningtypen blijkt uit de recentelijk vastgestelde woonvisie. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.3.4. Hiermee is het plan in overeenstemming met artikel 2.2 van de omgevingsverordening.

#### Artikel 2.39 GNN

1. Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen het Gelders Natuurnetwerk een andere bestemming dan natuur alleen mogelijk als er sprake is van een groot openbaar belang
  - a. er voor de realisering daarvan geen reële alternatieven zijn;
  - b. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten en oppervlakte van het gebied en de ecologische samenhang binnen het gebied zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd in overeenstemming met bijlage 8 Gelijkwaardige natuurbeheertypen.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.39*

Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN), maar ligt hier vrijwel tegenaan (De Berkel). Om aan te tonen dat het plan geen gevolgen heeft voor dit gebied is er een quickscan ecologie uitgevoerd. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.6. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het Gelders Natuurnetwerk.

### **3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen transformatie in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland verwoorde en in de Omgevingsverordening Gelderland verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## **3.3 GEMEENTELIJK BELEID**

### **3.3.1 Structuurvisie Lochem 2011-2020**

#### Algemeen

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer.

#### Doelstelling & opgaven

Centrale doelstelling is dat de gemeente Lochem haar positie als groene en gevarieerde woon- en werkgemeente in de Stedendriehoek - en in de Achterhoek - in 2020 versterkt wil hebben. De diversiteit in economische activiteiten, woonmilieus en recreatieve mogelijkheden tegen de achtergrond van een fraai, afwisselend, relatief kleinschalig en natuurrijk landschap vormt de grondslag. Er zijn drie ambitieuze opgaven:

1. Het behouden en versterken van de kwaliteit van de leefomgeving: er wordt een landelijke gemeente met veel natuurschoon en aantrekkelijke woonkernen nagestreefd met een diverse economie.
2. Het bestendigen van een evenwichtige bevolkingsopbouw en een economisch vitale gemeente. Hiervoor wordt onder meer gemikt op de doelgroep nieuwe



werkers / kleine zelfstandigen en jonge gezinnen. Ook het vasthouden en aantrekken van welvarende senioren is een uitgangspunt.

3. Het ruimtelijk uitwerken van de Strategische agenda van de Toekomstvisie. Het betreft onder meer de volgende onderwerpen:
  - Sterkere kernen met een passende sociale basisinfrastructuur en met een divers en onderscheidend woningaanbod.
  - Substantieel zelfvoorzienend worden in energie door benutting lokale duurzame bronnen.
  - Behouden en versterken positie als werkgemeente.
  - Een toonaangevende agrarische sector.
  - De gemeente sterker op de kaart zetten als recreatiegemeente.

### Lochem

Al sinds jaren staat Lochem voor de keuze hoe om te gaan met de begrenzing van de stedelijke contour. Hierbij is na de keuze voor het laatste grote uitbreidingsplan Molengronden in de jaren negentig geen verdere uitbreidingsrichting gekozen. Inbreiding voor uitbreiding was en is een centraal uitgangspunt. Op het gebied van wonen blijft dit adagium overeind: de stad Lochem zal de komende jaren niet buiten haar huidige contour uitbreiden. De gemeente heeft met de keuze voor het Hanzegebied juist gekozen voor het versterken van de bestaande stad. Deze keuze is niet de meest eenvoudige, omdat in een bestaande structuur wordt gewerkt met diverse tijdspaden en belangen. Bij de inbreidingen staat het aansluiten of de bestaande Lochemse kracht in het wonen voorop en kunnen daarnaast nieuwe woonmilieus tot ontwikkeling komen die iets toevoegen aan de Lochemse woningmarkt. Voorbeelden hiervan zijn een op het watergericht woonmilieu aan de Hanzeweg (ten oosten van het nieuwe gemeentehuis) en het bieden van aanbod in het bovenste marktsegment voor de 'upper class' in het woongebied De Cloese.

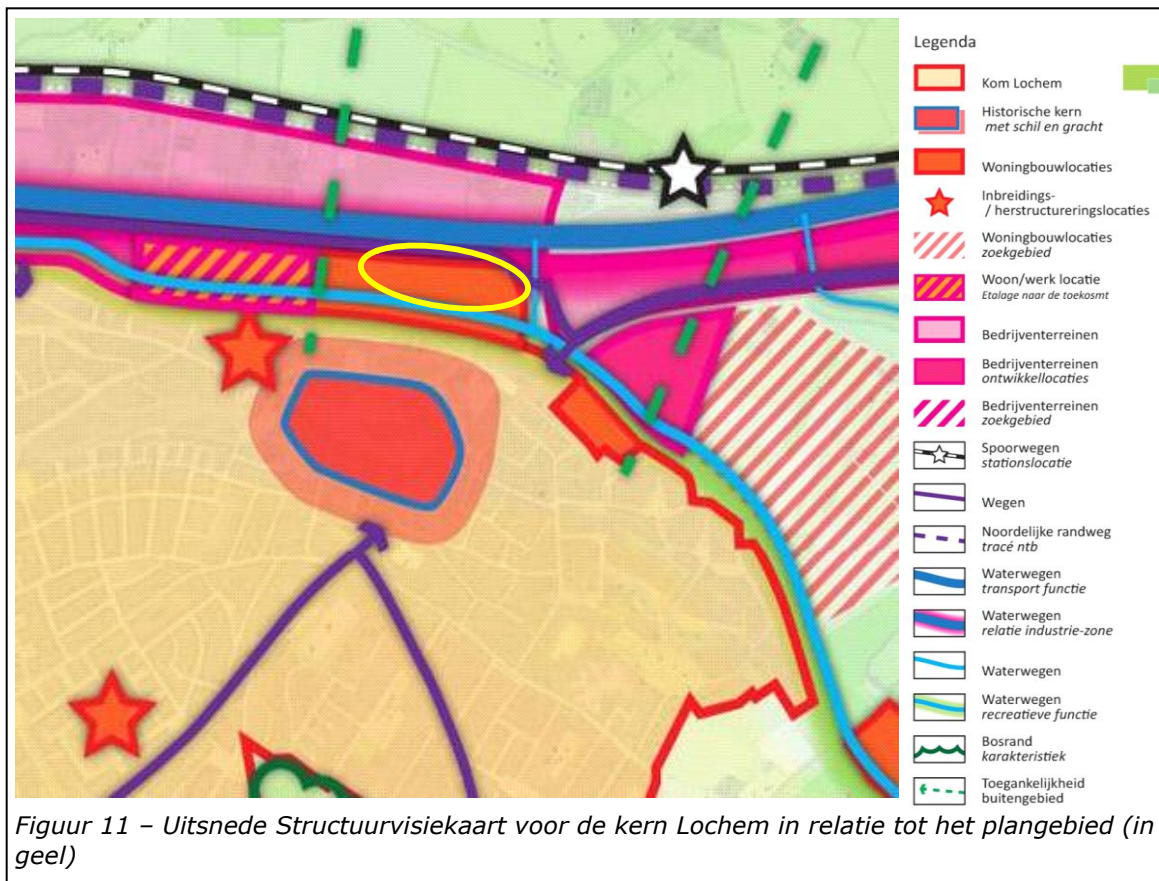
Bij nieuwe ontwikkelingen is er veel ruimte voor de sterke kanten van de Lochemse woonomgeving: ruim en groen. Projecten als Beleef de Berkel en de Nieuwe Beek laten zien welke omgevingskwaliteiten verscholen liggen en ontsloten kunnen worden.

Belangrijk aandachtspunt wordt de huishoudensontwikkeling. Een sterke kern met veel voorzieningen trekt huishoudens. De groei in het aantal huishoudens gaat de komende jaren regionaal verminderen en in 2025 wordt een daling verwacht. Huishoudens die zich vestigen in Lochem zijn vooral lokaal en regionaal van oorsprong. Nieuwe huishoudens verhuizen vooral naar (half) vrijstaande woningen en hebben een bovengemiddeld welstandsniveau. Het zijn met name jonge gezinnen die de stad Lochem aantrekt, afkomstig uit de regiogemeenten in de Stedendriehoek. De stad verliest per saldo huishoudens aan de Achterhoek. Van buiten het kerngebied rondom de stad wordt maar weinig naar Lochem toe verhuisd. Er is geen sprake van een 'grijze' instroom van pensionado's. Het aantal rijenwoningen lijkt goed in balans te zijn met de vraag. Bij het ontwerp en beheer van de openbare ruimte staan de diverse gebruiksgroepen centraal. Door goede processturing aan de voorzijde worden beheerproblemen rondom locaties ten behoeve van jongeren voorkomen of minimaal ingekaderd.

Voor de kern Lochem zijn specifiek voor het onderdeel 'wonen' de volgende ruimtelijke uitgangspunten in de structuurvisie opgenomen:

- Prioriteit inbreiding ten behoeve van wonen;
- Diversiteit in woonmilieus: focus op de vraagzijde;
- Vernieuwende woonconcepten (zorgvastgoed);
- Behoud van de kracht: ruim en groen.

Een uitsnede van de structuurvisiekaart met betrekking tot de kern Lochem is hierna weergegeven. Het plangebied is met een gele cirkel indicatief weergegeven.



Figuur 11 – Uitsnede Structuurvisiekaart voor de kern Lochem in relatie tot het plangebied (in geel)

### Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Lochem 2011-2020'

Onderhavig plangebied is op basis van de structuurvisiekaart gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Woningbouwlocatie'. Met het transformeren van het bedrijventerrein tot hoogwaardige woonwijk wordt invulling gegeven aan de beleidsambitie genoemd in de structuurvisie. Met het plan wordt op een binnenstedelijke locatie, passend binnen het principe inbreiding voor uitbreiding, voorzien in voldoende woningen in Lochem. Het programma is daarop toegespitst waarmee aan wordt gesloten bij de actuele vraag vanuit de markt. Geconcludeerd wordt dat de structuurvisie de gewenste ontwikkeling niet in de weg staat.

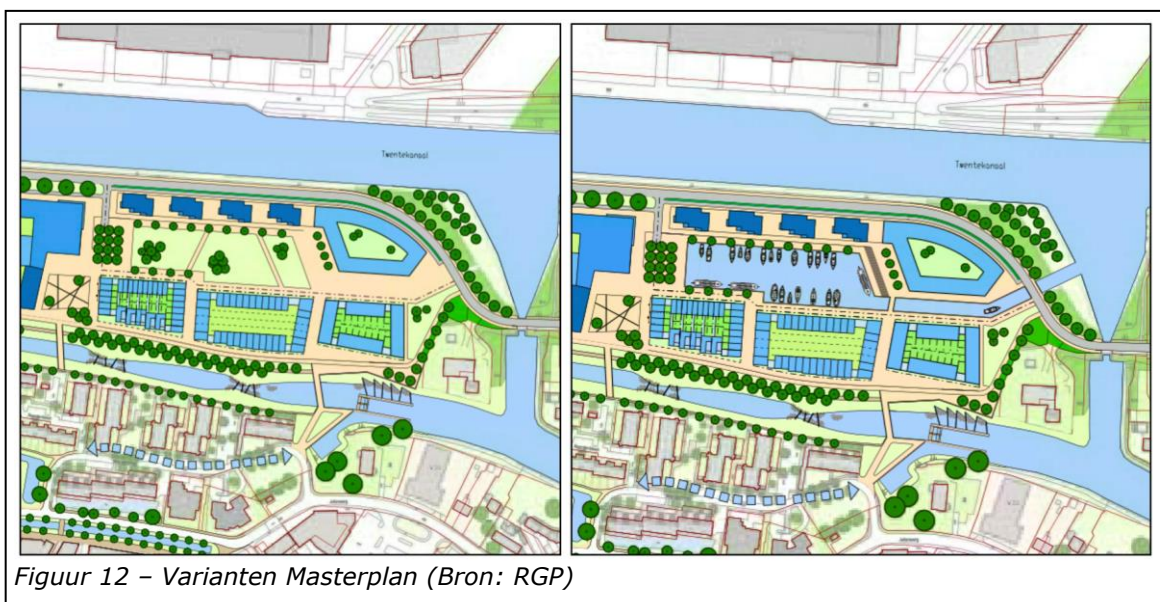
### **3.3.2 Masterplan 'Etalage naar de Toekomst'**

In 2000 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Lochem een toekomstvisie vastgesteld. In deze toekomstvisie werd voor het eerst de Etalage naar de Toekomst beschreven als mogelijke woon- en woonwerklocatie. In 2009 werd vervolgens het Masterplan Etalage naar de Toekomst vastgesteld. In dit masterplan werd de gewenste ontwikkeling van het gebied tussen de Haalmansweg en de Stationsweg beschreven. In het Masterplan wordt allereerst het ambitieniveau benoemd dat de gemeente voor ogen staat. Daarnaast geeft het ook aan hoe dit ambitieniveau kan worden gerealiseerd.

Het masterplan voorziet ter plaatse van het plangebied in een woonwerklandschap met ofwel een park of een (passanten)haven.

Een woonwerklandschap is relatief nieuw in Nederland. Het biedt de mogelijkheid aan kleinschalige bedrijven en kleine zelfstandigen om wonen en werken te combineren. Bijvoorbeeld door een atelier of klein bedrijfsgebouw aan huis. Deze combinaties zijn geïntegreerd in een speels en groen of blauw (water) landschap. Het woonwerklandschap is geleidelijk te ontwikkelen. De ontwikkelingen worden pas in gang gezet als er bedrijfs-kavels vrijkomen. Naast woonwerkcombinaties biedt de Etalage ook kansen voor bijzondere woonmilieus. Het gaat om aantrekkelijke woningen die aan het water liggen of uitkijken op het toekomstige park of misschien zelfs een jachthaven. Er is een contract getekend met de provincie voor de bouw van een zogenaamde energieneutrale woonwijk. Hiermee geven we aan dat we een toekomstgericht perspectief hebben als gemeente Lochem.

Hierna zijn twee eindbeelden voor het plangebied opgenomen met beiden varianten (park en haven).



Het masterplan werd opgevolgd door 2 bestemmingsplannen: een voor het realiseren van het gemeentehuis (in 2011) en een bestemmingsplan voor het gehele gebied (met uitzondering van de locatie van het gemeentehuis) die de wijziging naar woningbouw mogelijk maakte. Dit bestemmingsplan is in 2012 onherroepelijk geworden.

Geconstateerd is dat de kaders van het Masterplan, en de in het bestemmingsplan verwerkte wijzigingsbevoegdheid, te rigide zijn en niet aansluiten bij de huidige (woon)wensen. Het aantal appartementen waar behoefte aan is, ligt structureel lager dan zoals in het Masterplan vastgelegd. Daarnaast is ook de jachthaven niet meer actueel. Om te kunnen bouwen voor de hedendaagse behoefte is er een nieuw stedenbouwkundig plan 'Kop van Oost' opgesteld. Met het vaststellen van dit plan (raadsbesluit 2011-016804, raadsvergadering 15 mei 2017) is het deel van het Masterplan betrekking hebbend op het plangebied komen te vervallen. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het stedenbouwkundig plan.

### **3.3.3 Stedenbouwkundig plan 'Kop van Oost'**

#### Algemeen

Op 26 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Lochem het stedenbouwkundig plan 'Kop van Oost' vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan en is in samenspraak met omwonenden, belanghebbenden en de gemeenteraad opgesteld.

In het stedenbouwkundig plan is onder meer gekeken naar de ontstaansgeschiedenis en de waardering van en inspiratie van het gebied. Daarnaast omvat het een visie welke is uitgewerkt in een concreet stedenbouwkundig plan. Hierna is een beknopte beschrijving van de gebiedsvisie en de stedenbouwkundige opgave opgenomen.

#### Visie

De Kop van Oost ligt op een bijzondere plek in Lochem, precies tussen de Berkel en het Twentekanaal op 300 meter van de binnenstad. Gelegen aan een lint, die de binnenstad met het station en Landgoed Ampsen verbindt, vormt de locatie een belangrijke schakel in de relatie van Lochem en het landschap ten noorden van de binnenstad. Deze situatie levert in de basis een helder ruimtelijk functioneel casco op als aanknopingspunt voor de ontwikkeling van de Kop van Oost. Het ruimtelijk casco wordt sterk bepaald door de Berkel en het Twentekanaal. Beide lineaire structuren hebben unieke kwaliteiten en vragen daarom een afzonderlijke en passende aansluiting op het respectievelijk landschappelijke- en industriële karakter. De functie van het plangebied als bedrijventerrein heeft het een typische industriële maatvoering gegeven van 120 meter diep en een oriëntatie van de bebouwing op de Hanzeweg (met achterkanten naar de Berkel dus).

De ontwikkeling van de Kop van Oost naar hoogwaardig woongebied is gebaseerd op een helder ruimtelijk en functioneel casco. Het casco ontstaat uit:

- Het benoemen van de Berkel en het Twentekanaal als de twee (lineaire) hoofdstructuren met een eigen beeld en karakter;
- De maat en schaal van het naastgelegen gemeentehuis;
- Het ontwikkelen van gebruiksmogelijkheden voor het plein bij het gemeentehuis en het toegankelijk maken van de ruimte rondom de passantenhaven als betekenisvolle plek en verbinding tussen Berkel en Twentekanaal;
- Het vormgeven van een stelsel van routes en zichtlijnen voor de hechting met de omgeving en aansluiting op bestaande routes van en naar station en binnenstad;
- Het benutten van de bestaande water- en groenstructuur voor een vanzelfsprekende inbedding in de omgeving.

#### Stedenbouwkundig plan

##### *Ruimtelijk concept*

Vanuit de visie op de opgave is een ruimtelijk casco opgesteld. Dit ruimtelijk casco is in de basis rationeel en helder.

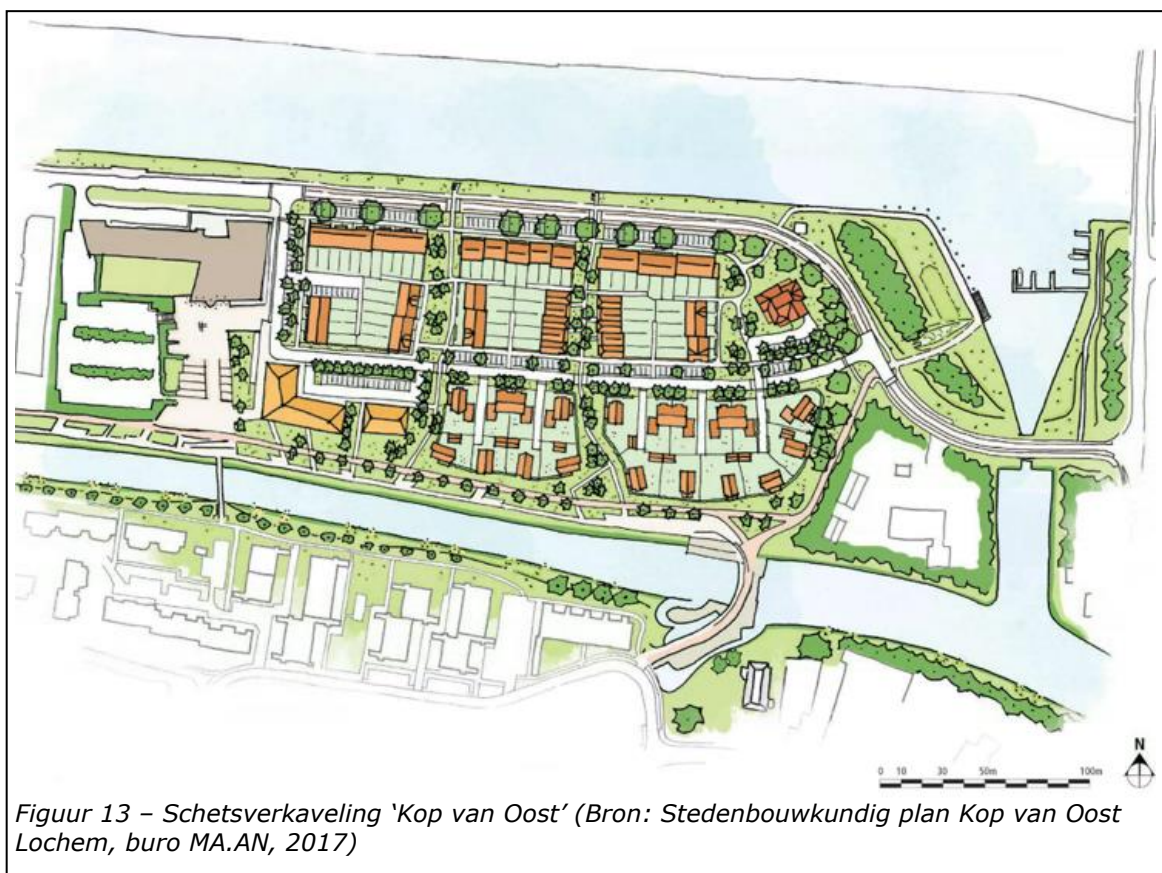
De Kop van Oost transformeert van individuele autonome bedrijfskavels naar een samenhangende woonbuurt, ingebed en verbonden met de omgeving. De ruimtelijke structuur is sterk oost-west gericht, maar juist door de inpassing van het plein bij het gemeentehuis (stadsplein) en de route van de vistrap naar de passantenhaven worden twee belangrijke dwarsverbindingen toegevoegd. Voor de ontwikkeling van de woningbouw in het gebied is het wenselijk de ontsluitingsstructuur nog fijnmaziger te maken.

Het ruimtelijk casco is verfijnd tot een ruimtelijk concept als basis voor de ontwikkeling van een prettige en functionele woonomgeving op de Kop van Oost.

De belangrijkste verfijning ontstaat door toevoeging van een centrale bomenlaan. Deze laan is de centrale ontsluiting voor het woongebied en ontlast de Hanzeweg. Tegelijk verbindt de laan het stadsplein en de plek aan de passantenhaven écht met de woonomgeving. Binnen de verfijnde ruimtelijke structuur zijn vervolgens vijf woonmilieus te onderscheiden. Langs het Twentekanaal een stoere wand, die tegenwicht biedt aan de industriële wereld van het kanaal met het hoogteaccent bij de passantenhaven als logische afronding. Langs de Berkel landschappelijke en kleinschalige bebouwing met als overgang naar het stadsplein en het gemeentehuis, een gecombineerd programma van wonen en voorzieningen. Ten slotte zorgen de centrale laan en de groene hoven ook in het hart van de Kop van Oost voor een prettige woonkwaliteit. Deze woonmilieus completeren het ruimtelijk concept.

#### *Stedenbouwkundige uitgangspunten en schetsverkaveling*

De transformatie van de Kop van Oost naar een gemengd woongebied gaat stapsgewijs. De stappen volgen de kavelindeling van de nu aanwezige bedrijfskavels. Het ruimtelijk concept geeft richting aan een gefaseerde ontwikkeling van het gebied. Voor de realisatie van een samenhangend woon- en leefgebied is het nodig om de situering van de bebouwing, de wijze van ontsluiting, de erfafscheidingen en andere aspecten af te stemmen op het concept. Deze aspecten staan immers niet op zichzelf maar hebben invloed op de kwaliteit van het gehele gebied. Het concept wordt daarom aangevuld met een set minimale stedenbouwkundige uitgangspunten waarmee de uitgangspunten voor de uitwerking tot een samenhangend stedenbouwkundig verkavelingsplan worden vastgelegd. Voor een nadere beschrijving van de deelgebieden wordt verwezen naar paragraaf 2.2. In figuur 13 is de stedenbouwkundige schets opgenomen.



### Toetsing van het initiatief aan het stedenbouwkundig plan 'Kop van Oost'

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis bij het opstellen van het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn daar waar noodzakelijk bevonden expliciet vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. Het gaat hierbij onder meer om de ontsluitingsstructuur, bouwhoogten en de woningtypen per deelgebied.

### **3.3.4 Woonvisie Lochem 2018-2025**

#### Algemeen

Met deze Woonvisie legt de gemeente Lochem haar woonbeleid voor de periode tot 2025 vast. De visie geeft weer waar de gemeente Lochem zich de komende jaren op wil richten op het gebied van wonen. Het doel is ervoor te zorgen dat de gemeente Lochem een fijne gemeente blijft om in te wonen. Voor mensen die nu al in de gemeente wonen, maar ook voor mensen die zich hier willen vestigen.

#### Hoofdpunten van het gemeentelijke woonbeleid

De gemeente ziet vier hoofdpunten in het gemeentelijke woonbeleid die richtinggevend zijn voor de periode tot 2025:

1. Leefbare kernen;
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen;
3. Woningverbetering en duurzaamheid;
4. Wonen met zorg.

In onderstaand schema zijn de hoofdpunten – en de strategische keuzes daarbij – samengevat.

Leefbare kernen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van de woningen.</li><li>• Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen.</li><li>• Leefbare kernen.</li></ul>
Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen.</li><li>• Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen.</li><li>• Voldoende aanbod van sociale huurwoningen.</li><li>• Huisvesting van specifieke doelgroepen.</li></ul>
Woningverbetering en duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"><li>• Energietransitie.</li><li>• Woningverbetering en verduurzaming in de particuliere sector.</li><li>• Woningverbetering en verduurzaming in de sociale huursector.</li><li>• Faciliteren van lokale initiatieven.</li></ul>
Wonen met zorg	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geschikt woningaanbod voor ouderen.</li><li>• Ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen.</li><li>• Herontwikkeling bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit.</li><li>• Ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven.</li><li>• Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.</li></ul>

#### Kwantitatieve opgave

Ook in de komende jaren blijft er in de gemeente Lochem nog een vraag naar nieuwe woningen. De prognoses voor de gemeente Lochem voorzien een behoefte aan 860 extra woningen in de periode 2015 tot 2025. Deze behoefte komt vooral voort uit het kleiner worden van huishoudens en een positief migratiesaldo. Voor de kern Lochem (inclusief Zwiëp) geldt een woningbehoefte van 260 woningen tot 2030.

Woningbehoefte 2015 – 2020	95
Woningbehoefte 2020 – 2025	95
Woningbehoefte 2015 – 2025	190
Woningbehoefte 2025 – 2030	70
<b>TOTAAL 2015 – 2030</b>	<b>260</b>

#### Kwalitatieve opgave

In Lochem wordt ingezet op een divers woningaanbod dat aansluit bij de woonwensen van verschillende doelgroepen. Dit gebeurt deels door nieuwbouw, maar in de meeste gevallen binnen de bestaande woningvoorraad. Verreweg het grootste deel van de woningen staat er namelijk al.

Met betrekking tot woningbouwontwikkeling binnen Lochem ligt de focus vooral op herontwikkeling van bestaand vastgoed, hoofdzakelijk in het centrum en langs de ontsluitingswegen naar het centrum. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn bij gelijkblijvende omstandigheden niet aan de orde.

De gemeente accepteert dat veel jongeren uit Lochem wegtrekken. Maar het mag niet zo zijn dat jongeren die eigenlijk liever in de gemeente Lochem willen blijven wonen, wegtrekken omdat ze geen passende woonruimte in de gemeente kunnen vinden. Voor jongeren wil de gemeente dan ook een voldoende betaalbaar woningaanbod, zowel in de huur-als de koopsector.

Ook voor (terugkerende, jonge) gezinnen wil Lochem een aantrekkelijk woningaanbod bieden. In veel, met name de grotere plannen, is dan ook ruimte gereserveerd voor eengezinswoningen in diverse prijscategorieën.

Met het oog op de verdere vergrijzing vindt de gemeente het belangrijk ook voor ouderen een geschikt woningaanbod te bieden. De nadruk ligt daarbij op de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen en appartementen in de centra van de grotere kernen en in de Kop van Oost in Lochem.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Lochem 2018-2025'

Het plangebied valt op basis van de gemeentelijke woonvisie onder het project 'Etalage naar de Toekomst'. Het voornemen voorziet bij recht in de realisatie van maximaal 121 woningen, waarbij het programma bestaat uit koopwoningen met de nadruk op het middeldure en dure segment en levensloopbestendige (zorg)woningen. Het plan past qua aantallen binnen het voor het gebied vastgestelde aantal contingenten. De Kop van Oost is immers als project expliciet opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, waarbij uitgegaan is van een capaciteit van 150 woningen.

Bovendien gaat het plan uit van een breed aanbod wat betreft woningtypen, te weten appartementen, rijenwoningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen. Daarmee sluit het plan aan bij de hedendaagse woonwensen ten aanzien van woningtype en segment. Wel wordt opgemerkt dat het plan flexibiliteit biedt onder meer ten aanzien van woningtypen en segment, zodat het programma kan worden bijgesteld indien de markt daartoe aanleiding geeft. Voorgenomen ontwikkeling voorziet dan ook in woningdifferentiatie en draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen in Lochem. Tot slot wordt met het plan de gewenste doorstroming in de woningmarkt bevorderd, immers komen er woningen vrij voor mensen die op zoek zijn naar een woning in het goedkopere segment. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

### **3.3.5 Welstandsnota Lochem**

In de gemeente Lochem gelden voor een deel van het grondgebied van de gemeente welstandseisen wanneer met een omgevingsvergunning gebouwd wordt. Dit betekent dat dergelijke bouwwerken moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand en dat de stadsbouwmeester een positief advies over deze bouwplannen moet geven.

De gemeente Lochem heeft naar aanleiding van een positieve proef met welstandsvrije gebieden haar welstandsbeleid op 18 december 2017 aangepast en omgezet in vast beleid.

Dit betekent dat de woonwijken, bedrijventerreinen en het buitengebied in de gemeente Lochem welstandsvrij zijn, met uitzondering van de gebieden die in de gemeentelijke 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.

#### Relatie met het plangebied

Hoewel het plangebied op grond van de bovengenoemde indeling welstandsvrij is, betekent dit niet dat er geen aandacht wordt besteed aan de vormgeving en uitstraling van de nieuwe woningen, alsook de inrichting van het gebied.

Binnen de gemeente Lochem is het namelijk gebruikelijk dat bij nieuwe en relatief grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen afspraken met ontwikkelende partijen worden gemaakt over de gewenste beeldkwaliteit. In de regel wordt hiervoor een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht en ook door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

In dit kader is ook voor het project 'Kop van Oost' een beeldkwaliteitsplan opgesteld, 'Beeldkwaliteitplan Kop van Oost Lochem' (buro MA.AN, juni 2019) genaamd.

### **3.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen transformatie van het plangebied in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.



## 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit & geurhinder, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie, cultuurhistorie, waterhuishouding en een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

### 4.1 GELUID

#### 4.1.1 Beleid en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 4.1.2 Geluid in relatie tot het projectgebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige bestemming.

Omdat het plangebied binnen de geluidszone van diverse wegen ligt, alsook binnen de geluidszone van het industrieterrein Goorsegeweg, e.o. en Kwinkweerd, is door adviesbureau Alcedo B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>. In dit onderzoek zijn de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de gevels van de beoogde nieuwe woningen berekend en gepresenteerd. Ook is het plan getoetst in het zonemodel aan de grenswaarden voor industrielawaai en is in het kader van een goede ruimtelijke ordening het scheepvaartlawaai afkomstig van het Twentekanaal beschouwd.

De belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek worden hieronder weergegeven. De rapportage van het akoestisch onderzoek is integraal als bijlage 1 bij deze plandoelichting opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Hanzeweg, woonwijk Kop van oost' wijzigt niets aan de geluidzones en de eerder in 2011 vastgestelde hogere grenswaarde van 55 dB(A) voor het plangebied worden eveneens niet gewijzigd.

---

<sup>2</sup> Alcedo B.V. "Bestemmingsplan Hanzeweg te Lochem, Invulling plangebied Kop van Oost - Akoestisch onderzoek" (rapportnummer 20011057.R11.V05), 21 februari 2020

## **Wegverkeerslawaai**

Voor de berekeningen van de geluidsbelastingen is gebruik gemaakt van de verkeersprognose voor het jaar 2030. Voor de beoordeling van het plangebied is de Hanzeweg, Stationsweg, de Larensweg, de Graaf Ottoweg, de Goorseweg en de toekomstige rondweg N346 bepalend. De overige wegen binnen het plangebied worden ingericht als 30 km/uur- zone en hebben conform de Wgh geen geluidszone. De Wgh is voor deze wegen niet van toepassing. Wel moet worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### Hanzeweg

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeerslawaai op de Hanzeweg ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing van het project Kop van Oost, gelegen aan de Hanzeweg, ten hoogste 55 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de verleende hogere waarden van 60 dB voor de woningen nabij de Hanzeweg. Bij de overige woningen wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Hiermee is voor deze woningen geen hogere grenswaarde nodig.

Aangezien in het plangebied Kop van Oost nergens de reeds vastgestelde hogere grenswaarden<sup>3</sup> worden overschreden, kunnen de woningen in het plangebied Kop van Oost worden gerealiseerd. Aangezien de vastgestelde hogere waarden hoger zijn dan de nu berekende geluidsbelastingen, dient de geluidswering van de gevel gebaseerd te worden op de vastgestelde hogere waarden.

### Overige wegen

Voor de overige wegen geldt dat de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschreden wordt.

### Cumulatie wegverkeerslawaai

Ter plaatse van de woningen in het plangebied Kop van Oost bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting afkomstig van wegverkeerslawaai ten hoogste 60 dB. Op basis van de vastgestelde hogere grenswaarde voor het wegverkeerslawaai afkomstig van de Hanzeweg bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting 65 dB.

## **Industrielawaai**

### Bedrijven onderdeel uitmakend van het geluidsgezoneerde industrieterrein

#### *Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus*

Ter plaatse van nagenoeg alle woningen binnen het plangebied Kop van Oost wordt op alle hoogten voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarde van 55 dB(A)<sup>4</sup>. Uitzondering hierop vormen de woning op de 6<sup>e</sup> en 7<sup>e</sup> bouwlaag (5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> verdieping) van het beoogde appartementengebouw in het noordoosten van het plan. Hier bedraagt de geluidsbelasting op de oostgevel 56 dB(A). De ligging van de betreffende gevels is weergegeven in de figuur 14.

---

<sup>3</sup> Als onderdeel van het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' zijn in 2011 hogere grenswaarden wegverkeerslawaai vastgesteld ten gevolge van de Hanzeweg: 60 dB voor 100 nieuwe woningen nabij de Hanzeweg, 56 dB voor 100 nieuwe woningen in het middengebied en 52 dB voor 80 nieuwe woningen nabij de Berkel

<sup>4</sup> Als onderdeel van het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' is in 2011 voor 10 bestaande en 280 nieuwe woningen een hogere grenswaarde van 55 dB(A) voor industrielawaai afkomstig van het gezoneerde industrieterrein vastgelegd

Het bouwplan kan mogelijk gemaakt worden door het toepassen van dove gevels aan de noordoostgevel op de 5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> verdieping of door bij het definitieve ontwerp van het gebouw voorzieningen te treffen, zodat wel voldaan wordt aan 55 dB(A). Hierbij kunnen bijvoorbeeld op de 5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> verdieping balkonschermen toegepast worden.



De geluidsbelasting van 55 dB(A) treedt verder alleen op ter plaatse van het reeds genoemde appartementengebouw aan de noordoostzijde van het gebied. In alle andere situaties is de geluidsbelasting lager dan 55 dB(A). Op de woningen gelegen op de eerstelijnsbebouwing aan de noordzijde en oostzijde van het plangebied is sprake van geluidsbelastingen hoger dan 50 dB(A) ten gevolge van het geluidsgezoneerde industrieterrein. Bij de overige woningen is de geluidsbelasting afkomstig van het geluidsgezoneerde industrieterrein ten hoogste 50 dB(A).

#### *Maximale geluidsniveaus*

Van diverse bedrijven op het gezoneerde industrieterrein kunnen optredende maximale geluidsniveaus van invloed zijn op de nieuwe woningen binnen het plangebied Kop van Oost. Van deze bedrijven zijn, op basis van de meest recente meldingen en vergunningen, de optredende maximale geluidsniveaus bepaald.

Uit de resultaten blijkt dat deze bedrijven in alle perioden kunnen voldoen aan de standaard geluidsvorschriften uit het Activiteitenbesluit van 70 dB(A) in de dag-, 65 dB(A) in de avond- en 60 dB(A) in de nachtperiode. Uitzondering hierop betreft TKF, gevestigd aan de Kwinkweerd 3. In de nachtperiode kunnen maximale geluidsniveaus optreden van 62 dB(A) als gevolg van het laden en lossen. Het zonebeheerplan met kenmerk 200110057.R02.V03 d.d. 4 juli 2011 staat ter plaatse van de woningen aan de Hanzeweg maximale geluidsniveaus toe tot 65 dB(A) in de nachtperiode voor het laden en lossen van schepen (zie paragraaf 5.8 van het zonebeheerplan). Hieraan wordt voldaan. Dit maximale geluidsniveau is reeds vastgelegd in de maatwerkvoorschriften die gelden voor TKF. TKF zal daarom niet belemmerd worden in haar bedrijfsvoering. Bij de realisatie van de woning zullen de

woningen conform het Bouwbesluit over een geluidswering van minimaal 20 dB beschikken, waardoor het maximale geluidsniveau in de woning niet meer zal bedragen dan 45 dB(A). De toekomstige bewoners van de eerstelijns bebouwing aan de Hanzeweg zullen zich wel moeten realiseren dat bij een geopend raam in de noordgevel dit geluidsniveau in de woning wel overschreden zal worden.

#### Bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit

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. Uitzondering hierop betreft het gemeentehuis Lochem, gelegen aan de Hanzeweg 8/9. Op de woning aan de noordwestzijde van het plangebied Kop van Oost bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op een hoogte van 13,5 meter 51 dB(A)etmaalwaarde op de noord- en westgevel. De luchtbehandelingskasten zijn hierbij maatgevend. Hiermee is juist sprake van een overschrijding. Dit kan op 2 manieren voorkomen worden:

1. Aan de westzijde van het plangebied Kop van Oost worden maximaal 4 bouwlagen tot een totale hoogte van 12 meter toegestaan;
2. Voor de gemeente, Hanzeweg 8/9, worden voor deze woning, indien er sprake is van een 5<sup>e</sup> bouwlaag, maatwerkvoorschriften opgelegd.

In het voorliggende bestemmingsplan is er voor gekozen om de maximale bouwhoogte aan de westzijde van het plangebied te beperken tot 12 meter.

Wat betreft maximale geluidsniveaus treedt er nergens een overschrijding op van de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

#### Cumulatie geluid wegverkeer, bedrijvigheid en scheepvaart

Overeenkomstig de Wgh dient ingeval van hogere waarden, inzicht te worden gegeven in de cumulatieve geluidsbelastingen vanwege het gezoneerde industrieterrein enerzijds en wegverkeerslawaaai anderzijds.

Echter, 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 industrielawaai afkomstig van de bedrijven op de Hanzeweg en het scheepvaartlawaaai afkomstig van het Twentekanaal. Daarom is de cumulatie ook uitgevoerd inclusief de bedrijven op de Hanzeweg en het scheepvaartlawaaai.

De cumulatieve geluidsbelasting  $L_{Cum}$  bedraagt op de hoogst belaste woningen (langs de Hanzeweg), bepaald volgens het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, 63 dB. De bijdrage van wegverkeerslawaaai en industrielawaai is vergelijkbaar voor de cumulatie. De cumulatieve geluidsbelasting is gelijk aan de maximaal toelaatbare grenswaarde voor wegverkeerslawaaai.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **Railverkeerslawaaai**

In de directe nabijheid van het plangebied is spoorlijn Hengelo-Zutphen gelegen. Deze spoorlijn heeft een wettelijke geluidszone van 200 meter. Het plangebied is buiten de wettelijke geluidszone gelegen waardoor akoestisch onderzoek op dit onderdeel achterwege kan blijven. Het aspect railverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **Borging in het bestemmingsplan**

Om de geluidmaatregelen op de 6<sup>e</sup> verdieping (7<sup>e</sup> bouwlaag, bouwhoogte 19,5 meter) van het beoogde appartementengebouw in het noordoosten van het plan te borgen, is in het bestemmingsplan een bouwaanduiding opgenomen. Het betreft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel'. Daarbij is aangegeven dat de woningen op deze verdieping mogelijk zijn als de oostgevel doof wordt uitgevoerd of wanneer er bij het definitieve ontwerp van het gebouw maatregelen getroffen worden om te kunnen voldoen aan 55 dB(A).

Met betrekking tot de overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op een hoogte van 13,5 meter 51 dB(A)etmaalwaarde op de noord- en westgevel van de woning aan de noordwestzijde van het plangebied vanwege de luchtbehandelingskasten van het gemeentehuis, is er in het voorliggende bestemmingsplan voor gekozen om de maximale bouwhoogte op de verbeelding aan de westzijde van het plangebied te beperken tot 12 meter.

#### **4.1.3 Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het uitvoeren van de voorgenomen woningbouwontwikkeling, mits aan de bovengenoemde voorwaarden van geluidwerende voorzieningen wordt voldaan.

Er is met de cumulatie van geluid nog sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## **4.2 BODEM**

### **4.2.1 Beleid en regelgeving**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

### **4.2.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied**

Door adviesbureau Tauw is een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd<sup>5</sup>. De rapportage is integraal als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

- In de grond komen plaatselijk lichte bijmengingen van bodemvreemde materialen voor. Zeer plaatselijk zijn ongedefinieerde puinbijmengingen waargenomen. Deze worden als asbestverdacht beschouwd. Conform uitspraak van de Raad van State van november 2016 dient een onderzoekslocatie als asbestverdacht te worden beschouwd indien er puinbijmengingen op de onderzoekslocatie aanwezig zijn waarvan onvoldoende kan worden onderbouwd of gemotiveerd dat er in het aanwezige puin en/of granulaat geen asbest aanwezig is. Op basis hiervan wordt geadviseerd om ter plekke van/nabij deze boringen een verkennend bodemonderzoek naar asbest volgens NEN 5707 uit te voeren.
- Analytisch zijn in de grond en in het grondwater maximaal achtergrondwaarde overschrijdingen vastgesteld (licht verhoogde waarden).

---

<sup>5</sup> Tauw, "Verkennend bodemonderzoek Hanzeweg 2-3-4-6 te Lochem", 29 september 2017

- De specifieke voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten hebben niet geleid tot noemenswaardige bodemverontreiniging.
- De analyseresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek, anders dan hierboven beschreven (asbest).

#### Aanvullend asbestonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is voor het plangebied een asbestonderzoek (conform NEN 5707) uitgevoerd<sup>6</sup>. Tevens zijn enkele locaties geverifieerd waar in het verleden lichte olieverontreinigingen zijn aangetroffen. Ook de rapportage van dit onderzoek is integraal als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

#### *Asbest*

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat in géén van de onderzochte monsters asbest is aangetroffen. De maximaal aangetroffen concentratie is <2,3 mg/kg.ds, terwijl de landelijke normen voor asbest in grond, bodem en puingranulaat zijn vastgesteld op 100 mg/kg.

#### *Voormalige tank*

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat in slechts één monster (nr. 16b-4) een lichte verontreiniging met minerale olie is aangetroffen. De concentraties van deze lichte verontreiniging blijven echter beneden het criterium voor nader onderzoek.

In de overige grondmonsters is geen minerale olie aangetroffen boven de detectiegrens. Dit geldt ook voor het grondwater.

#### *Luchtfilter met oliedrum*

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat in slechts één monster (nr. 17b-1) een lichte verontreiniging met minerale olie is aangetroffen. De concentraties van deze lichte verontreiniging blijven echter beneden het criterium voor nader onderzoek.

In de overige grondmonsters is geen minerale olie aangetroffen boven de detectiegrens. Dit geldt ook voor het grondwater.

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein wordt op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik.

### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.3 LUCHTKWALITEIT EN GEURHINDER**

### **4.3.1 Beleid en regelgeving**

#### Luchtkwaliteit

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

<sup>6</sup> *Greenhouse Advies, "Asbest- en bodemonderzoek Hanzeweg 2-4 te Lochem", 17 april 2018*

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<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 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<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 µg/m<sup>3</sup>.

#### *Besluit en de Regeling niet in betekende mate*

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 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> 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. Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

#### Geurhinder

Het uitgangspunt voor geur is dat ter plaatse van geurgevoelige bestemmingen sprake moet zijn van een acceptabel geurhinderniveau. Er is geen vaste norm voor het vaststellen van het acceptabel geurhinderniveau. De gemeente Lochem heeft daarnaast geen eigen geurbeleid vastgesteld. De gemeenteraad heeft zich wel in 2013 op het standpunt gesteld dat een geurbelasting van (in ieder geval) 0,7 OU e/m<sup>3</sup> als 98-percentiel voor (voorzien) woongebieden aanvaardbaar is.

### 4.3.2 Luchtkwaliteit en geur in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 150 woningen, waarvan 121 woningen 'bij recht'. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied, aangezien er in de (directe) omgeving van het plangebied diverse (grote) bedrijven aanwezig zijn die effecten kunnen hebben op de luchtkwaliteit op het plangebied. Dit geldt ook voor het onderdeel geur.

In dit kader heeft adviesbureau Tauw een onderzoek uitgevoerd naar de aspecten luchtkwaliteit en geurhinder<sup>7</sup>. De belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek worden hierna weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

#### Luchtkwaliteit

De volgende bedrijven zijn beschouwd:

- Hendrix (tegenwoordig Reudink);
- For Farmers;
- Friesland Foods;
- Dyckerhoff Basal / Bruil;
- Twentsche Kabel Fabriek (TKF).

Daarnaast zijn de effecten van bedrijfsmatige activiteiten meegenomen vanuit nabijgelegen bedrijventerreinen. Het gaat daarbij om Hanzeweg, Kwinkweerd en Stijgoord.

De berekende concentratie voor NO<sub>2</sub> op het plangebied blijft onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties. Ook voor PM<sub>10</sub> wordt de maximaal toegestane jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m<sup>3</sup> en de daggemiddelde grenswaarde niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> blijft tevens ruim onder de grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. 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.

#### Geurhinder

In het onderhavige gebied gaat het bij het aspect geur vooral om twee mengvoederbedrijven die bepalend zijn voor de geursituatie ter plaatse: Hendrix (tegenwoordig Reudink) en For Farmers.

De gecumuleerde geurbelasting in het plangebied is maximaal 0,34 OU e/m<sup>3</sup> als 98-percentiel. Deze belasting is lager dan het geurhinderniveau van 0,7 OU e/m<sup>3</sup> als 98-percentiel.

In 2013 heeft de gemeenteraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan Hanzeweg e.o. (februari 2013) zich op het standpunt gesteld dat een geurbelasting van in ieder geval 0,7 OUe/m<sup>3</sup> als 98-percentiel voor (voorziene) woongebieden aanvaardbaar is. Gelet op het karakter van de omgeving (een levendig woon- en

---

<sup>7</sup> Tauw, "Luchtkwaliteit, geur en stikstofdepositie Kop van Oost Lochem", 1 juli 2019



werkgebied) heeft de raad een geurbelasting van in ieder geval 0,7 OUE/m<sup>3</sup> toelaatbaar geacht. Die waarde komt ook overeen met hetgeen voor nieuwe situaties is opgenomen in het Informatiedocument Lucht Diervoederindustrie (ILD) waarin voor een aanvaardbaar hinderniveau een geurbelasting van 0,7 OUE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel is opgenomen.

In het genoemde onderzoek van Tauw heeft overigens ook onderzoek plaatsgevonden ten behoeve van de (toekomstige) activiteiten van TKF, waarbij het aspect geur als onderdeel van de richtafstanden op grond van VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' zijn beschouwd. Geconcludeerd wordt dat geur geen impact zal hebben in de omgeving. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.5 van deze plantoelichting.

### **4.3.3 Conclusie**

De aspecten luchtkwaliteit en geurhinder vormen geen belemmering voor de uitvoering van het project.

## **4.4 EXTERNE VEILIGHEID**

### **4.4.1 Beleid en regelgeving**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

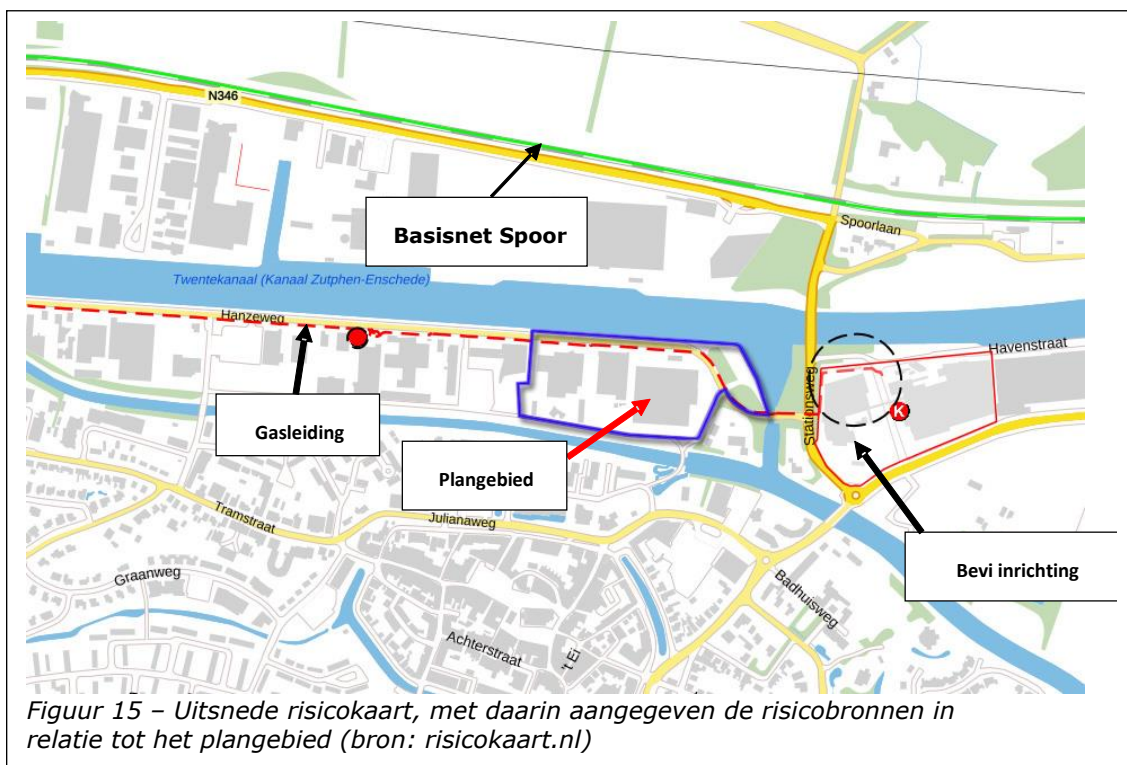
### Gemeentelijke beleidsvisie Lochem

De beleidsvisie van de gemeente Lochem is gedateerd op 17 november 2008. Momenteel wordt gewerkt aan actualisatie van het externe veiligheidsbeleid binnen de gemeente Lochem. De gemeente Lochem heeft een gebiedsgericht ambitie waarin de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- De focus ligt op wonen, rust en recreatie, en ten aanzien van nieuw vestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid geldt een terughouden standpunt.
- Er wordt gewerkt aan het actief opheffen van risicobronnen daar waar nut en noodzaak ter discussie staat.
- De gemeente wil in bestaande knelpuntsituaties in samenspel met betrokkenen tot een oplossing komen.
- Voor wat betreft de vestiging van nieuwe risicobronnen wordt in overleg met betrokkenen naar een zo veilig mogelijke situatie gestreefd door toepassing van bronmaatregelen.

#### 4.4.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 15 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



#### Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat alleen in de nabijheid van het plangebied een risicovolle inrichting is gelegen. In het voorliggende bestemmingsplan worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

### Risicovolle inrichting FrieslandCampina

De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting betreft het bedrijf FrieslandCampina Butter&Milkpowder Lochem, op ca. 80 meter afstand ten oosten van het plangebied.

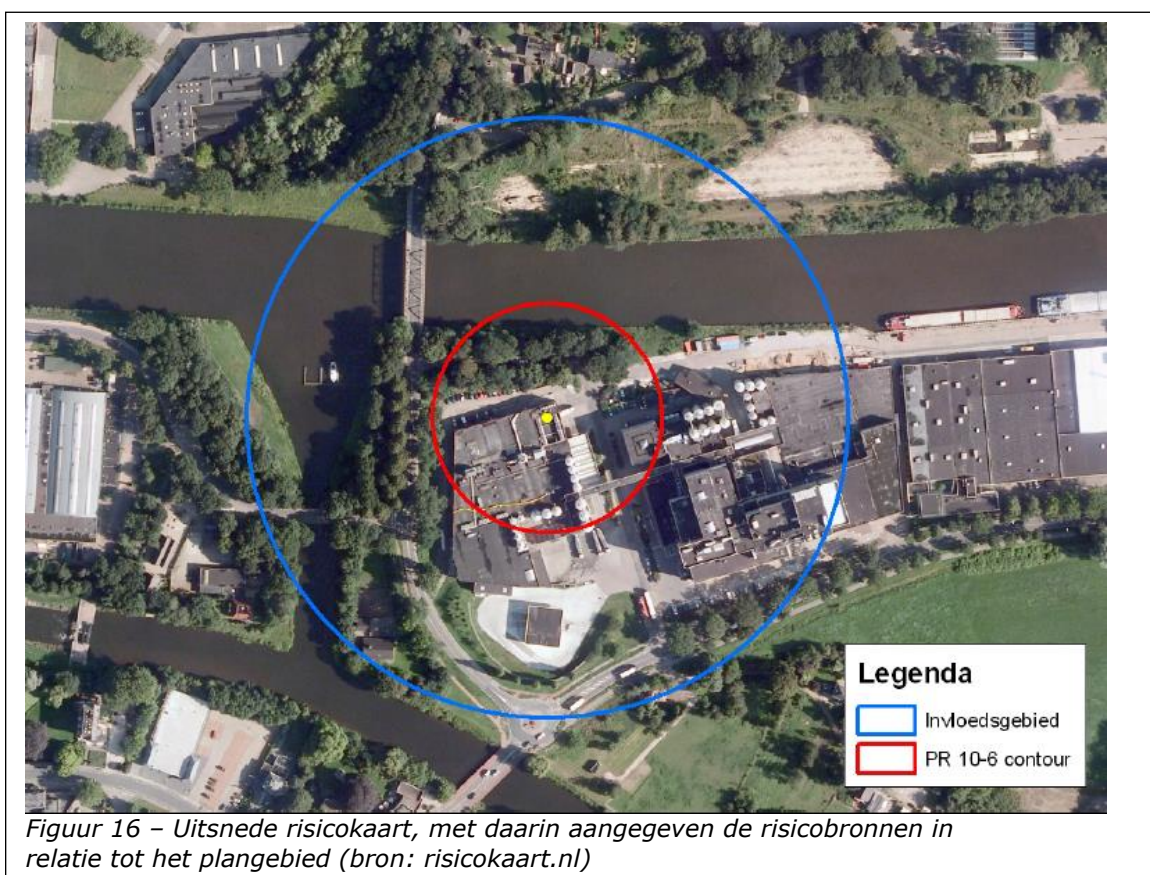
Het bedrijf valt onder het Bevi omdat ze reeds in de huidige situatie beschikken over meerdere ammoniakkoelinstallaties, waarvan één met een inhoud van 6.500 kg. Voor het bedrijf is in het verleden een risico-analyse<sup>8</sup> (QRA) opgesteld, mede in verband met de beoogde toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf. Deze omvatten een uitbreiding van de bestaande installatie en opslagen met gevaarlijke stoffen.

### *Plaatsgebonden risico*

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  die gelden voor ammoniakkoelinstallaties. Uit het Revi valt af te leiden dat enkel de bestaande Stal-installatie, met een inhoud van 6.500 kg, een reëel risico vormt voor de omgeving.

Vanaf deze installatie geldt PR-risicocontour van 65 meter. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen.

Uit de bijgaande figuur 16 kan worden opgemaakt dat er binnen deze contour geen kwetsbare objecten zijn gelegen of mogelijk worden gemaakt. Er wordt dan ook zowel in de huidige als toekomstige situatie voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico.



### *Groepsrisico*

<sup>8</sup> *Tauw, "Externe veiligheidonderzoek FrieslandCampina Lochem", 2 december 2011*

Op grond van de Revi geldt voor de aanwezige Stal-installatie een invloedsgebied voor het GR van 170 meter. Omdat het beoogde woongebied 'Kop van Oost' op een grotere afstand dan 170 meter is gesitueerd, is een nadere risicoanalyse niet nodig. De geplande woningen in de bestemming 'Woongebied' liggen immers op ruim 220 meter vanaf de installatie van het bedrijf FrieslandCampina.

#### Overige bedrijven in nabijheid van het plangebied

In de nabijheid (overzijde Twentekanaal) van het plangebied is het bedrijf Twentsche Kabel Fabriek (TKF) gevestigd. Dit bedrijf valt geheel onder de werking van het Activiteitenbesluit en kent geen risicocontour.

De bedrijfsgronden van ForFarmers (waaronder ook voormalig bedrijf Hendrix) liggen ook aan de overzijde van het Twentekanaal, maar meer naar het westen en daarmee op nog grotere afstand van het plangebied. Ook dit bedrijf valt niet onder het Bevi en heeft daarmee geen risicocontouren in het kader van de Bevi.

#### **Buisleiding (Hoge druk aardgasleiding)**

In en nabij het plangebied ligt een buisleiding, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft een ondergrondse hogedruk aardgasleiding met kenmerk N560-01 die noordelijk van de beoogde woningbouwontwikkeling loopt. Het betreft een leiding met een diameter van 6 inch (168,3 mm), een maximale werkdruk van 40 bar. De bijbehorende 1% letaliteitcontour bedraagt 70 meter en de 100% letaliteitcontour bedraagt 40 meter.

#### *Plaatsgebonden risico*

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

#### *Groepsrisico*

Voor deze hogedruk aardgasleiding is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd met het programma Carola. De bijbehorende risicoberekening en QRA zijn als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Uit deze kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en zelf onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijft.

#### *Verantwoording Groepsrisico*

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

- het een bestemmingsplan zich geheel buiten de 100% letaliteitgrens 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.

Omdat bovenstaande punten ook van toepassing zijn op het project 'Kop van Oost' kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het GR. Een beperkte motivering van de risico's dient in dit geval de volgende onderwerpen te bevatten:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- de te verwachte toekomstige personendichtheid in het geval er concrete ontwikkelingen in het invloedsgebied zijn;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Het bevoegd gezag (de gemeenteraad als het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt) is verplicht de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen om een advies uit te brengen over de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

In bijlage 6 is de verantwoording van het groepsrisico opgenomen.  
In bijlage 7 is het advies van de veiligheidsregio/brandweer opgenomen over de planontwikkeling in relatie tot rampenbestrijding.

### **Transportroutes gevaarlijke stoffen**

#### Spoortracé Hengelo – Zutphen

De ten noorden van het plangebied gelegen spoorlijn Zutphen-Delden maakt deel uit van het Basisnet Spoor. Omdat het plangebied buiten de 200 meter zone van de spoorlijn ligt, is er geen sprake is 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.

Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' blijkt dat wanneer het plangebied van een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. Voor deze situaties wordt bijgaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd.

### **Maatgevende scenario's**

*De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en dat van toxische vloeistoffen/gassen ligt, zijn een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Onderstaand is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.*

### **De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp**

*Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.*

### **De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen**

*Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.*

### **Conclusie**

*Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid.*

*(bron: Veiligheidsregio Achterhoek)*

## Twentekanaal

In het Basisnet Water is het Twentekanaal ook opgenomen; als binnenvaartcorridor zonder toets afstand. 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.

### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## **4.5 BEDRIJVGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)**

### **4.5.1 Beleid en regelgeving**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

#### Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied zal worden getransformeerd tot woonbuurt, waarbinnen zelf geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Wel zijn er in de nabijheid van het plangebied bedrijven aanwezig. Vooral de randen van de nieuwe woonbuurt liggen binnen de invloedssfeer van de omliggende bedrijven. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

#### 4.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

##### Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

##### Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar gezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' die in het plangebied binnen de bestemming 'Woongebied' mogelijk wordt gemaakt, betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Maatschappelijke voorzieningen, in het voorliggende bestemmingsplan middels de aanduiding 'maatschappelijk' in het zuidwestelijk deel van het plangebied mogelijk gemaakt, vallen maximaal in categorie 2 waarvoor een richtafstand van 10 geldt. Inrichtingen in de categorieën 1 en 2 zijn lichte bedrijfsmatige functies met een beperkte milieubelasting op de omgeving. Daarom zijn dergelijke functies veelal ook goed inpasbaar in de woonomgeving. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor de omgeving is dan ook geenszins sprake.

##### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Ook is het uitgangspunt dat de bestaande bedrijven niet belemmerd mogen worden in hun bedrijfsvoering.

In de (directe) omgeving van de beoogde woningbouwontwikkeling zijn diverse (grote) bedrijven op de bedrijventerreinen Kwinkweerd en Goorseweg aanwezig, alsook bedrijvigheid aan de Hanzeweg die op grond van de geldende bestemming 'Gemengd' mogelijk is. In bijgaande tabel 4 is dit in beeld gebracht. Daarbij is ook



aangegeven onder welke categorie deze bestemming of functie valt, welke richtafstand voor het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt en wat de afstand van deze activiteiten/functies tot het bouwvlak voor de beoogde nieuwe woningen binnen de bestemming 'Woongebied' is.

<b>Functie / bestemming</b>	<b>Categorie</b>	<b>Richtafstand (gemengd gebied)</b>	<b>Werkelijke (kortste) afstand<sup>9</sup></b>
<b>Bedrijventerrein Kwinkweerd</b> (diverse soorten bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', waaronder een kabelfabriek en mengvoederbedrijven)	4.1 / 4.2	100 m / 200 m	80 m / 195 m
<b>Bedrijventerrein Goorseweg</b> (maatgevend is het bedrijf FrieslandCampina, Kanaalstraat 4/6)	5.1	300 m	160 m
<b>Westelijk deel Hanzeweg</b> (bestemming 'Gemengd', maatgevend is het gemeentehuis, Hanzeweg 8/9)	1	0 m	8 m
<b>Oostelijk deel Hanzeweg</b> (bestemming 'Gemengd', kantoren, maatschappelijke voorzieningen bedrijven tot en met cat. 3.1)	3.1	30 m	8 m

Tabel 4 – Bedrijvigheid nabij het plangebied met de richtafstanden op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'

Zoals uit tabel 4 blijkt wordt niet overal voldaan aan de richtafstanden. Gelet op het feit dat het gaat om richtafstanden is het mogelijk om hier gemotiveerd van af te wijken. Dit kan door middel van gericht onderzoek. Hierna wordt op de diverse aspecten van milieuzonering ingegaan.

#### Geluid

Bij de meeste bedrijvigheid uit bovengenoemde tabel 4 is het deelaspect 'geluid' de bepalende factor voor de grootste richtafstand. In dit kader heeft adviesbureau Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>10</sup>. In het rapport zijn alle relevante bedrijven in de omgeving meegenomen, zowel de bedrijven onderdeel uitmakend van het gezoneerde bedrijventerrein Kwinkweerd-Goorseweg, alsook de bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit (bedrijven Hanzeweg). Uit het onderzoek is gebleken dat aan alle normen wordt voldaan, met uitzondering van het gemeentehuis. Doordat de woningen aan die zijde niet hoger worden dan 12 meter zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk. Voor een nadere beschrijving van de resultaten wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze toelichting of het volledige onderzoek opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

#### Geur

Op het bedrijventerrein Kwinkweerd zijn twee mengvoederbedrijven die bepalend zijn voor de geursituatie op de plaats: Hendrix (tegenwoordig Reudink) en For Farmers. Uitgaande van bedrijvigheid in categorie 4.2 bedraagt de richtafstand voor dit deelaspect 200 meter. Adviesbureau Tauw heeft daarop het aspect geur middels

<sup>9</sup> Kortste afstand tussen bestemmingsvlak belastende functie tot aan bouwvlak

<sup>10</sup> Alcedo B.V. "Bestemmingsplan Hanzeweg te Lochem, Invulling plangebied Kop van Oost - Akoestisch onderzoek", 21 februari 2020

een gericht onderzoek<sup>11</sup> nader in beeld gebracht en beschouwd. Geconcludeerd wordt dat ruimschoots wordt voldaan aan het criterium van een acceptabel geurhinderniveau. Voor een nadere beschrijving van de resultaten wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting of het volledige onderzoek opgenomen in bijlage 4 bij deze plantoelichting.

In dit onderzoek van Tauw is het aspect geur overigens ook ten behoeve van de (toekomstige) activiteiten van het bedrijf TKF (Twentsche Kabel Fabriek) gelegen aan de Kwinkweerd 3 beoordeeld, aangezien de bijbehorende richtafstand voor een deel over het bouwvlak als onderdeel van de bestemming 'Woongebied' ligt.

In dit kader wordt ook specifiek verwezen naar de Memo 'Luchtaspecten TKF i.r.t. BP Kop van Oost te Lochem' die als bijlage bij het reeds genoemde onderzoek van Tauw is opgenomen en integraal als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Daarin is voor het deelaspect geur aangegeven dat het overschrijden van de geurhinderafstanden behorende bij milieucategorie 4.2 conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' niet perse wil zeggen dat een bedrijf geurrelevant is. Dit hangt van de omvang en het type activiteit af. In het verleden is TKF als niet geurrelevant gebleken. In de aanvragen uit het verleden is geen informatie opgenomen over geur en in de beschikkingen zijn in het verleden ook geen voorschriften opgenomen ten aanzien van geur.

Op basis van de bij deze literatuurstudie betrokken informatie is bepaald dat geen geurrelevante activiteiten worden uitgeoefend binnen het bedrijf, zowel in de huidige als toekomstige situatie. De woningen zullen zodoende niet binnen een geurcontour van het bedrijf liggen en vice versa.

Mogelijk zullen er wel geuren geëmitteerd worden ten gevolge van de processen bij TKF. Echter, gezien de processen en de beschouwde informatie is het aannemelijk dat geur geen impact zal hebben in de omgeving.

### Stof

Aan de richtafstanden voor het deelaspect 'stof' wordt ruimschoots voldaan, aangezien deze als onderdeel van een mengvoederbedrijf en zuivelfabriek maximaal 50 meter (gebaseerd op omgevingstype 'gemengd') bedraagt en als onderdeel van een kabelfabriek maximaal 0 meter. Verder blijkt uit het door Tauw uitgevoerde onderzoek naar de luchtkwaliteit, dat wordt voldaan aan de hiervoor geldende grenswaarden (onder meer voor fijn stof). Dit aspect is hiermee voldoende onderzocht. De beoogde situatie is toelaatbaar vanuit het oogpunt van stof en luchtkwaliteit.

### Gevaar

Zoals reeds uit paragraaf 4.4 van deze plantoelichting blijkt, zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig met een zodanig risico dat in het kader van het bestemmingsplan nader onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Daarbij wordt opgemerkt dat het bedrijf TKF op grond van deelaspect 'gevaar' een richtafstand van 50 meter heeft. Maar gezien het feit dat dit bedrijf geen risicocontour kent, kan hieraan voorbij worden gegaan.

Daarnaast geldt op basis van vigerende bestemmingsplannen (voor de bedrijventerreinen Kwinkweerd en Goorseweg, alsook voor het gebied aan de Hanzeweg) dat geen risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, met uitzondering van de zuivelfabriek aan de Kanaalstraat. In paragraaf 4.4 is al toegelicht dat het

---

<sup>11</sup> Tauw, "Luchtkwaliteit, geur en stikstofdepositie Kop van Oost Lochem", 1 juli 2019

plangebied niet binnen de bijbehorende PR-contour en het invloedsgebied als onderdeel van het groepsrisico ligt.

De beoogde situatie is toelaatbaar vanuit het oogpunt van gevaar.

#### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### **4.6 ECOLOGIE**

#### **4.6.1 Beleid en regelgeving**

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

##### Gebiedsbescherming

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 vanuit de Wnb 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

Het doel van de Wnb is het in stand houden 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), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten 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.

#### **4.6.2 Ecologie in relatie tot het plangebied**

Om te beoordelen wat de effecten zijn van het beoogde woningbouwplan 'Kop van Oost' op de natuur, is door adviesbureau Eelerwoude onderzoek uitgevoerd in de vorm van een Quicksan flora en fauna<sup>12</sup>.

Daarbij wordt opgemerkt dat in de betreffende Quicksan ook de resultaten worden getoond van de beoogde woonwerk-units nabij de Haalmansbrug. Dit plan maakt echter geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Hiervoor is reeds een eigen planologische procedure doorlopen (bestemmingsplan Hanzepoort, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 februari 2018).

De belangrijkste resultaten en conclusies voor het woningbouwplan 'Kop van Oost' worden hieronder weergegeven. Het genoemde rapport is wel integraal (dus met de beoordeling van het plan Hanzepoort) als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

#### Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven<sup>13</sup>.

Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van bestaande natuurgebieden behorend tot het NNN. Negatieve effecten op een 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 significant aantasten. Een toetsing aan het NNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

#### Soortenbescherming

De planlocatie Kop van Oost biedt (marginaal) leefgebied voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren. 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. Indien de sloop van de bebouwing plaatsvindt in het broedseizoen dient rekening gehouden te worden met broedende vogels. Negatieve effecten op jaarrond beschermde soort Roek zijn uit te sluiten mits geen opgaande beplanting ten oosten van het plangebied gekapt hoeft te worden. Omdat met de voorgenomen sloop negatieve effecten op verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen op voorhand onvoldoende kan worden uitgesloten dient nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen uitgevoerd te worden.

#### *Nader onderzoek vleermuizen*

---

<sup>12</sup> Eelerwoude, "Quicksan flora en fauna Hanzepoort en Kop van Oost /Lochem", 17 april 2017

<sup>13</sup> Overigens heeft adviesbureau Tauw volledigheidshalve de stikstofbelasting als gevolg van het plan op het Natura 2000-gebied 'Stelkampsveld', gelegen op een afstand van circa 10 kilometer ten zuidoosten van het plangebied, middels een zogenaamde AERIUS-berekening in beeld gebracht. Uit deze berekening volgt dat significante nadelige effecten op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

Op grond van de resultaten uit de Quickscan is door adviesbureau Eelerwoude een vervolgonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd<sup>14</sup>. Hiervoor is het plangebied meerdere keren bezocht conform de daarvoor geldende richtlijnen en protocollen. De rapportage van dit vervolgonderzoek is integraal als bijlage 9 van deze plantoelichting opgenomen.

Duidelijk is geworden dat in het plangebied meerdere beschermde vleermuissoorten voorkomen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis). Als gevolg van de voorgenomen plannen worden drie paar/balts verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vernietigd. Het vernietigen van verblijfplaatsen is ontheffingsplichtig. Gelet op de functie van het plangebied kunnen negatieve effecten middels het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen bijvoorbeeld in de vorm van vleermuiskasten eenvoudig worden gemitigeerd. Gewone dwergvleermuizen zijn weinig kritisch ten aanzien van paar/baltsverblijfplaatsen. Bij het indienen van een ontheffingsaanvraag wordt deze naar verwachting verkregen. Derhalve hoeven de voorgenomen werkzaamheden geen belemmering te vormen voor een bestemmingsplanprocedure.

#### **4.6.3 Conclusie**

In verband met de voorgenomen sloop van de bestaande bebouwing en herinrichting van het terrein aan de Hanzeweg ten behoeve van woningbouwontwikkeling 'Kop van Oost', zal op grond van de bevindingen uit de uitgevoerde natuuronderzoeken (Quickscan, nader onderzoek vleermuizen) een ontheffing Wet natuurbescherming voor de gewone dwergvleermuis, worden aangevraagd bij het bevoegd gezag, de provincie Gelderland. Ook worden er mitigerende maatregelen genomen (ophangen van vleermuiskasten). Bovendien zal in het nieuwe plan ruimte ontstaan voor vleermuizen.

De aanvraag van de genoemde ontheffing betreft een traject in het kader van de Natuurbeschermingswet, waarvan een positieve uitkomst wordt verwacht, die de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg hoeft te staan. Met andere woorden, het aspect ecologie staat niet in de weg aan de voortgang van deze bestemmingsplanprocedure.

## **4.7 ARCHEOLOGIE**

### **4.7.1 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.

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.

---

<sup>14</sup> Eelerwoude, "Nader onderzoek vleermuizen Kop van Oost, Lochem", 4 oktober 2017

Op 1 juli 2016 is de 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 2021 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.

#### **4.7.2 Archeologie in relatie tot het plangebied**

Het plangebied kent twee archeologische (verwachtings)waarden, welke in de 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' middels een dubbelbestemming zijn vastgelegd, te weten 'Waarde – Archeologie 4' in het westen en 'Waarde – Archeologie 7' in het oosten.

Omdat de bodemingrepen als onderdeel van de beoogde woningbouwontwikkeling groter zijn en dieper reiken dan de 'ondergrenzen' van de genoemde dubbelbestemmingen, is door archeologisch adviesbureau Transect een archeologisch vooronderzoek, in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), uitgevoerd voor het gehele plangebied. De rapportage<sup>15</sup> is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hierna is een samenvatting daarvan weergegeven.

#### Resultaten archeologisch onderzoek

Het plangebied ligt op een verhoging in het beekdal van de Berkel. In de omgeving van het plangebied zijn onder een ophoogpakket, in het dekzand, podzolprofielen aangetroffen. Ook zijn in de omgeving van het plangebied op dekzandruggen archeologische resten uit de periode Mesolithicum-Romeinse tijd bekend. Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied dus een middelhoge verwachting op archeologische vondsten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum-Vroege-Middeleeuwen. Indien het plangebied geheel in een beekdal ligt kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag. Nederzettingssporen uit de periode Late-Middeleeuwen-Nieuwe tijd worden op basis van het ontbreken van bebouwing op historische kaarten niet verwacht. De bedrijfspanden zijn minstens tot 80 à 90 cm –Mv gefundeerd. In hoeverre hierbij het eventuele archeologische niveau is aangetast is niet bekend, omdat de diepteligging van het archeologische niveau vooralsnog niet bekend is.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op een pakket fluvio-eolische afzettingen gelegen is, deel uitmakend van het beekdal van de Berkel en de Tenkhorsterbeek. In slechts één boring is sprake van een mogelijk archeologisch relevant traject. In het overige deel van het plangebied is vastgesteld dat het plangebied altijd in permanent vochtige omstandigheden verkeerd heeft, ongeschikt voor bewoning. Op basis van het aantreffen van de beekdalafzettingen is een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden vast te stellen.

---

<sup>15</sup> Transect, "Lochem, Hanzeweg 2-6. Gemeente Lochem (GD). Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase" (Transect-rapport 1406), 30 april 2019

#### *Advies*

In het plangebied is een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden vastgesteld. Het lijkt daarom onwaarschijnlijk dat de herontwikkeling van het bedrijventerrein tot een woongebied tot een versterking van archeologische waarden zal leiden. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Mochten tijdens de werkzaamheden in het plangebied onverhoopt toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, gemeld te worden bij het bevoegd gezag, de gemeente Lochem.

#### Advies regio Archeoloog

Op 13 november 2017 is door de regio-archeoloog een reactie ontvangen dat ingestemd wordt met de conclusies en aanbevelingen uit het archeologisch onderzoek en dat er als onderdeel van het project verder geen archeologisch onderzoek meer nodig is. Het Transect-rapport 1406 heeft daarop de status 'definitief' gekregen.

#### **4.7.3 Conclusie**

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is het plangebied in archeologische zin geheel vrijgegeven. Om die reden is in het plangebied geen dubbelbestemming (meer) opgenomen.

### **4.8 CULTUURHISTORIE**

#### **4.8.1 Beleid en regelgeving**

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

#### **4.8.2 Situatie plangebied**

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. 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.

#### **4.8.3 Conclusie**

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

### **4.9 WATER**

#### **4.9.1 Beleid**

##### Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren

(waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald. Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 is door Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening.

#### Waterschap Rijn en IJssel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2016-2021. Dit plan beschrijft het beleid voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn en IJssel. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak we deze willen bereiken.

Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Rijn en IJssel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten we in de samenwerking met onze partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.



- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

#### **4.9.2 Waterparagraaf**

##### Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

##### Watertoets in relatie tot het plan

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het gebied ten oosten van het gemeentehuis in Lochem herontwikkeld voor woningbouw. Om de effecten van dit plan om het aspect water in beeld te brengen, is door adviesbureau Tauw een watertoets<sup>16</sup> opgesteld. De belangrijkste conclusies uit deze watertoets worden hieronder opgesomd. Voor een uitgebreide toelichting en verantwoording van de wateraspecten wordt verwezen naar de bijlage, waar de watertoets integraal is opgenomen.

- In en rondom het plangebied liggen twee belangrijke waterlopen genaamd Het Twentekanaal en De Berkel. Met de bouw van de nieuwe woningen 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 5m vanuit de insteek) gepland zijn, dient voorafgaand afstemming plaats te vinden met de waterbeheerder en dient een watervergunning te worden aangevraagd.
- 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. 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 Berkelpaai 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.

---

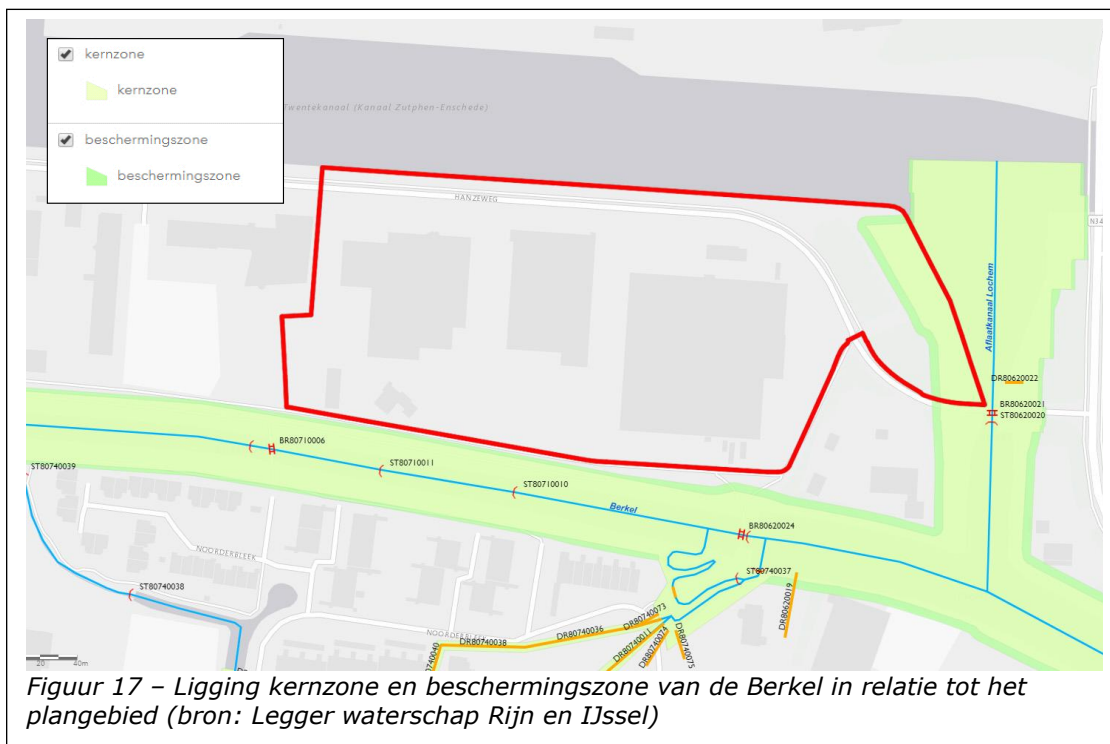
<sup>16</sup> Tauw, "Watertoets Kop van Oost, Gemeente Lochem", 17 juli 2017

- Voor de toetsing van de ontwateringsdiepte van de nieuwe bebouwing is de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) van belang. De GHG van het freatisch grondwater varieert van NAP +08,51 m tot NAP +11,32 m. De representatieve peilbuis nabij het plangebied geeft een Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (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 ruim voldaan aan de minimale ontwateringsdiepte van 0,7 meter.
- Voor de nieuwe woonwijk wordt er geen extra verhard oppervlak gecreëerd, het was immers al verhard ten tijde van het industrieterrein en deze verharding wordt niet uitgebreid. Het totale verharde oppervlak neemt dus niet toe, waardoor geen watercompensatie vereist is. Om eventuele wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar wordt de trits vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Vanuit het waterschap bestaat de wens voor afkoppeling van zowel riolering als bestaande bebouwing. Vanwege de beperkte beschikbare ruimte in het plangebied wordt gekozen voor infiltratievoorzieningen in een infiltratiebos ten oosten van het plangebied (stukje grond wat eigendom is van het waterschap). Hiermee wordt het plangebied voor een gedeelte afgekoppeld ten opzichte van de bestaande situatie. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt gekeken of dit haalbaar is.
- Voor de eerste twee a drie meter is de doorlatendheid en infiltratiecapaciteit van de bodem in het plangebied overwegend zeer goed. Het lokaal voorkomen van kleilagen in de ondergrond (vanaf 3,0 meter beneden maaiveld) kan de mogelijkheid om hemelwater te infiltreren sterk negatief beïnvloeden. Vermoedelijk hebben deze lagen geen invloed op de infiltratiecapaciteit aangezien De Berkel een drainerende werking heeft op het gebied. Aangeraden wordt om hier bij de nadere uitwerking van de bergingsopgave en het ontwerp van eventuele infiltratievoorzieningen rekening mee te houden.
- In de huidige situatie is de riolering in het plangebied zo gedimensioneerd dat het hemelwater dat in het plangebied valt, afgevoerd wordt naar een IT-riool, welke parallel aan de Hanzeweg ligt. In de nieuwe situatie is het beleid erop gericht om hemelwater niet aan te sluiten op het rioolstelsel. In verband met de reeds genoemde beperkte ruimte in het plangebied wordt een volledige afkoppeling van de woonkavels niet haalbaar geacht. De wegverharding wordt met een infiltratievoorziening 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. Gedacht wordt aan een 'infiltratiebos' in het oosten van het plangebied, oostelijk van de beoogde woningbouw, waar het hemelwater afkomstig vanuit de nieuwe woonwijk kan infiltreren. Door gebruik te maken van zichtbare molgoten draagt dit op een positieve wijze bij aan de bewustwording en beleving van water in de omgeving. Hoewel er bij de uitwerking van de plannen dus nog aandacht besteed zal worden aan de afkoppeling van hemelwater, wordt het functioneren van de riolering door het woningbouwplan niet nadelig beïnvloed en wordt het milieu niet zwaarder belast ten opzichte van de huidige situatie.

In aanvulling op de genoemde notitie met daarin een uitgebreide 'Watertoets' wordt opgemerkt dat het oostelijk deel van het plangebied, een gebied waar geen woningbouw plaatsvindt maar mogelijk waterinfiltratie, deels binnen de kernzone en bijbehorende beschermingszone van de Berkel ligt. Hierop is de zogenaamde Keur van het waterschap van toepassing. De keur is de verordening van het waterschap met de regels voor de bescherming van waterstaatswerken (zoals waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden en kunstwerken zoals

stuwen en gemalen) en voor het onttrekken van grondwater. Daarin is vastgelegd voor welke activiteiten een vergunning noodzakelijk is.

In het noorden van het plangebied, eveneens buiten de woningbouwontwikkeling, is een kade langs het Twentekanaal aanwezig. Deze is in het beheer van Rijkswaterstaat.



Figuur 17 – Ligging kernzone en beschermingszone van de Berkel in relatie tot het plangebied (bron: Legger waterschap Rijn en IJssel)

In verband met het onderhoud, beheer en instandhouding van de nabijgelegen waterkering en bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen van zowel de Berkel alsook het Twentekanaal, is een dubbelbestemming 'Waterstaat' in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing hiervan is afgestemd op de legger van het WRIJ (zie figuur 16), alsook het geldende bestemmingsplan (voor wat betreft de ligging van waterkering voor het Twentekanaal). Binnen deze zone geldt een bouwverbod, alsook een verbod om bepaalde (grond)werkzaamheden uit te voeren. Via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, onder de voorwaarden dat de belangen van de waterstaat en de waterhuishouding daardoor niet onevenredig worden aangetast en de waterbeheerder daar over heeft geadviseerd.

#### Watertoets

De genoemde notitie met daarin de watertoets die specifiek voor de beoogde woningbouwontwikkeling is opgesteld, is ter beoordeling toegestuurd naar het waterschap Rijn en IJssel (WRIJ). Het WRIJ heeft aangegeven geen op- en aanmerkingen te hebben, aangezien de watertoetstabel volledig is opgenomen en de relevante waterthema's voldoende zijn uitgewerkt.

#### **4.9.3 Conclusie**

Er zijn gezien vanuit het aspect water geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

## **4.10 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING**

### **4.10.1 Regelgeving**

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

### **4.10.2 Beoordeling plan**

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is opgenomen in onderdeel D onder 11.2. Voor dergelijke ontwikkelingen gelden de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 121 woningen 'bij recht' mogelijk gemaakt, alsook 250 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte (maatschappelijke voorzieningen). Het betreft de herontwikkeling van een bestaande bedrijventerreinlocatie in de kern Lochem met een oppervlakte van circa 4 hectare en de ontwikkeling, naar een nieuw woongebied.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, moet tevens bekeken worden of sprake is van belangrijke negatieve effecten voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Alle mogelijke milieugevolgen van de activiteiten die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt zijn onderzocht en staan beschreven in de 'Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Kop van Oost Lochem'. Deze (aanmeld)notitie is opgenomen als bijlage bij deze plandoelichting.

Hieruit blijkt dat het plan (de woningbouwontwikkeling die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt) geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu.

Op grond van deze uitkomsten heeft het bevoegd gezag, gelijktijdig met het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan, besloten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is (B&W vergadering 9 juli 2019).

#### **4.10.3 Conclusie**

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

Ook de wijzigingen als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen leiden niet tot een andere conclusie.

## **5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING**

### **5.1 INLEIDING**

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### **5.2 OPZET VAN DE REGELS**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### **5.2.1 Inleidende regels**

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (artikel 1)  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (artikel 2)  
Dit artikel geeft onder meer bepalingen hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### 5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen die in het plangebied voorkomt. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: opsommingen van afwijkingen die in strijd zijn met de bestemmingsomschrijving.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werkzaamheden en werken, geen bouwwerken zijnde: opsomming van werkzaamheden en werken waarvoor al dan niet een omgevingsvergunning voor benodigd is.

### 5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)  
In dit artikel zijn aanvullende bepalingen opgenomen in verband met de ligging van het plangebied binnen de geluidszone van het nabijgelegen gezoneerde industrieterrein. Hiervoor is een zogenaamde gebiedsaanduiding opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 12)  
In dit artikel worden de overige regels beschreven. In dit artikel zijn bepalingen opgenomen in ten aanzien van parkeren.

### 5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

## 5.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies

waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### Artikel 3 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor een groene zone langs het Twentekanaal en de uitstroom vanuit de Berkel. Binnen deze bestemming zijn onder meer plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik en voorzieningen ten behoeve van een passantenhaven toegestaan, alsook waterinfiltratievoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 5 meter en de maximale gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

### Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de Hanzeweg. Deze voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en voet- en rijwielpaden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, parkeervoorzieningen, berm en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging) en straatmeubilair. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

### Artikel 5 Woongebied

Deze bestemming is toegekend aan de herontwikkelingslocatie. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor, wonen, tuinen en erven, maatschappelijke voorzieningen en zorgwonen (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'), groen- en speelvoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen, waaronder ontsluitingswegen en voet- en fietspaden.

Het betreft daarmee een bestemming die de nodige flexibiliteit biedt bij de uitwerking van de plannen. Belangrijke structuren uit het stedenbouwkundig plan zijn vastgelegd, zoals de hoofdontsluitingsweg (aanduiding 'ontsluiting') en de noord-zuid gerichte groenverbindingen / openruimten (aanduiding 'groen'). Verder zijn binnen deze bestemming diverse woningtypen toegestaan, in de vorm van vrijstaande, twee-aaneen gebouwde, meer aaneen gebouwde en gestapelde woningen. Op de verbeelding zijn deze aangeduid. Ook hiervoor geldt dat het plan flexibiliteit biedt aangezien er in bepaalde deelgebieden meerdere woningtypen zijn toegestaan. Daarbij geldt dat in totaal 121 woningen 'bij recht' zijn toegestaan. Dit aantal is ook specifiek op de verbeelding aangeduid. Via een wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.6.1 is een verhoging van het aantal woningen (tot 150) mogelijk gemaakt, onder de voorwaarden dat dit aantal moet passen binnen het gemeentelijk woonbeleid en de stedenbouwkundige en milieukundige aanvaardbaarheid aangetoond moet worden.



Per woningtype gelden bovendien specifieke maatvoeringseisen: de toegestane oppervlakte is in de regels aangegeven en de toegestane maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding.

Verder zijn mogen bij de woningen bijbehorende bouwwerken (inclusief overkappingen) worden gebouwd. Aan deze bouwwerken worden naast goot- en bouwhoogten tevens eisen gesteld ten aanzien van situering en maximale oppervlakte. Tot slot mogen er binnen de gehele bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### Artikel 6 Leiding-Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gasleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming Leiding - Gas voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen. In principe mag ter plaatse van de dubbelbestemming niet worden gebouwd. Wel kan hiervan worden afgeweken, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

#### Artikel 7 Waterstaat

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderhoud, beheer en instandhouding van de aangrenzende waterkering behorend bij het Twentekanaal en de waterloop de Berkel. Ook zijn de gronden bestemd voor waterberging en afvoer van hoogwater, het verkeer te water en de begeleiding daarvan en de zorg voor de waterhuishouding en de daarvoor noodzakelijke werken.

Het betreft een zogenaamde dubbelbestemming, wat betekent dat de bestemming 'Waterstaat' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen. In principe mag ter plaatse van de dubbelbestemming niet worden gebouwd en mogen ook bepaalde (grond)werkzaamheden niet worden uitgevoerd. Wel kan hiervan worden afgeweken, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden en hier vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

## 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Voor de realisatie van het project heeft de gemeenteraad van Lochem op 26 juni 2017 ingestemd met de grondexploitatie Kop van Oost. Op basis daarvan is een gemeentelijke bijdrage beschikbaar om de ontwikkeling mogelijk te maken. In mei 2019 hebben de gemeente Lochem en Explorius Vastgoedontwikkeling B.V. op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van het gehele project. Tussen de gemeente Lochem en Explorius wordt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten. Door het opstellen van een overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

## 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 7.1 VOORBEREIDINGSFASE

#### 7.1.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg gevoerd te worden over het plan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

##### Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

##### Provincie Gelderland

Het woningbouwplan 'Kop van Oost' is in het kader van een regulier ambtelijk overleg met de provincie Gelderland besproken. De provincie is akkoord met de plannen. Het voeren van vooroverleg is niet noodzakelijk.

##### Waterschap Rijn en IJssel

Specifiek voor de beoogde woningbouwontwikkeling is een notitie opgesteld waarin een uitgebreide 'watertoets' is opgenomen (zie ook paragraaf 4.9 van deze plantoelichting). Deze notitie is ter beoordeling toegestuurd naar het waterschap Rijn en IJssel (WRIJ). Het WRIJ heeft aangegeven geen op- en aanmerkingen te hebben, aangezien de watertoetstabel volledig is opgenomen en de relevante waterthema's voldoende zijn uitgewerkt.

##### Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland

Het plan is in het kader van het vooroverleg naar de veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland toegezonden. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat het plan past binnen de normen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (BevB) en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Daarnaast heeft de veiligheidsregio enkele adviezen gegeven in het kader van algemene veiligheid. Deze adviezen worden bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken.

#### 7.1.2 Inspraak

Omwonenden en andere belanghebbenden zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Om die reden is besloten geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, maar direct over te gaan naar een ontwerpbestemmingsplan.

### 7.2 ONTWERPFASE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hanzeweg woonwijk Kop van Oost' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 18 juli 2019 tot en met 28 augustus 2019 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal 10 schriftelijke zienswijzen ingekomen die binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ingediend en daarom ontvankelijk zijn.

De zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Hanzeweg woonwijk Kop van Oost') als bijlage bij deze plandoelichting opgenomen.

### **7.3 VASTSTELLINGSFASE**

Naar aanleiding van de zienswijzen, alsmede enkele ambtshalve wijzigingen, heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 6 juli 2020 gewijzigd vastgesteld.

# BIJLAGEN

**BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK BESTEMMINGSPLAN  
HANZEWEG, WOONWIJK KOP VAN OOST**

## BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

## **BIJLAGE 3 ASBEST- EN BODEMONDERZOEK**



## **BIJLAGE 4 ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT, GEURHINDER EN STIKSTOFDEPOSITIE**

## **BIJLAGE 5 RISICOBEREKENING HOGEDRUKAARDGASLEIDING**

## BIJLAGE 6 VERANTWOORDING GROEPSRISICO

## **BIJLAGE 7 ADVIES VEILIGHEIDSREGIO**

## BIJLAGE 8 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

## **BIJLAGE 9 NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN**

## BIJLAGE 10 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

## BIJLAGE 11 WATERTOETS



## **BIJLAGE 12 AANMELDNOTITIE M.E.R-BEOORDELING**

## BIJLAGE 13 NOTA VAN ZIENSWIJZEN