

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

**BEHOREND BIJ HET
BESTEMMINGSPLAN**

Berkeloevers Lochem

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.399
Datum : oktober 2019
Versie : 7
Auteurs : gemeente Lochem / mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Procedure ter inzage legging	4
1.2	Anonimiseren	4
1.3	Leeswijzer	4
2	ZIENSWIJZEN.....	5
2.1	Zienswijze 1 (FrieslandCampina)	5
2.1b	Zienswijze 1b (FrieslandCampina, hogere waarden)	7
2.2	Zienswijze 2 (Vereniging Badhuisoord)	9
2.3	Zienswijze 3 (Vve Berkelpark en Vve Stad Lochem)	17
2.4	Zienswijze 4	18
2.5	Zienswijze 5	20
2.6	Zienswijze 6 (Erfgoedvereniging Heemschut)	21
2.7	Zienswijze 7	23
2.8	Zienswijze 8	28
2.9	Zienswijze 9	30
2.10	Zienswijze 10	34
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	40
3.1	Inleiding	40
3.2	Wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen	40
3.3	Ambtshalve wijzigingen	41

1 INLEIDING

1.1 Procedure ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Berkeloevers Lochem' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 6 juni 2019 tot en met 17 juli 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.

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en voldoen aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijzen zijn zodoende ontvankelijk en in behandeling genomen.

1.2 Anonimiseren

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze nota van zienswijzen worden indieners van zienswijzen daarom niet bij naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen (zoals een vereniging van eigenaren). In bijlage 1 zijn in de analoge versie van deze nota de persoonsgegevens terug te vinden.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is tevens aangegeven of een zienswijze geleid heeft tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties betrokken. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen, alsook een enkele ambtshalve wijziging.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1 (FrieslandCampina)

Reactie

Reclamant maakt de volgende opmerkingen t.a.v. het voorliggende ontwerpplan.

- De door de gemeente aangewezen de locatie houdt onvoldoende rekening met het eerder vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein Goorseweg e.o.; dit vormt een bedreiging voor de continuïteit van de bedrijfsvoering.
- De wijze waarop een aantal milieuaspecten in het plan worden geadresseerd, roepen vragen op.
- Reclamant gaat ervan uit dat de ruimte die geboden is in het bestemmingsplan uit 2014 voor de bedrijfsvoering en groei van FrieslandCampina, verzekerd blijft en een harde voorwaarde is voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Bezwaren per milieuaspect

Geluid

Om de bouw van 20 woningen te realiseren worden de bestemmingen 'bedrijf' en 'groen' vervangen door 'wonen'. Deze woningen vallen binnen de richtafstand voor zuivelindustrie.

Met het opheffen van de functie bedrijventerrein is er geen sprake meer van een gemengde functie. Aangenomen wordt dat de gemeente uitgaat van de eisen en richtlijnen behorend bij omgevingstype 'rustige woonwijk'. De plantoelichting geeft hierover geen duidelijkheid.

In 2014 is het bedrijventerrein opgenomen in het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Goorseweg e.o. Om een woonwijk binnen de 50dB zonegrens mogelijk te maken, is een Ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden genomen op basis van een studie door Alcedo.

Reclamant heeft aanmerkingen op dit besluit en het onderzoek dat daaraan ten grondslag licht en verwijst naar de aparte zienswijze (2.1b).

Geur

In de vigerende vergunning van FrieslandCampina is beoordeeld in hoeverre geur en stankoverlast een milieuaspect is. In het verleden is geen geuroverlast gemeld mede omdat de meeste omliggende woningen buiten de door de VNG gestelde richtafstanden voor zuivelfabrieken liggen.

Omdat de woonbestemming nu binnen de richtafstand wordt geplaatst, kan niet zondermeer worden aangenomen dat geur geen relevant milieuaspect is. Een aanvullend geuronderzoek is noodzakelijk om aan te tonen dat met de uitbreiding van de woonfunctie dit geen beperking betekent voor de bedrijvigheid.

Ecologie

Het ontwerpplan concludeert dat effecten op het nabijgelegen Natura 2000 gebied worden uitgesloten gezien de ruime afstand.

Met de uitspraak van de RvS d.d. 29 mei 2019, is de grenswaarde voor stikstofdepositie komen te vervallen. Realisatie van de voorgenomen woningbouw is alleen mogelijk bij het verkrijgen van een vergunning Wet natuurbescherming, ook voor het onderdeel stikstof.

De haalbaarheid van het plan is niet aangetoond.

Mer

In het ontwerpplan wordt geconcludeerd dat een mer-beoordeling niet noodzakelijk is. Omdat de ontwikkeling van het gebied een initiatief is van een derde partij, is de gemeente verplicht een besluit mer-beoordeling te nemen en te publiceren. Reclamant verzoekt het besluit te mogen zien. In geval het besluit niet is aangemeld, dan moet dit alsnog genomen en gepubliceerd worden.

Externe veiligheid

Het bestemmingsplan concludeert dat er geen nieuwe groepsrisico-contour noodzakelijk is. Omdat hierbij uitgegaan wordt van de huidige locatie van de ammoniakkoelinstallatie, is vervanging of uitbreiding hierdoor vrijwel onmogelijk.

Reclamant is van mening dat bij de plaatsing van de woonwijk, uitgegaan moet worden van een ruimere groepsrisicocontour om te voorkomen dat het bedrijf niet gehinderd wordt in de groei.

Antwoord gemeente

Geur

De gemeente gaat uit van een gemengde woonwijk, met als belangrijke reden dat een groot deel van de woonwijk is gesitueerd in de geluidzone van het bedrijventerrein Goorseweg e.o.. De woningen vallen immers in de invloedssfeer van het bedrijventerrein, zoals reclamant zelf ook aangeeft.

Het aspect geur is niet nader onderzocht, aangezien dit geen belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw op Berkeloever. In de revisievergunning d.d. 10 juni 2014 is onder punt 20 door reclamant ook aangegeven dat het aspect geur, c.q. de geuremissie, niet in het geding is. In de beschikking van de Omgevingsvergunning (revisie) d.d. 22 december 2014 (OLOnr. 1323075) is het aspect geur ook nader beschouwd. Hierin is navolgende conclusie opgenomen;

De activiteiten, waar de vergunningaanvraag betrekking op heeft, zijn beoordeeld overeenkomstig de hindersystematiek voor geur zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de Handleiding geur.

Uit eerdere ervaringen bij dit bedrijf is niet gebleken dat geur een aspect is. Ook zijn geen geurklachten in het (recente) verleden ingebracht.

Bovendien liggen woningen op een grotere afstand dan weergegeven voor de bedrijfscategorie zuivelindustrie in de VNG-publicatie „Bedrijven en milieuzonering“. Er is geen bijzondere regeling van toepassing. Op basis daarvan concluderen wij dat geur geen relevant milieuaspect is.

Ecologie

De woningen worden gasloos gerealiseerd. Alleen het onderdeel verkeer als gevolg van de nieuwbouw kan een stikstofdepositie tot gevolg hebben voor de Natura 2000-gebieden. Deze vorm van stikstofdepositie kenmerkt zich door de relatief geringe verspreiding (stikstof slaat relatief dicht neer bij de bron). Gezien de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied (Stelkampsveld, op meer dan 5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied) is dan ook niet te verwachten dat sprake is van extra depositie en deze als gevolg van de nieuwbouw 0,00 mol N/ha/jaar zal zijn. Een berekening met de Aerius calculator bevestigt deze conclusie.

Dit wordt nog eens bevestigd met een onderzoek naar stikstofdepositie als gevolg van de nieuwbouw van 120 woningen in het gebied aangemerkt als

'Kop van Oost', noordwestelijk van het plangebied. Aeuriusberekeningen voor deze aanmerkelijk grotere wijk leren dat er inderdaad sprake is van 0,00 mol N/ha/jaar op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

Een nader onderzoek voor de nieuwbouw Berkeloevers wordt dan ook niet nodig geacht.

Mer

Reclamant wijst er terecht op dat het hier om een particulier initiatief gaat en de gemeente in dat geval een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Voor een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt echter geen publicatieplicht. Conform het verzoek van reclamant zal de gemeente het m.e.r.-beoordelingsbesluit alsnog nemen en bij de stukken van het vast te stellen bestemmingsplan voegen.

Externe veiligheid

Het opnemen van een nieuwe groepsrisicocontour in dit bestemmingsplan is niet mogelijk. In dat geval zouden er allerlei aannames moeten worden gedaan van een mogelijke toekomstige verplaatsing van de ammoniakkoelinstallatie. Los van de onzekerheden hieromtrent is dit ook niet zinvol, aangezien de bestaande woningen in de directe omgeving van de ammoniakkoelinstallatie bepalend zullen zijn voor de mogelijkheden voor verplaatsing. De bestaande woningen aan de Graaf Ottoweg liggen dichterbij FrieslandCampina en in het bijzonder de woningen Graaf Ottoweg 32 en Stationsweg 1 zullen bepalend zijn voor de verplaatsing van de ammoniakkoelinstallatie en de groepsrisicocontour.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan, in die zin dat in paragraaf 4.10 verwezen wordt naar een 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Berkeloevers Lochem' en deze notitie ook als bijlage is toegevoegd.

2.1b Zienswijze 1b (FrieslandCampina, hogere waarden)

Reactie

De zienswijze betreft het besluit Hogere Grenswaarde Berkeloevers. Reclamant is van mening dat het akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai dat ten grondslag ligt aan dit besluit, onvoldoende zorgvuldig is uitgevoerd.

Het akoestisch onderzoek gaat uit van de wijzigingen zoals die zijn vergund op 11 oktober 2017. Echter op 13-3-2018 en op 29-01-2019 zijn vergunningen verleend met een wijziging in de geluidbelasting op de zonegrens.

13-3-2018: vergunning explosieontlastingsluiken van droogtoren 7.

29-1-2019: vergunning 3 luchtbehandelingskasten.

Deze wijzigingen geven invulling aan de vergunde geluidruimte maar zijn niet meegenomen in dit besluit hogere grenswaarde.

Ook is de aanvraag van het bevoegd gezag om een wijziging van het geluidmodel en pakket van geluidmaatregelen, niet meegenomen in de vaststelling van dit besluit.

Volgens reclamant wekt het onderzoek de suggestie dat niet is uitgegaan van de geluidruimte die voorzien is in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Goorsegeweg.

Indien het besluit gebaseerd is op de geluidbelasting i.p.v. de toegekende geluidruimte, beperkt dit besluit de uitbreidingsmogelijkheden van FrieslandCampina.

Reclamant is van mening dat een herziend akoestisch onderzoek noodzakelijk is om te komen tot een gegrond besluit vaststelling hogere waarde.

Antwoord gemeente

FrieslandCampina heeft verschillende vergunningaanvragen gedaan, na 2017. Deze zijn getoetst door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN), die namens de provincie Gelderland (het bevoegd gezag) de vergunningen verleend, toezicht houdt en ook handhaaft.

Het merendeel van deze vergunningen heeft geen geluideffect. In de laatste vergunning d.d. 22 juli 2019 is wel sprake van geluid. De aanvraag betreft het veranderen van diverse geluidmaatregelen.

Het aspect geluid in de vigerende milieuvergunning (d.d. 22 december 2014, kenmerk OLO-nummer 1323075) is aangevraagd op basis van een rapport geluidbelasting (d.d. 17 september 2014 met kenmerk 14-79r5). In de voorschriften 7.2.1 en 7.2.2 zijn immissiegrenswaarden opgenomen en in voorschrift 7.2.3 van de vigerende vergunning wordt het maatregelenpakket uit het geluidrapport geluidbelasting overgenomen.

In de voornoemde aanvraag van 22 juli 2019 wordt vergunning gevraagd voor het wijzigen van het pakket aan geluidmaatregelen, waarbij nog steeds wordt voldaan aan de immissiegrenswaarden. Daarnaast vraagt FrieslandCampina Lochem om flexibiliteit in het maatregelenpakket, zolang aan de doelvoorschriften, de immissiegrenswaarden, wordt voldaan. Deze wijziging wordt milieuneutraal aangevraagd ten opzichte van de vigerende vergunning.

Vooropgesteld geldt dat van de gemeente niet kan worden verwacht dat men een vergunning d.d. 22 juli 2019 verwerkt zou hebben in een akoestisch onderzoek, behorend bij een bestemmingsplan dat reeds in juni 2019 in ontwerp ter visie ligt.

Los daarvan bevreemd deze zienswijze de gemeente enigszins omdat de aanvraag 'milieuneutraal' is ingediend door FrieslandCampina, waarbij men nu aangeeft dat deze vergunning effect zou hebben op de geluidszone.

Desalniettemin is het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan de recente vergunning opgevraagd bij reclamant dan wel de ODRN en is verwerkt in het zonemodel. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van een geluideffect voor de woningen in het plan Berkeloovers. De geluidsbelasting blijft 54 dB(A). Met andere woorden, ook met inachtneming van de meest recent verleende vergunning van 22 juli 2019 blijft de geluidsbelasting ten hoogste 54 dB(A) waarmee de resultaten hetzelfde zijn als het eerder uitgebrachte akoestisch rapport en wordt nog steeds voldaan aan de voorgestelde hogere grenswaarde van 55 dB(A). Volledigheidshalve zijn de nieuwe waarneempunten en de berekende geluidsbelastingen in een separate notitie¹ weergegeven en als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

¹ Alcedo B.V., 'Notitie - Plan Berkeloovers te Lochem - akoestisch onderzoek, Resultaten o.b.v. zonebewakingsmodel versie 7-10-2019' (20186685.STH22560), 9 oktober 2019

De zienswijze bevreemd ook omdat reclamant meldt dat het uitgevoerde onderzoek de suggestie wekt dat niet is uitgegaan van de geluidruimte die voorzien is in het bestemmingsplan bedrijventerrein Goorsegweg. Reclamant kan er van uit gaan dat gemeente uiteraard die geluidruimte centraal stelt en uitgaat van eerdere vastgelegde uitgangspunten en feiten, waaronder de uitgangspunten in het zonemodel dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Goorsegweg. Indertijd heeft ook veelvuldig overleg plaatsgevonden met reclamant over de opgenomen uitgangspunten. Het is reclamant ook bekend dat gemeente altijd transparant hieromtrent haar gegevens beschikbaar stelt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan, in die zin dat in paragraaf 4.1 ook verwezen wordt naar een aanvullende notitie waarin de resultaten op basis van het geactualiseerde zonebewakingsmodel (d.d. 07-10-2019) zijn weergegeven. Bovendien is deze notitie ook als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd.

2.2 Zienswijze 2 (Vereniging Badhuisoord)

Mede namens: Vve Berkelpark en Vve Stad Lochem

Reactie

Zienswijze betreft de onderdelen:

- perceel Nieuweweg - bouw van 2 villa's;
- bouwterrein Berkeloovers – bouw van 20 woningen.

Sinds de herinrichting van de Nieuweweg is de Badhuisweg een sluitroute geworden voor verkeer tussen het centrum en Berkeloord. Uit oogpunt van verkeersveiligheid en privacy is dit ongewenst.

De geplande 20 bouw kavels aan de Berkel en 2 bouwpercelen aan de Nieuweweg worden verkocht. De nieuwe grondeigenaren kunnen binnen de wettelijke kaders vrij bouwen.

Reclamant is van mening dat om duidelijkheid en handhaving te garanderen van de belangen van omwonenden, op korte termijn maatregelen genomen moeten worden.

Korte termijn – vóór start van ontwikkeling van de bouwterreinen

Voorgestelde maatregelen

1. Afsluiten van de Badhuisweg ter hoogte van begin perceel nr. 1 op de verkeersdrempel. Het doortrekken van een 200cm hoge taxushaag (zie sub 7).
2. Plaatsing bord 'doodlopende weg' aan het begin van de Badhuisweg (bij de rotonde).
3. Herinrichting terrein voor de garages Stad Lochem. Reclamant beschrijft de herinrichting.
4. De oprit is alleen toegankelijk voor haar bewoners en bewoners van VvE Stad Lochem en uiteraard bestemmingsverkeer. Reclamant geeft aan hoe e.e.a. aangepast moet worden.

5. Het bouwperceel aan Nieuweweg moet rechtstreekst aangesloten worden met de Nieuweweg en niet via de oprit.
6. Veilige afscheiding tussen bouwterrein en woonomgeving; geen doorgang of bouwverkeer via hofje.
7. Overweging om de doorgang richting graaf Ottoweg over het voorterrein open te stellen voor een gronddepot ten behoeve van verhoging van gedeelte van bouwterrein Berkeloovers vereist maatregelen om "bergtoerisme" onmogelijk te maken. Het voorterrein dient hermetisch afgesloten te worden.
8. Erfafscheiding tussen woonerf van fam. Eggink en het bouwperceel Nieuweweg met 200 cm hoge dubbele taxushaag met kernframe van hard duurzaam materiaal.
9. De bestaande erfdienstbaarheden m.b.t. de oprit, weggedeelte achterzijde Stad Lochem en weggedeelte voor langs de garages Stad Lochem dienen te worden opgeschoond; genoemde wegen slechts toegankelijk maken voor aanwonenden en bestemmingsverkeer.
10. Vanuit Berkeloovers wordt op geen enkele wijze via of langs aangrenzende erven toegang tot woonerven van omwonenden verschaft.
11. Badhuisoord verzoekt de publieke bestemmingen, die op betrokken wegen of opritten gevestigd zijn, op te schonen.
12. Er komt apart overleg met Berkelpark om inzicht te geven in de kwaliteit van waterhuishouding- en riolering plan. Berkelpark wil de garantie dat als gevolg van de verhoging van het bouwterrein, dit geen schadelijke gevolgen heeft voor haar onroerend goed.
13. Voor de afwikkeling van het wandelverkeer vanuit Berkeloovers naar de Berkel is een voetpad voorzien. De situering van dit recreatieve voetpad komt het best tot zijn recht wanneer dit voetpad vanuit het middengedeelte van het plangebied naar de Berkel voert en er vandaar een bruggetje of trekpontje naar de Stijgoordzijde van de Berkel leidt, zodat daar een aansluiting ontstaat op de aanwezige en verder aan te leggen groenvoorzieningen langs de Berkel richting De Cloese. Dit past bovendien goed in de door waterschap Rijn en IJssel gewenste recreatieve inbedding van het Berkeltracé richting Borculo.
Op deze manier kan de aan te leggen groenbuffer vanaf de Berkeloever langs de appartementen van Berkelpark en verder langs het Pillinkpad richting Nieuweweg de uitstraling van een parkachtig woongebied ook beter vormgeven. Bovendien wordt de privacy van de bewoners van de appartementen Berkelpark op deze manier ook meer gewaarborgd.
14. Om nadelige effecten van geluidsoverlast en lichtvervuiling te ondervangen dient een groenbuffer aangelegd te worden langs de erfafscheiding met Berkelpark en Stad Lochem. Door aanleg van een robuuste groenbuffer kunnen geluidsoverlast en lichthinder enigszins worden beperkt. Tevens voorkomt het ook dat eventuele latere vergunningsvrije bouwsels minder als storend ervaren worden door de bewoners van Berkelpark. Ook de privacy van de toekomstige bewoners

van Berkeloevers wordt op deze manier vergroot en vormt daarmee een bijdrage aan hun wooncomfort.

Het verzoek om de norm voor geluidsoverlast te verhogen tot 55 dBA is ongewenst. In 2015 is voor Berkelpark de norm op 50 dBA vastgesteld. Het verhogen van deze toch recente norm kan een vrijbrief zijn om toekomstige veroorzakers van geluidsoverlast op voorhand tegemoet te komen.

15. Wat straatverlichting binnen Berkeloevers betreft zijn lantaarnpalen met gerichte lichtbundel naar beneden van max. 4 m hoog gewenst, ook passend in een parkachtige woonomgeving en tevens gunstig voor flora en fauna.
16. De geplande keerlus met wadi moet zo groen mogelijk worden uitgevoerd. Verharding t.b.v. parkeerplaatsen doet ernstig afbreuk aan de groene parkachtige uitstraling.
17. Het is van belang dat de groenbuffer direct naast het appartementencomplex Berkelpark zoveel mogelijk met blijvend groene beplanting wordt ingericht. De nieuw te planten bomen dienen een behoorlijke hoogte te hebben (min. 8 m hoog vanaf maaiveldhoogte) om een parkachtige uitstraling goed tot uitdrukking te brengen.

De minimale breedte van de groenbuffer wordt in het ontwerpplan op 2 meter gesteld. In eerdere gesprekken met de projectontwikkelaar is steeds min. 3 meter genoemd, waardoor de privacy van de bewoners van het appartement Berkelpark ook beter gewaarborgd kan worden.

18. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van 12 meter voor de woningen langs de Berkel is uit privacy oogmerk onwenselijk en zou voor alle woningen op max. 10 m moeten liggen. Dit sluit beter aan op de goot- en bouwhoogte van de appartementen in Berkelpark.
19. Wanneer de aanvoer van grond voor de ophoging van het bouwterrein begint, dient het gehele toekomstige bouwterrein uit veiligheids-overwegingen door hekwerk te worden afgesloten. Dit geldt dan uiteraard ook voor het dijkgedeelte direct naast het appartementencomplex Berkelpark, waardoor een clandestiene wandelroute verder richting plangebied onmogelijk wordt.

Toelichting bij te nemen maatregelen

- Badhuisoord beseft dat de Berkel een belangrijke schakel is in het kleinschalige toeristisch - recreatieve verkeer en dat de nieuw aan te leggen wandelroute langs de Berkel met aansluiting op de nieuwe ontsluitingsweg naar Graaf Ottoweg door de gemeente van groot belang wordt geacht.
- De zone achterop de kavels en grenzend aan Stad Lochem en Berkelpark krijgt een landschapsaanduiding en een groene invulling als nieuwe groenbuffer mede ter voorkoming van bouwsels tegen de erfafscheiding, die vergunning vrij gerealiseerd kunnen worden. Zie maatregelen onder Korte Termijn.

- Het villapark Berkeloord, dat is aangemerkt als Beschermd Stads- en Dorpsgezicht kenmerkt zich door met groenvoorziening afgezette woonerven. Dit bevordert het privacy besef bij derden / burgers.
- Stad Lochem heeft een open toegankelijkheid door haar hotelfunctie in het verleden. Daardoor is het lastiger gebleken de privacy van de bewoners te beschermen omdat door derden / burgers dat privacy besef niet zo ervaren wordt. Zie ook de geliefde sluiproute- vermelding via Badhuisweg en de clandestiene wandelroute rondom Stad Lochem via Berkeloovers naar de Berkel.
- Het langzame verkeer, fietsers en voetgangers, heeft in het ontwerpplan de mogelijkheid voorlangs de garages van Stad Lochem via de oprit (Badhuisweg / Nieuweweg) of via Badhuisweg het Centrum te bereiken. Zodra de nieuwe omleidingsroute om Lochem gereed is zal de verkeersdrukke over Graat Ottoweg drastisch verminderen.
- Badhuisoord heeft bezwaar tegen de voorgenomen tweede ontsluiting van Berkeloovers als tracé voor langzaam verkeer via de zuidelijke kant voorbij de garages van Stad Lochem, de Badhuisweg en/of oprit naar Nieuweweg richting centrum en verder.
Reden voor dit bezwaar is reeds in deze zienswijze naar voren gebracht. Daarbij komt nog dat het autoverkeer van bewoners Stad Lochem in en uit de garages nu reeds de nodige veiligheidsrisico's met zich brengt, veroorzaakt door clandestien passerende voetgangers (met honden), fietsers en spelende kinderen.
- De vraag is gerechtvaardigd, of de belangen afweging van behoud van de kwaliteit en het privé karakter van deze binnenplaats, de oprit langs voortuin van Stad Lochem naar de Nieuweweg en de sluiproute-overlast voor bewoners Badhuisweg niet zwaarder wegen dan realisatie van de voorgenomen tweede ontsluiting van Berkeloovers voor fiets- wandelverkeer, waarbij de projectontwikkelaar voor de realisering zich beroept op zijn recht van een bestaande erfdienstbaarheid, echter daterend uit 1915 en met een destijds andere belangenafweging dan nu het geval is.
- Gezien het Beschermd Stads- en Dorpsgezicht karakter van Berkeloord ligt het niet voor de hand op het bouwterrein Nieuweweg twee woningen te bouwen op bouw kavels van elk ca 1000. Beide woningen, gelet op het volume en de krappe grondoppervlakte, zouden dissoneren in de open structuur van de bebouwde omgeving. Bovendien wordt gevreesd voor het ontbreken van een redelijke privacybescherming van de bewoners van de aangrenzende percelen en het afgesloten gedeelte van de Badhuisweg. Badhuisoord pleit dan ook met nadruk dat een bouwvergunning voor slechts een woning op een perceel van 2000 m2 wordt afgegeven.
- Op 27 juni is in een 3e open gebiedsbijeenkomst de visie van het waterschap Berkel Rijn IJssel besproken betreffende een meer natuurlijke inrichting van het traject de Berkel tussen Lochem en Borculo. Het Waterschap zou in haar visie zoekgebied om kades te verplaatsen voor meer ruimte voor de Berkel haar oog hebben laten vallen op het laaggelegen gedeelte van het bouwterrein van Berkeloovers teneinde dit voor het vrije spel van de Berkel daartoe geschikt te maken.

Mocht dit op termijn het geval zijn dan zal het ontwerp Bestemmingsplan moeten worden aangepast.
Badhuisoord staat er in beginsel positief tegenover omdat verwezenlijking van dit initiatief harmonieus aansluit op het Beschermd Stads- en Dorpsgezicht Berkeloord.

Antwoord gemeente

Een groot deel van de door reclamant ingebrachte punten valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan. Het gaat veelal om inrichtings- en met name uitvoeringsaspecten, c.q. eisen die reclamant als voorwaarde stelt.

Punten 1 t/m 5

De eerste vijf punten hebben betrekking op de vermeende doorgaande verkeersverbinding van de Badhuisweg en bevatten voorstellen tot afsluiten en herinrichten.

De Badhuisweg is een kleinere woonstraat met een directe ontsluitingsfunctie voor de aanliggende percelen. Dat was het geval en blijft ook voor de toekomst. De Badhuisweg heeft een dusdanig smal(ler) profiel ten opzichte van de Nieuweweg, dat er redelijkerwijs vanuit kan worden gegaan dat deze route niet wordt gebruikt als snellere sluiproute door gemotoriseerd verkeer. Zeker ook vanwege het gegeven dat vanaf de Nieuweweg sprake is van een inrijverbod voor gemotoriseerd verkeer richting het woongebouw Nieuweweg 3 (voormalig Hotel Stad Lochem) en beide toe- en uitritten ook duidelijk als erftoegang zijn vormgegeven en niet als (doorgaande) verkeersverbinding. Hoogstens zal sprake kunnen zijn van enkele fietsers die deze verbinding als iets kortere route zien en gebruik maken van de ontsluiting. Tegen dat gebruik bestaat overigens naar oordeel van gemeente, geen enkel bezwaar.

Het gehele gebied rondom voormalig Hotel Stad Lochem en de Badhuisweg kent een goede beeldkwaliteit, waarin de bestaande erfinrichting en ontsluiting goed tot uiting komen. De toevoeging van de door reclamant voorgestelde hoge taxushaag voegt hier niets aan toe en zal eerder afbreuk doen aan het beeld.

Los van dat gegeven geldt, zoals hiervoor gemeld, dat het gaat om inrichtingsaspecten die los staan van dit bestemmingsplan.

Aan de eis van reclamant om de toegang van de twee nieuwe woningen aan de Nieuweweg ook via de Nieuweweg te ontsluiten wordt geen gehoor gegeven. Gemeente is van mening dat de Badhuisweg uitermate geschikt is voor de erfontsluiting van de aanliggende kavels, gelijk het geval is voor de kavel van reclamant. Een ontsluiting via de Nieuweweg voor het gemotoriseerde verkeer betekent dat de bestaande watergang deels gedempt moet worden, dan wel overbrugd en zal ook gepaard gaan met de kap van de laanbeplanting ter plaatse. Om die reden is juist gekozen voor een woonontsluiting van twee woningen via de Badhuisweg.

Punten 6 en 7

De door reclamant geëiste veiligheidsmaatregelen bij de uitvoer c.q. realisering van het plan vallen buiten de strekking van het bestemmingsplan. In het algemeen geldt dat wanneer veiligheidsmaatregelen (wettelijk) noodzakelijk zijn, deze zullen ook worden doorgevoerd. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor het plaatsen van hekken rondom het bouwterrein, hekken rondom een mogelijk gronddepot zodat de door reclamant gevreesde bergtoerisme niet plaats kan vinden, etc.

Punten 8 t/m 11

De door reclamant geëiste erfafscheiding tussen het woonerf van Nieuweweg 1b, direct westelijk van de beoogde twee nieuwe woningen langs de Nieuweweg en de nieuwe woningen, middels een 2 meter hoge taxushaag wordt niet gehonoreerd. Het staat bewoners in Nederland vrij om te beschikken over hun tuin en hier, binnen de wettelijke bepalingen, in te verblijven, in te richten, etc. Dat geldt voor de huidige, maar ook voor de nieuwe bewoners.

Publiekrechtelijk kan en gaat de gemeente daar ook in deze situatie geen nadere eisen voor opstellen.

Los daarvan staat het de eigenaar van Nieuweweg 1b vrij om wel privaatrechtelijk met de initiatiefnemer daarover afspraken te maken. Naar gemeente heeft begrepen is initiatiefnemer bereid daarin een positieve rol te spelen.

De eisen met betrekking tot het opschonen van erfdienstbaarheden valt ook buiten de strekking van dit bestemmingsplan.

Aanvullend geldt dat de Badhuisweg, het terrein rondom het woongebouw Nieuweweg 3 (het voormalig hotel Stad Lochem) en nabij de garages, openbaar toegankelijke wegen zijn en ook uitermate geschikt en goed ingericht voor de ontsluiting van de aanliggende functies.

De eis dat op geen enkele wijze via of langs aangrenzende erven toegang tot woonerven van omwonenden wordt verschaft, wordt niet geheel begrepen.

Het bestemmingsplan kan daarin slechts ten dele sturend zijn. In het algemeen geldt dat het plan niet voorziet in een openbare weg/verkeersbestemming die toegang verschaft van openbaar verkeer tot de privé erven van reclamant(en).

Aanvullend geldt voor de erfdienstbaarheid het volgende. Op basis van een gevestigde erfdienstbaarheid van recht van weg, is het kort gezegd mogelijk om van het Reudinkterrein (perceel B 9640) via een weg gelegen aan de noordzijde van het pand Nieuweweg 3 te Lochem met de auto naar de Badhuisweg (perceel B 3092) te gaan (en andersom).

De door reclamant gesuggereerde opschoning van de erfdienstbaarheid is naar haar oordeel nodig omdat;

- ✓ de erfdienstbaarheid is teniet gegaan door verjaring;
- ✓ de erfdienstbaarheid (voor zover die nog bestaat) niet mag worden gebruikt per fiets/te voet;
- ✓ de erfdienstbaarheid, gelet op de mogelijkheid om via alternatieve ontsluiting het Reudinkterrein te verlaten, geen nut meer zou hebben.

Juridisch gezien kan een erfdienstbaarheid niet door verjaring komen te vervallen, door deze niet te gebruiken. Slechts wanneer sprake zou zijn van een onrechtmatige situatie komt verjaring in aanmerking. Aangezien dit hier niet van toepassing is, is dit ingebrachte punt niet opportuun.

Voor de eigenaar van het heersende erf geldt onder meer dat hij/zij de erfdienstbaarheid op de minst bezwarende wijze moet uitvoeren. Het gebruik per fiets of voet moet worden gezien als minder bezwarend.

Het gebruik als langzaam verkeersverbinding is nog steeds van belang voor het ontwikkelen van het woongebied. Met deze langzaam verkeersverbinding wordt de leefomgeving van de nieuwbouwwijk verbeterd en is wel degelijk sprake van een belang voor uitvoering van de erfdienstbaarheid.

De langzaam verkeerverbinding is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen in een algemene verkeersbestemming, met een specifieke aanduiding. Zoals hiervoor gemotiveerd wenst de gemeente vast te houden aan deze langzaam verkeerverbinding richting Badhuisweg. Wel zal het bestemmingsplan worden aangepast en wordt uitgegaan van een specifieke aanduiding langzaam verkeerverbinding in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Hiermee wordt beter aangesloten op de aanliggende bestemmingen.

Punt 12

De eis van reclamant dat er apart overleg komt met Berkelpark om inzicht te geven in de kwaliteit van het waterhuishoudings- en rioleringsplan kan niet via het bestemmingsplan worden afgedwongen. Gemeente weet dat er uitvoerig overleg is gevoerd en er nog steeds overleg plaatsvindt tussen initiatiefnemer en aanwonenden, om overlast en dergelijke, zoveel mogelijk te beperken.

Los daarvan heeft de gemeente, gelijk aan alle gemeentelijke plannen op haar grondgebied, de plicht om zorg te dragen voor planvorming die voldoet aan de wettelijke eisen. Ook met betrekking tot riolering en waterhuishouding. In dat kader vindt ook overleg plaats tussen gemeente/ Waterschap Rijn en IJssel en initiatiefnemer over verschillende uitvoeringsaspecten. Dat is echter van een andere (openbare) orde dan de eis die reclamant stelt en waar gemeente niet aan kan en wil voldoen.

Hetzelfde geldt voor de eis dat er geen schade mag zijn aan onroerend goed. Ook op dat vlak vervult gemeente haar wettelijke taak. Indien reclamant(en) van mening zijn dat hun onroerend goed schade lijdt, dan wel aan waardevermindering onderhevig is, staat daarvoor de zogenaamde planschadeprocedure open. Het staat reclamant vrij om in dat kader gebruik te maken van de planschaderegeling als bedoeld in artikel 6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Punt 13

De wens van reclamant geen voetverbinding tussen de nieuwbouw en het appartementencomplex Berkelpark te realiseren wordt niet onderkend. In plaats daarvan zou naar oordeel van reclamant de voetverbinding via het middengebied en een bruggetje of trekverbinding naar de overzijde van de Berkel moeten lopen. Tussen het nieuwe woongebied en de appartementen kan dan een groene buffer worden gerealiseerd.

Gemeente kan, zoals gemeld dit punt niet ondersteunen. Een extra bruggetje of trekverbinding over de Berkel, voor een extensief gebruikte wandelmogelijkheid, voert naar oordeel van de gemeente te ver. De gemeente streeft in planvorming altijd naar de realisering van zogenaamde 'ommetjes'. Gemeente wenst voor haar burgers een aantrekkelijke woonomgeving te realiseren, waarin ook wandelmogelijkheden nadrukkelijk toe behoren. De geplande verbinding tussen Badhuisweg (via het nieuwe woongebied, naar de Berkel, langs de rand van het woongebied) past daarin uitstekend. Naar oordeel van de gemeente is een dergelijke wandelverbinding, die extensief door bewoners kan worden gebruikt voor het maken van een ommetje (langs de Berkel), een aanwinst.

Niet wordt ingezien dat de situering van dit pad onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de bewoners van de bestaande appartementen in Berkelpark. Integendeel, vanuit een algemeen belang gezien, is juist sprake van een meerwaarde.

Punt 14

Geëist wordt een groene buffer langs de erfafscheiding met Berkelpark en het woongebouw Nieuweweg 3 (het voormalig Hotel Stad Lochem). Door aanleg van een robuuste groenbuffer kunnen geluidsoverlast en lichthinder enigszins worden beperkt en wordt overlast als gevolg van eventuele latere vergunningsvrije bouwwerken minder als storend ervaren.

De gemeente gaat, gelijk aan andere binnenstedelijke plannen in Lochem, uit van de woonbestemming, waarin bewoners vrijelijk kunnen beschikken over de tuin. De afstand tussen de geplande nieuwbouw en achtertuinen ten opzichte van het woongebouw Nieuweweg 3 is niet anders dan elders in Lochem, waar legio voorbeelden zijn van aan elkaar grenzende achtertuinen.

Bewoners kunnen in overleg met de initiatiefnemer treden om te bezien of enig bestaand groen tussen beide achtertuinen overeind kan blijven, dan wel andere groene erfafscheiding mogelijk is. Dit is echter op het privaatrechtelijk vlak. In het bestemmingsplan (publiekrechtelijk) worden geen extra eisen opgenomen.

Reclamant meldt dat er een verzoek ligt de norm voor geluidsoverlast te verhogen tot 55 dB(A), wat naar oordeel van reclamant ongewenst is. Verder wordt gesteld dat in 2015 voor Berkelpark de norm op 50 dB(A) is vastgesteld.

Deze stelling, dan wel aanname van reclamant is niet correct. Het nieuwe woongebied Berkeloovers alsmede het bestaande woongebouw Berkelpark liggen, net als een groot deel van het bestaande woongebied in Lochem-Oost, binnen de geluidszone van het bedrijventerrein Goorseweg e.o. Met de zonering wordt onder andere beoogd de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein ter hoogte van de zogenaamde zonegrens te beperken tot ten hoogste 50 dB(A). Binnen de geluidszone mogen ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen, onder voorwaarden, hogere geluidsbelastingen optreden.

Indien de geluidsbelasting hoger is, kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Aan deze hogere grenswaarde is echter een plafond verbonden. De hoogte van dit plafond is afhankelijk van de situatie waarin de geluidsgevoelige bestemming zich bevindt. Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt deze maximaal 55 dB(A).

Uit akoestische berekeningen, die door akoestisch adviesbureau Alcedo B.V. in het kader van het voorliggende plan zijn uitgevoerd, blijkt dat bij 16 van de in totaal 20 woningen binnen het plangebied niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 54 dB(A). Het zijn vooral de woningen in het noorden van het woningbouwplan 'Berkeloovers'. Voor deze woningen is een verzoek tot hogere grenswaarde aangevraagd tot 55 dB(A).

Dat betekent evenwel niet dat de bestaande norm voor geluid is verhoogd. Ook is het niet zo dat voor Berkelpark in 2015 een norm van 50 dB(A) is vastgesteld. Zoals gemeld is in het algemeen de norm 50 dB(A). In de geluidzone mag echter sprake zijn van maximaal 55 dB(A).

Punt 15, 16 en 17

De gemeente heeft beleid ontwikkeld voor een integraal beheer van de openbare ruimte. Daarin is ook aandacht voor kwaliteiten van de openbare ruimten, de veiligheidsaspecten, het onderhoud, etc.. Tevens is er een beleidsplan openbare verlichting.

Het spreekt voor zich dat de gemeente ook de inrichting van het nieuwbouwgebied Berkeloever toetst aan deze eisen.

De inrichting van de geplande keerlus en bovenal de wadi wordt getoetst door gemeente en het Waterschap. Aspecten als benodigde infiltratiecapaciteit in relatie tot neerslag e.d. spelen hierin een rol, alsmede de esthetische aspecten. Een wadi is per definitie geen verhard terrein, gezien de functie voor wateropvang en infiltratie.

De groenzone tussen de bestaande appartementen Berkelpark en de nieuwbouw is in het bestemmingsplan opgenomen middels de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'. In overleg met de bewoners van de appartementen zal deze inrichting van de strook nader worden vorm gegeven. De eis van minimaal 8 meter hoge bomen is echter geen punt dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen, maar zoals eerder ook aangegeven, meer een punt van overleg en een privaatrechterlijke aangelegenheid.

Het bestemmingsplan gaat uit van een 2 meter brede strook, die voldoende breed is voor een robuuste groenvoorziening en bomen.

Punt 18

De verwijzing van reclamant naar de bouwhoogte van de nieuwe woningen aan de zijde van de Berkel, is ingegeven door figuur nr. 15 in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In deze figuur is abusievelijk een bouwhoogte van 12 meter aangegeven, afgestemd op een eerder concept van de plannen. In de meest recente plannen wordt echter uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen is dit ook vastgelegd en sprake van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Deze verbeelding is bepalend, niet de figuur 15 in de plantoelichting.

Desalniettemin zal figuur 15 worden aangepast en in overeenstemming worden gebracht met de verbeelding.

Punt 19

De noodzakelijke veiligheidseisen vallen buiten de strekking en reikwijdte van het bestemmingsplan, maar zullen bij de realisatie van het plan logischerwijs waar nodig in acht worden genomen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat figuur 15 van de plantoelichting in overeenstemming wordt gebracht met de verbeelding.

Tevens zal de langzaam verkeerverbinding richting de Badhuisweg worden opgenomen in een specifieke aanduiding in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

2.3 Zienswijze 3 (Vve Berkelpark en Vve Stad Lochem)

Reactie

Beide verenigingen bevestigen zich aan te sluiten bij de zienswijze ingediend door de Vereniging Badhuisoord. Zie zienwijzen 2.2.

Antwoord gemeente

Hiervan is kennisgenomen. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 2 (paragraaf 2.2).

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat figuur 15 van de plantoelichting in overeenstemming wordt gebracht met de verbeelding.

Tevens zal de langzaam verkeerverbinding richting de Badhuisweg worden opgenomen in een specifieke aanduiding in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

2.4 Zienswijze 4

Reactie

Reclamant dient een zienswijze in tegen het bestemmingsplan Nieuweweg Lochem en bestemmingsplan Berkeloovers Lochem. Daarbij verwijst reclamant integraal naar de inhoud van de zienswijzen die door de Belangenvereniging Badhuisoord op beide plannen is ingediend.

Reclamant voegt aan de inhoud van de bovengenoemde zienswijzen nog een aantal aanvullende punten toe.

1. In de toelichting staat dat de voorgevels van de 2 te bouwen woningen naar de Nieuweweg zijn gekeerd. Dit dient in de voorschriften te worden uitgedrukt.
2. In de toelichting wordt meermaals benadrukt dat woningbouw passend is bij de op grote kavels aan de Nieuweweg al bestaande woningen.
 - Al deze woningen zijn gekeerd en ontsloten naar de Nieuweweg.
 - In de toelichting staat dat de 2 op de plankaart bij bestemmingsplan Nieuweweg Lochem geprojecteerde woningen, zullen worden ontsloten via de Badhuisweg.
 - Als de eigenaren ervoor kiezen om de voorzijde geheel dicht te zetten, zal geen sprake zijn van overeenstemmende structuur met de bestaande woningen aan de Nieuweweg.
 - De woningen zullen niet bereikbaar zijn voor hulpdiensten vanaf de Nieuweweg.
 - Er is bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen geen rekening gehouden met de mogelijkheid om de woningen een bedrijf of beroep uit te oefenen.
 - De ontsluiting aan de Badhuisweg is niet geschikt. Een veilige uitrit is alleen mogelijk als de twee uitritten worden verbreed. Dit doet afbreuk aan de veiligheid en ook de leefbaarheid van deze weg.
 - In de toelichting wordt gewezen op de ligging van de locatie 'bestemmingsplan Nieuweweg'; dat is dus aan de Nieuweweg en niet aan de Badhuisweg.

Reclamanten verzoeken in het bestemmingsplan vast te leggen dat de woningen via een gezamenlijke oprit zullen worden ontsloten naar de Nieuweweg.

3. Het beschermde stadsgezicht Berkeloord wordt aangehaald. Reclamanten benoemen een aantal punten m.b.t. de ligging hiervan.

- De verbeelding garandeert niet dat de bebouwing wordt omspoeld door groen.
De geprojecteerde bestemming 'Wonen' tot aan de grens met de Bashuisweg maakt tenminste 150m2 aan bebouwing mogelijk, terwijl een strook van tenminste 10m breed het oprichten van garages mogelijk maakt. Dat is in strijd met het vastgestelde ruimtelijke en stedenbouwkundige beleid voor Berkeloord.
4. De woning van reclamanten maakt samen met de woning Badhuisweg 7 en Hotel Stad Lochem deel uit van een monumentaal ensemble.
- Door de ruimte t.o. de twee woningen Badhuisweg 1 en 7 open te leggen, wordt de relatie tussen deze woningen en de historische dominantie van Hotel Stad Lochem doorbroken.
 - Ook aan de zijde van de Badhuisweg dient een brede strook met enkel de bestemming 'Tuin' te worden geprojecteerd.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 2 (paragraaf 2.2) waarin de beantwoording op de zienswijze van de Belangenvereniging Badhuisoord is opgenomen.

De twee woningen aan de Nieuweweg vallen buiten het voorliggende bestemmingsplan. Hiervoor is een 'eigen' bestemmingsplan 'Nieuweweg Lochem'. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant tegen het voornoemde bestemmingsplan Nieuweweg Lochem. Omdat de door reclamant aangehaalde aanvullende punten uitsluitend betrekking hebben op het plan voor de twee nieuwe woningen aan de Nieuweweg, wordt ook hiervoor verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant tegen het bestemmingsplan Nieuweweg Lochem.

In de beantwoording van zienswijze 2.2 is aangegeven dat de Badhuisweg juist als geschikt wordt gezien voor de ontsluiting van de belendende woonpercelen.

De langzaamverkeer verbinding vanuit de nieuwe woonwijk Berkeloovers naar de Badhuisweg kan bepaald niet worden gezien als een verstoring van het ensemble Badhuisweg 1 en 7.

Voor wat betreft de geëiste tuinbestemming tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen gaat gemeente, gelijk aan andere binnenstedelijke plannen in Lochem, uit van de woonbestemming, waarin bewoners vrijelijk kunnen beschikken over hun eigen tuin.

Reclamant dient een zienswijze in voor het perceel Badhuisweg 1, waarvan de achtertuin niet direct grenst aan de nieuwbouw.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat figuur 15 van de plantoelichting in overeenstemming wordt gebracht met de verbeelding.

Tevens zal de langzaam verkeerverbinding richting de Badhuisweg worden opgenomen in een specifieke aanduiding in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

2.5 Zienswijze 5

Reactie

Reclamante geeft aan niet akkoord te gaan met de vernietiging van alle bestaande flora en fauna, en toren/molen van Reudink enkel uit eigen winstbejag.

Reclamant vraagt zich af wie er nu wil wonen in een kale leefomgeving zonder bomen en vogels, met uitzicht op een fabriek met te veel decibel en een parkeergarage.

Reclamant hoopt op een GNN en GO-behoud zie bijlage 6 en 7 kern kwaliteiten voor natuur en landschap, behoud van populieren en geen wandelpad.

Antwoord gemeente

De gemeente maakt een afweging waarin het algemene belang centraal staat. Gemeente staat niet tot dienst van een particuliere partij en voor haar is het financieel gewin of verlies geen onderwerp.

Het algemene belang hier ligt opgesloten in het volkshuisvestings- en woningbouwprogramma voor Lochem, waarin gemeente ook de ontwikkeling van dit terrein als passend ziet.

Bij een dergelijke planontwikkeling worden ook de algemene milieu- en omgevingsaspecten als veiligheid, geluid, ecologie, archeologie, etc. meegenomen. Het kan immers niet zo zijn dat alleen vanuit bijvoorbeeld een volkshuisvestelijk belang andere onderdelen die ook een algemeen belang dienen, teloor gaan.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn al die aspecten verwoord en inzichtelijk gemaakt. Er wordt met de planontwikkeling voldaan aan de wettelijke vereisten. Er is geen sprake van een onevenredige verstoren van de ecologische situatie, te meer omdat er ook diverse mitigerende maatregelen worden uitgevoerd (zie ook de ecologische onderzoeken opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan).

Wat betreft de door reclamant aangehaalde toren/molen van Reudink wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de Erfgoedvereniging Heemschut (paragraaf 2.6). De historische romp van de molen zal worden behouden. Laatst heeft ook de belangrijkste historische waarde. De bovenzijde van de toren alsook de aanbouw (de niet-historische kop en voorgebouw), zijn later gebouwd als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van het voormalige veevoederbedrijf.

De molenromp krijgt in het bestemmingsplan een aanduiding 'karakteristiek'. In de planregels wordt hieraan gekoppeld dat de romp behouden moet blijven.

De romp zal in de woonbestemming worden opgenomen en kan als bijgebouw, kantoorruimte, etc. bij de woonfunctie worden gebruikt.

Conclusie

De zienswijze leidt voor het onderdeel de molen tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

De molenromp krijgt een bescherming in het bestemmingsplan.

2.6 Zienswijze 6 (Erfgoedvereniging Heemschut)

Reactie

Het verzoek van reclamant, om de molen Reudink aan de Graaf Ottoweg 32 op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen, is door het college afgewezen.

Reden is dat reeds een principebesluit medewerking aan de ontwikkelaar is toegezegd om het plangebied te herontwikkelen, en dat de gemeente ook al de sloopmelding van de eigenaar heeft geaccepteerd.

Het verzoek van reclamant heeft het college voorgelegd aan de erfgoedcommissie van de gemeente Lochem. De commissie heeft geadviseerd de monumentencoach in gesprek te laten gaan met de ontwikkelaar om de mogelijkheden te onderzoeken de gebouwen geheel of deels in te passen in de plannen.

De commissie geeft ook aan het jammer te vinden dat de cultuurhistorie niet als meerwaarde wordt gebruikt bij de herontwikkeling van terreinen/ gebouwen. De molenromp/silo met bedrijfsgebouw moet zeker te verbouwen zijn tot een of meerdere woningen. Herbestemming van de gebouwen zou een echte meerwaarde kunnen zijn voor de beeldbepalende locatie en voor heel Lochem.

Het gesprek tussen de monumentencoach en de ontwikkelaar heeft plaatsgevonden met als resultaat dat de onderzijde van de romp in het ontwerp wordt ingepast.

In het ontwerpplan zijn de contouren van de molenromp opgenomen binnen de bestemming 'wonen' met een afwijkende toegestane hoogte van max. 12m.

Uit de plantoelichting par. 4.9, wordt niet duidelijk dat er geen cultuur-historische waarde aan de molen wordt toegekend, vervolgens wordt wel gesproken over de aanwezigheid van een cultuurhistorisch karakter.

Het ontwerpplan biedt geen garantie dat de molenromp behouden zal blijven. In de voorgestelde verkavelingsvorm kan de romp niet als woning worden verbouwd. Een ander gebruik is vanwege de bestemming niet mogelijk.

Verzoek: gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan; daarbij in de planregels een omgevingsvergunning voor te schrijven voor het slopen van bouwwerken en daarbij toetsingscriteria op te nemen gericht op de bescherming van de molen.

Dit dient ook op de verbeelding te worden doorgevoerd.

Antwoord gemeente

In de vergadering van 29 januari 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het verzoek tot aanwijzing van de molenromp Reudink met bedrijfsgebouwen aan de Graaf Ottoweg 32 in Lochem als gemeentelijk monument af te wijzen. Dit besluit is ook per brief medegedeeld aan de erfgoedvereniging heemschut

Belangrijke motivatie tot dit besluit is het gegeven dat in het kader van het project "Herijking gemeentelijke monumentenlijst" in 2008 een lijst is opgesteld van potentiële monumenten. Dit zijn objecten die mogelijk wel in aanmerking zouden komen voor een plaats op de gemeentelijke monumentenlijst. De bedrijfsgebouwen op het perceel Graaf Ottoweg 32 in Lochem zijn destijds niet op deze lijst geplaatst.

Ook bij de nadere beschrijving en waardestelling van de potentiële monumenten door het Gelders Genootschap en de behandeling daarvan in de monumentencommissie in de periode 2011-2012 is het object niet naar voren gekomen als te beschermen object door middel van de status van gemeentelijke monument.

Voor de molen is in september 2017 een sloopvergunning verleend.

Gemeente heeft op grond van artikel 3, lid 2 van de Erfgoedverordening Lochem 2010 de Erfgoedcommissie om advies gevraagd, voordat zij een besluit neemt over de aanwijzing van een gemeentelijk monument. De Erfgoedcommissie adviseert het college om een nadere onderbouwing en argumentatie van het verzoek te vragen bij de Erfgoedvereniging Heemschut. Daarnaast adviseert de commissie de monumentencoach in gesprek te laten gaan met de ontwikkelende partij en de gemeente.

Het college van B&W heeft het advies voor nadere onderbouwing en argumentatie niet overgenomen. Met als motivering de hiervoor genoemde argumenten.

Wel heeft het college het advies overgenomen om een om de monumentencoach in gesprek te laten gaan met de ontwikkelende partij. De monumentencoach kan de ontwikkelende partij ondersteunen en adviseren in een onderzoek naar mogelijkheden om de gebouwen al dan niet gedeeltelijk in te passen in de plannen voor de herontwikkeling van het Reudinkterrein.

Het overleg tussen ontwikkelende partij en de monumentencoach heeft plaatsgevonden. Mede ook naar aanleiding van dat gesprek is besloten onderscheid te maken in:

- de historische romp;
- de niet-historische kop en het voorgebouw.

Het resultaat van het overleg en nadere overwegingen inzake handhaving van de molen heeft geleid tot een behoud van de historische romp. Laatste heeft ook de belangrijkste historische waarde. De bovenzijde van de toren als ook de aanbouw (de niet-historische kop en voorgebouw), zijn later gebouwd als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van het voormalige veevoederbedrijf. De niet historische kop en het voorgebouw verkeren in een slechte technische staat en restauratie zal gepaard gaan met onevenredige kosten c.q. investeringen in relatie tot een mogelijke economische drager.

Een totale restauratie en het toekennen van een voor mensen toegankelijke functie voor het gehele bouwwerk, zal gebaseerd moeten worden op het huidige bouwbesluit c.q. technische eisen, welke een grote investeringslast met zich mee brengt. In het bijzonder wanneer dit ook zou opgaan voor de kop van de molen en het aangebouwde deel. Met name laatste twee verkeren in een slechte technische staat, waarin met name ook de bovenbouw constructief de nodige complicaties kent en met zich mee zal brengen. Een en ander heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De molenromp krijgt in het bestemmingsplan een aanduiding 'karakteristiek'. In de planregels wordt hieraan gekoppeld dat de romp behouden moet blijven.

De romp zal in de woonbestemming worden opgenomen en kan als bijgebouw, kantoorruimte etc. bij de woonfunctie worden gebruikt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. De molenromp krijgt een bescherming in het bestemmingsplan.

2.7 Zienswijze 7

Reactie

Reclamanten wonen al 33 jaar in een gemeentelijk monument Bella Vista en kijken uit op het authentieke gebied met molen/silo.

Reclamanten zijn niet aangesloten bij de Buurtvereniging vanwege verschil van inzicht betreffende Culturele en Historische waarden.

Reclamanten willen een aantal punten behandeld zien omdat deze van invloed zijn op de leef/woon omgeving van mens en dier.

Het is een kwetsbaar gebied vanwege de ligging aan de Berkeloever en is klein van oppervlakte, en een gebiedje natuur waar verschillende diersoorten leven.

Op de oever is in 2005 reeds een appartement gebouwd. Reclamanten hebben hiertegen bezwaar gemaakt. Met behulp van de Welstand adviescommissie werd vastgelegd dat er 1 à 2 appartementen gebouwd mochten worden.

Reclamanten vinden het onacceptabel dat nu de gehele oever vol wordt gebouwd.

Molen/silo:

Reclamanten zijn tegen de bestemmingswijziging van Bedrijventerrein in Wonen; de clausule is dan van kracht dat sloop van de molen definitief en onherroepelijk is.

Bedrijventerrein heeft de potentie om het gebied op een andere wijze in te richten en economisch van waarde te laten zijn voor de stad Lochem.

Woningbouw is ongewenst in dit kwetsbare gebied. Reclamanten vragen om behoud van de silo/toren met bijgebouw van Molen de Hoop/Reudink Rosmolen/wind koorn-Olie Run & pelmolen.

De oorsprong van de molen gaat zeker 2 eeuwen terug naar huize Pillinck.

De molen en het bijgebouw zijn beeldbepalend als men Lochem inrijdt.

Rondom de molen staan oude gemeentelijke monumenten. Reclamanten zijn van mening dat het hele gebied van cultureel historische waard is.

Reclamanten vinden dat de molen een herbestemming verdient en verwijst hierbij als voorbeeld naar Amsterdam Noord, waar iconische fabriekspanden een herbestemming krijgen.

Reclamanten geven een aantal voorbeelden van herbestemming voor de molen. Het kan de stad nieuw leven inblazen en voor meer toerisme zorgen.

Reclamanten verzoeken bij de besluitvorming de volgende punten in overweging te nemen:

1. Een rapport van een bouwtechnisch ingenieur met betrekking tot de werkelijke staat van de molen.
2. Zie ook in het voorontwerp de bijlage met het rapport en advies van RAAP behoudt van molen in zijn geheel en integratie.
3. Meenemen in de zienswijze het Advies van de Erfgoedcommissie voor behoud van de molen aan de gemeente Lochem
4. Bekijken van de binnen- en buitenkant van de toren/molen; in welk gebied staat de molen en met welke natuur en monumenten wordt het

omringd, waardoor het samen zo een krachtig geheel vormt. Waarnemen van geluiden.

5. Betrokkenheid van burgers van Lochem; burgers zijn erg gehecht aan dit gebied. Eerlijke open communicatie met burens en burgers en inschakelen van meerdere contra-expertise zou gewenst zijn.

Geluid:

Door de kaalslag van bomen die heeft plaatsgevonden aan de overzijde, is het geluid van industrie en verkeer sterk toegenomen.

Niet alleen de hoogte van decibel aan geluid moet worden meegenomen maar ook het constant aanzuigend en monotoon geluid van industrie dat dag en nacht aanwezig is. Reclamant verwijst hierbij naar een citaat van RIVM dat het daadwerkelijke geluidsniveau niet altijd bepalend is voor de mate waarin mensen overlast ervaren.

Door het geluid en uitstoot van auto's, bladblazers, geluiden wat mensen zoal met zich meebrengen gaat de leefomgeving van reclamant en de dieren erop achteruit.

Infrastructuur:

Reclamanten zijn van mening dat de ontsluitingsweg eenrichtingverkeer zou moeten zijn waarbij de lasten evenredig verdeeld moeten worden tussen de burens onderling.

Bij de Nieuweweg erin aansluitend op de Badhuisweg en bij de Graaf Ottoweg eruit.

Flora en Fauna:

Reclamanten verwijzen naar het onderzoeksrapport van Jansen en Jansen Groen adviesbureau. Overtreding van de wet natuurbescherming kan niet worden uitgesloten en nader onderzoek door een ecologisch specialist is noodzakelijk.

In het gebied komen meer soorten voor dan het rapport zelf aangeeft. De waterpoel naast de populieren op de oever is door grondsanering volledig drooggelegd en verdwenen. Vooraf flora en fauna onderzoek was de juiste volgorde geweest.

De aaneengesloten rij populieren zijn van landschappelijke waarde en een aanvliegroute voor vleermuizen en mogen niet verdwijnen.

Reclamanten pleiten voor behoud en geen wandelpad in dit gebied. Langs de oever aan de overzijde is voldoende gelegenheid om te wandelen.

Nog meer kaalslag van bomen moet worden voorkomen.

Reclamanten verzoeken het volgende:

- Meenemen van de Structuur- en omgevingsvisie van Gaaf Gelderland m.b.t. dit gebied.
- Overwegen inschakelen welstand adviescommissie i.v.m. het inpassen van de landschapskwaliteit.

Gemeentelijk monument:

De monumentale panden uit 1874 van reclamanten, passen niet meer in de definitie zoals opgenomen in het boekje 'Het monument als pil in de gemeente'.

Heien kan niet plaats vinden door aanwezigheid van vele monumenten rondom uit 1874 er zou onherstelbaar schade, scheuren en verzakking kunnen ontstaan.

Veranderen waterpeil:

Ophogen van de grond en vellen van diepgewortelde bomen geeft mogelijk wateroverlast in de lagergelegen percelen en er zal verlies van privacy ontstaan.

Reclamanten stellen voor om alle percelen te voorzien van een ontsluiting aan de achterzijde van de panden.

Archeologie:

De Provinciale Archeologische waarden kaart van Lochem blijkt niet geheel dekkend te zijn. Er zouden opnieuw archeologische gebieden vastgelegd kunnen worden.

Reclamanten achten het wenselijk onderzoek te doen in het gehele gebied vanaf de molen tot achter stad Lochem.

Volgens een lid van de Historische Vereniging is er niet op de juiste plek gezocht; de huidige archeoloog is hiervan op de hoogte gebracht.

Reeds in 1999 is gepleit voor archeologisch bodemonderzoek in het gehele gebied. Achter stad Lochem zijn nu door proefsleuven ook grachtenstelsels ontdekt.

Reclamanten vinden het advies dat als men tijdens graafwerkzaamheden wat tegen zou komen niet overtuigend genoeg. Zij zijn van mening dat vooraf onderzoek moet plaatsvinden en verzoeken de gemeente de historie van Lochem serieus te nemen.

Antwoord gemeente

Molen/silo:

Wat betreft de door reclamant aangehaalde toren/molen van Reudink wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de Erfgoedvereniging Heemschut (paragraaf 2.6). De historische romp van de molen zal worden behouden. Laatste heeft ook de belangrijkste historische waarde. De bovenzijde van de toren alsook de aanbouw (de niet-historische kop en voorgebouw), zijn later gebouwd als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van het voormalige veevoederbedrijf.

De molenromp krijgt in het bestemmingsplan een aanduiding 'karakteristiek'. In de planregels wordt hieraan gekoppeld dat de romp behouden moet blijven.

De romp zal in de woonbestemming worden opgenomen en kan als bijgebouw, kantoorruimte, etc. bij de woonfunctie worden gebruikt.

Geluid

De gemeente onderkent dat er binnen het plangebied een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) aanwezig is, als gevolg van de Graaf Ottoweg en nabijgelegen bedrijven. Deze geluidsbelasting voldoet echter wel aan het wettelijk kader, zowel wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï alsook het aspect industrielawaai. In dit verband wordt ook verwezen naar de akoestische berekeningen, die door akoestisch adviesbureau Alcedo B.V. in het kader van het voorliggende plan is uitgevoerd (en als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd), als ook naar het verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden die specifiek voor een aantal woningen als onderdeel van het plan Berkeloovers is aangevraagd. Verder wordt geluid niet door iedereen op eenzelfde manier beleefd, en wordt dit in een stedelijke omgeving sneller acceptabel gevonden dan in een landelijke omgeving. Gemeente kan in dit kader niet anders dan de wettelijk toegestane geluidsbelastingen hanteren.

Infrastructuur

De reeds bestaande toegangsweg naar het plangebied, met een in- en uitrit op de Graaf Ottoweg, is voldoende breed voor de ontsluitingsfunctie van de maximaal 20 nieuwe woningen.

De gemeente is van mening dat de smallere Badhuisweg vooral geschikt is voor de erfontsluiting van de aanliggende (woon)kavels en langzaam verkeer. De toevoeging van maximaal 20 nieuwe woningen zal een verkeersproductie van 120 tot 140 motorvoertuigen per etmaal tot gevolg hebben. Deze geringe verkeersintensiteit zal niet leiden tot een significante vermindering van de woon- en leefomgeving van reclamant.

Bovendien moet in ogenschouw worden genomen dat het omzetten van de huidige bedrijfsbestemming naar wonen, vanuit verkeer gezien, een voordeel op kan leveren. Binnen de huidige bedrijfsbestemming kan zich een bedrijf vestigen met relatief veel verkeersbewegingen, die ook via de huidige ontsluiting plaats moeten vinden. Met name vrachtverkeer e.d. kan voor reclamant beduidend meer overlast betekenen dan de verwachte 170 motorvoertuigen per etmaal als gevolg van 20 woningen.

Flora en Fauna

Het plangebied is door een ecologisch bureau geïnventariseerd. In de bijlage van het bestemmingsplan is het onderzoeksrapport opgenomen. Hieruit blijkt dat er met uitzondering van de vleermuizen in het gebied, geen sprake is van beschermde soorten.

Gemeente heeft geen reden te twijfelen aan de uitkomsten van het onderzoek. Laatste is ook als basis gebruikt voor een ontheffing van de Wet natuurbescherming en door provincie Gelderland ook beoordeeld. Ook daaruit is niet gebleken dat sprake is van een incompleet of ondeugdelijk onderzoek of getwijfeld moet worden aan de uitkomsten.

Het bestemmingsplan is getoetst aan de provinciale structuurvisie Gaaf Gelderland en de provinciale verordening, getuige ook het uitblijven van een reactie vanuit de provincie Gelderland op dit bestemmingsplan.

In de planvorming is een wandelroute opgenomen door het nieuwe woongebied, langs de Berkel.

Deze wandelmogelijkheid wordt als meerwaarde gezien voor de Lochemse bewoners, die ook langs deze route een ómmetje' langs de Berkel kunnen maken.

Gemeentelijk monument

De woning van reclamant is, net als de woningen aan de Graaf Ottoweg (richting de Badhuisweg) inderdaad aangewezen als een gemeentelijk monument. Hoewel bij de monumentenbeschrijving ook een beeld wordt geschetst van de omgeving, ziet de beschermende status vooral toe op de objecten (de panden) zelf en niet op de omgeving. De beschermde status van de omgeving is wel van toepassing op het nabijgelegen villapark Berkeloord, als beschermd stad- en dorpsgezicht. De woning van reclamant maakt hiervan echter geen deel uit.

In het kader van de vergunningverlening alsook bij de uitvoering van het project ziet de gemeente erop toe dat het beoogde woningbouwplan volgens de geldende eisen en gebruikelijke bouwwijzen wordt uitgevoerd. Eventuele schade door de sloop- en/of bouwwerkzaamheden is niet iets wat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Het is echter gebruikelijk dat bij dergelijke projecten voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden door een onafhankelijke bouwkundige een zogenaamde nulmeting wordt

uitgevoerd. Een nulmeting is een bouwkundige opname waarin de staat van de omliggende gebouwen wordt vastgelegd. Gedurende de bouw en achteraf kan worden vastgesteld of er een wijziging in de bouwkundige staat is opgetreden. Eventuele schade die aan het project kan worden gerelateerd kan vervolgens worden verhaald op de bouwkundig aannemer.

Veranderen waterpeil

Zoals ook in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, is het de bedoeling om een deel van het terrein op te hogen zodat het maaiveld zal aansluiten op de peilen van het omliggende maaiveld (reeds opgehoogde deel aan de zuidoostzijde) en het bestaande hogere deel aan de noordwestzijde van het plangebied. Laatstgenoemde grenst aan de (achter)tuinen behorend bij de woningen aan de Graaf Ottoweg, waaronder die van reclamant.

Omdat deze gronden al relatief hoog liggen (ca. 12,40 – 12,60 m+ NAP) en het peil van het maaiveld na de genoemde ophoging gemiddeld op ca. 12,60 – 12,80 m+ NAP komt te liggen, is een significantie verhoging in dit deel van het plangebied (en daardoor mogelijke effecten voor privacy van de omwonenden) niet aan de orde.

Verder is als onderdeel van het beoogde woningbouwplan een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld, die ook als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen. Dit plan is toegestuurd aan het waterschap Rijn en IJssel (WRIJ) en akkoord bevonden. De ophoging is hierin expliciet benoemd en wateroverlast op nabijgelegen percelen wordt niet verwacht. Ook bij de uitvoering van het plan blijft het WRIJ betrokken.

Door de gemeente wordt niet ingezien waarom een extra ontsluiting van de tuinen van de bestaande bewoners aan de Graaf Ottoweg aan de achterzijde nodig is, aangezien momenteel alle achtertuinten goed bereikbaar zijn en blijven. Dat de woonbestemming in het voorliggende bestemmingsplan direct aansluit bij het perceel van reclamant (eveneens voorzien van een woonbestemming), is gebruikelijk en gelijk aan andere binnenstedelijke plannen in Lochem. Los daarvan staat het reclamant vrij om wel privaatrechtelijk met de initiatiefnemer daarover nadere afspraken maken. Naar gemeente begrepen heeft is de initiatiefnemer van het woningbouwplan bereid daarin een positieve rol te spelen.

Archeologie

De initiatiefnemer heeft bij de planvorming voor de beoogde woningbouw het proces met betrekking tot het onderdeel 'archeologie' doorlopen die gebruikelijk is Nederland. Daarvoor is een gerenommeerd en onafhankelijk archeologisch adviesbureau ingeschakeld. De adviezen en conclusies van dit adviesbureau zijn in dit kader opgevolgd en uitgevoerd. Door de gemeente wordt niet getwijfeld aan de deskundigheid en onafhankelijkheid van dit onderzoeksbureau.

Conclusie

De zienswijze leidt voor het onderdeel molen tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de molenromp een bescherming in het bestemmingsplan krijgt.

2.8 Zienswijze 8

Reactie

Volgens het ontwerpbestemmingsplan zal het terrein worden opgehoogd alsook de nieuwe toegangsweg tot de woningen. De schuur/garage van reclamant bevindt zich aan de weg waarop de nieuwe woningen ontsloten zullen worden. De ophoging van het gebied kan gevolgen hebben voor de afwatering bij de schuur. Verwijzing naar bijlage 1: foto huidige situatie. Reclamant is van mening dat hiervoor een voorziening getroffen moet worden.

Ook gaat reclamant ervan uit dat de schuur / garage tijdens alle, ook voorbereidende, werkzaamheden te allen tijde bereikbaar zal zijn en blijven.

In het ontwerpplan staat dat er een uitwisseling van woningen is toegestaan. Reclamant gaat er van uit dat de maximale hoogtes, zoals weergegeven in fig. 15 van de toelichting, zullen worden gehandhaafd. Dit is echter niet duidelijk omschreven in het ontwerpplan.

Groenvoorziening: er zullen nieuwe bomen worden gepland op de (achter)perceelsgrenzen. De groenstrook bij het appartementencomplex wordt specifiek benoemd.

De bomen aan de noordzijde worden niet apart benoemd. Het is onduidelijk hoe de situatie straks zal zijn.

Op de tekening staan aan op het perceel, grenzend aan het perceel van reclamant, een drietal bomen getekend. Het is voor reclamant onduidelijk hoe dit wordt ingevuld en wat precies de bedoeling is. Reclamant zou het prettig vinden als er een stuk groen tussen de twee woningen is.

Op de grond van reclamant staan dicht bij de perceelsgrens een aantal bomen en verwijst hierbij naar bijlage 2. Reclamant is niet bereid deze bomen te verwijderen; deze bomen zorgen straks voor een stuk privacy.

Reclamant verzoekt om verduidelijking en aanpassing van het plan.

Reclamant vraagt nog aandacht en een reactie m.b.t. het volgende.

Betreft Graaf Ottoweg 28, woning en monumentaal pand. Reclamant vraagt zich af wat de gevolgen/invloed voor het pand zullen zijn van onderstaande:

- a. het ophogen van de grond rondom de woning;
 - b. het situeren van de uitvalsweg naast de woning met ca. 180 verkeersbewegingen per dag;
 - c. het zware bouwverkeer en de bouwwerkzaamheden rondom de woningen.
- Wellicht is het mogelijk om de staat van de woning door een onafhankelijk expert te laten vastleggen in geval van schade.

Antwoord gemeente

Zoals ook in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, is het de bedoeling om een deel van het terrein op te hogen zodat het maaiveld zal aansluiten op de peilen van het omliggende maaiveld (reeds opgehoogde deel aan de zuidoostzijde) en het bestaande hogere deel aan de noordwestzijde van het plangebied. Laatstgenoemde grenst aan de (achter)tuinen behorend bij de woningen aan de Graaf Ottoweg, waaronder die van reclamant.

Omdat deze gronden al relatief hoog liggen (ca. 12,40 – 12,60 m+ NAP) en het peil van het maaiveld na de genoemde ophoging gemiddeld op ca. 12,60

– 12,80 m+ NAP komt te liggen, is een significantie verhoging in dit deel van het plangebied (en daardoor mogelijke effecten voor de afwatering van de schuur van reclamant) niet aan de orde. Dit geldt ook voor het treffen van maatregelen.

Net als bij andere ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente wordt met de initiatiefnemer afgesproken om overlast voor omwonenden tijdens de (voorbereidende) werkzaamheden zoveel mogelijk te voorkomen.

De constatering van reclamant dat er een uitwisseling van woningtypen is toegestaan, is correct. Wat betreft de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen, is de verbeelding als onderdeel van het bestemmingsplan leidend en niet figuur nr. 15 in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter voor de nieuwe woningen is toegestaan, ongeacht het woningtype. In figuur 15 van de plantoelichting is abusievelijk een bouwhoogte van 12 meter aangegeven, afgestemd op een eerder concept van de plannen. Figuur 15 zal in dit kader worden aangepast en in overeenstemming worden gebracht met de verbeelding.

Wat betreft de groenvoorziening wordt het volgende opgemerkt. De in de inrichtingstekeningen aangegeven bomen op de (achter)perceelsgrenzen, zijn indicatief. De precieze locatie hiervoor, alsook aantallen, zullen bij een nadere uitwerking van de plannen nader in beeld worden gebracht. Daarbij is het niet de bedoeling om voor de ingetekende bomen, grenzend aan het perceel van reclamant, een bestemming 'Groen' op te nemen. De gemeente gaat, gelijk aan andere binnenstedelijke plannen in Lochem, uit van de woonbestemming, waarin bewoners vrijelijk kunnen beschikken over de tuin. De afstand tussen de geplande nieuwbouw en achtertuin van reclamant is niet anders dan elders in Lochem, waar legio voorbeelden zijn van aan elkaar grenzende achtertuinen. Bewoners kunnen in overleg met de initiatiefnemer treden om te bezien of enig bestaand groen tussen beide achtertuinen overeind kan blijven, dan wel andere groene erfafscheiding mogelijk is. Dit is echter op het privaatrechtelijk vlak. In het bestemmingsplan (publiekrechtelijk) worden geen extra eisen opgenomen.

Los daarvan geldt dat de bomen die op het perceel van reclamant aanwezig zijn, uiteraard behouden kunnen blijven.

In het kader van de vergunningverlening alsook bij de uitvoering van het project ziet de gemeente erop toe dat het beoogde woningbouwplan volgens de geldende eisen en gebruikelijke bouwwijzen wordt uitgevoerd. Eventuele schade door de sloop- en/of bouwwerkzaamheden is niet iets wat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Het is echter gebruikelijk dat bij dergelijke projecten voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden door een onafhankelijke bouwkundige een zogenaamde nulmeting wordt uitgevoerd. Een nulmeting is een bouwkundige opname waarin de staat van de omliggende gebouwen wordt vastgelegd. Gedurende de bouw en achteraf kan worden vastgesteld of er een wijziging in de bouwkundige staat is opgetreden. Eventuele schade die aan het project kan worden gerelateerd wordt dan vergoed.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat figuur 15 van de plantoelichting in overeenstemming wordt gebracht met de verbeelding.

2.9 Zienswijze 9

Reactie

Reclamanten geven aan niet betrokken te zijn en ook niet vertegenwoordigd worden door de bewonersvereniging. De belangen van de vereniging verschillen op een aantal aspecten van onze belangen.

In deze zienswijze komen de volgende aspecten aan bod.

Behoud van de molen

Reclamanten zijn van mening dat de molen een beeldbepalend element bij de entree van Lochem is. Zo een landmark geeft de gemeente identiteit.

Reclamanten verwijzen naar het volgende inzake het behoud/herbestemmen van de molen.

- Advies van de erfgoedcommissie van de gemeente Lochem in 2018 aan de gemeente;
- Archeologisch vooronderzoek, bijlage 7 opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan.

De erfgoedcommissie spreekt over de gehele molentoren met aanbouw.

In het ontwerpbestemmingsplan is alleen de molenromp als onderdeel van één van de woningen gehandhaafd.

Reclamanten verzoeken de gehele molentoren met aanbouw in het plan op te nemen.

Archeologie

Uit de bijlage 7 blijkt dat het zuidelijk deel van het plangebied van specifieke archeologische waarde is, m.n. de locatie van het voormalige huis Pillinck.

Een deskundige heeft adviseert de plannen in het zuiden van het plangebied zodanig aan te passen dat verstoring wordt voorkomen.

In de stukken is nergens een reactie te vinden waarom de planaanpassing niet mogelijk is.

Reclamanten zijn van mening dat het belang van de opdrachtgever doorslaggevend is geweest bij de conclusie en het advies n.a.v. het uitgevoerde sleuvenonderzoek.

Verzoek: de specifieke archeologische waarde van het gebied onderdeel laten uitmaken van het plangebied.

Gebiedsontsluiting en verkeersbewegingen

Het ontwerpplan voorziet in een éénzijdige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het plangebied via de huidige oprit aan de Graaf Ottoweg tussen nr. 30 en nr. 34.

De huidige oprit naar nr. 32 is geen openbare weg, de nr.'s 28,30, en 34 hebben recht van overpad.

Op de tekeningen maakt de oprit geen onderdeel uit van het plangebied. Deze oprit is dermate smal dat twee-richtingen verkeer vrijwel onmogelijk maar ook ongewenst is.

In het zuidelijke deel van het plangebied is wel sprake van een openbare weg (Badhuisweg) die direct aan het plangebied grenst.

De kaart van het plangebied laat zien dat zonder veel aanpassingen een tweede ontsluiting op de Badhuisweg kan worden gerealiseerd. Hier wordt al een calamiteitendoorgang gepland.

Gezien de wegenloop, verwachten reclamanten niet dat deze extra ontsluiting sluipverkeer gaat veroorzaken tussen Nieuweweg en de Graaf Ottoweg. De verwachting is ook dat er gekozen zal worden voor een 30 km-zone.

Als ook via de Badhuisweg naar de Nieuweweg een ontsluiting wordt aangelegd, zou bij voorkeur gekozen moeten worden de weg door het plangebied een éénrichtingsweg te maken.
Dit zal een positief bijeffect dat de weg door het plangebied minder breed hoeft te zijn en de rotonde niet nodig is.

De projectontwikkelaar heeft tijdens een bijeenkomst aangegeven dat uitgaan moet worden van ca. 400 bewegingen per dag. Het ontwerpplan wordt gesproken over 170 verkeersbewegingen per dag. Dit is aanzienlijk minder.

Reclamanten verzoeken hierover nader te worden geïnformeerd daar de verkeersbewegingen vlak langs het huis en tuin van reclamanten een aanzienlijke beperkingen van het woongenot zal veroorzaken.

Bij het genoemde aantal 170 verkeersbewegingen, geeft het ontwerpplan ook aan dat de verkeersbewegingen van de voormalige bedrijfslocatie wegvallen. Dit aantal is al ruim 20 jaar exact 0. Het lijkt wenselijk de verkeersstroom gelijkmatig over twee aansluitroutes te verdelen.

Reclamanten verzoeken het plan aan te passen dat er sprake is van een tweezijdige ontsluiting en binnen het plangebied éénrichtingsverkeer aan te brengen.

Gebiedsophoging en bomenkap

De ophoging van het terrein met ca. 1,5 meter kan direct consequenties hebben voor de tuinen en afwatering van de woningen aan de Graaf Ottoweg. Deze percelen lopen aan de achterzijde vrij snel in hoogte af. De ophoging kan consequenties hebben voor de bereikbaarheid en waterhuishouding van de schuur van reclamant en de twee naastgelegen garages.

De voorgestelde ophoging betekent ook dat vrijwel alle bomen in het plangebied gekapt zullen worden. In de omgeving van het plangebied zijn de laatste jaren al veel bomen gekapt waardoor alle lelijke bedrijfsgebouwen in dit gebied weer zichtbaar zijn.

Reclamanten verwijzen naar 'Dé Groene visie, 2006' van de gemeente; hierin wordt gesteld dat groen het handelsmerk van de gemeente Lochem is. Tevens wordt gesproken over een bomenbeleidsplan; deze zou dienen als leidraad voor het bestemmingsplan. Op de gemeentelijke website is geen bomenbeleidsplan te vinden; reclamanten verzoeken deze alsnog te ontvangen en de voorgestelde bomenkap alsnog te toetsen aan het bomenbeleidsplan van de gemeente.

Verzoek reclamanten: behoud van huidige bomenstructuur en opzetten van een alternatief plan met eventueel minder woningen.

Geluidsoverlast en veiligheid

Een deel van het plangebied ligt binnen de zonering behorend bij het bedrijventerrein van FrieslandCampina. De hoogte van het aantal toegestane decibel heeft voor veel mensen geen betekenis. Reclamanten ervaren het

monotoon bromgeluid, met name in de avonden niet bevorderlijk voor het woongenot.

Door de bomenkap is de geluidsoverlast aanmerkelijk toegenomen.

Ook het aspect van veiligheid speelt op datzelfde bedrijventerrein. In het ontwerpplan komt enkel de aanwezigheid van meerder ammoniakinstallaties aan bod.

In de laatste paar jaar zijn er enkele calamiteiten geweest ook t.a.v. de opslag en transport salpeterzuur.

Omwonenden zijn tijdens en na het laatste incident niet geïnformeerd over de veiligheidsrisico's noch door de gemeente noch door de Veiligheidsregio.

Reclamanten vragen zich af of het wel verstandig is in dit gebied een woningbouwproject te ontwikkelen.

Bouwactiviteiten in relatie tot gemeentelijke monumenten

Tijdens de Ronde Tafel d.d. 8 juli jl. heeft de projectontwikkelaar de raad geïnformeerd over de plannen.

Op een vraag m.b.t. de voorgestelde bouwtechniek en de wijze van funderen, is door de ontwikkelaar aangegeven dat tot ca. 15 m diepte geheid zal moeten worden. Gezien het monumentale karakter van veel woningen, is dit een slecht idee.

Reclamanten zijn van mening dat alternatieve funderingstechnieken beter toepasbaar zijn.

Verzoek reclamanten: rekening houden met de monumentale status van de woningen die grenzen aan het plangebied.

Antwoord gemeente

Behoud van de molen

Wat betreft de door reclamant aangehaalde toren/molen van Reudink wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de Erfgoedvereniging Heemschut (paragraaf 2.6). De historische romp van de molen zal worden behouden. Laatste heeft ook de belangrijkste historische waarde. De bovenzijde van de toren alsook de aanbouw (de niet-historische kop en voorgebouw), zijn later gebouwd als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van het voormalige veevoederbedrijf.

De molenromp krijgt in het bestemmingsplan een aanduiding 'karakteristiek'. In de planregels wordt hieraan gekoppeld dat de romp behouden moet blijven.

De romp zal in de woonbestemming worden opgenomen en kan als bijgebouw, kantoorruimte, etc. bij de woonfunctie worden gebruikt.

Archeologie

De initiatiefnemer heeft bij de planvorming voor de beoogde woningbouw het proces met betrekking tot het onderdeel 'archeologie' doorlopen die gebruikelijk is Nederland. Daarvoor is een gerenommeerd en onafhankelijk archeologisch adviesbureau ingeschakeld. De adviezen en conclusies van dit adviesbureau zijn in dit kader opgevolgd en uitgevoerd. Door de gemeente wordt niet getwijfeld aan de deskundigheid en onafhankelijkheid van dit onderzoeksbureau.

Gebiedsontsluiting en verkeersbewegingen

De ontsluitingsweg heeft in het geldend bestemmingsplan reeds de bestemming Verkeer en is om die reden ook niet meegenomen in dit bestemmingsplan. De reeds bestaande toegangsweg naar het plangebied, met

een in- en uitrit op de Graaf Ottoweg, is voldoende breed voor de ontsluitingsfunctie van de maximaal 20 nieuwe woningen.

De gemeente is van mening dat de smallere Badhuisweg vooral geschikt is voor de erfontsluiting van de aanliggende (woon)kavels en langzaam verkeer. De toevoeging van maximaal 20 nieuwe woningen zal een verkeersproductie van 120 tot 140 motorvoertuigen per etmaal tot gevolg hebben. Deze geringe verkeersintensiteit zal niet leiden tot een significante vermindering van de woon- en leefomgeving van reclamant.

Bovendien moet in ogenschouw worden genomen dat het omzetten van de huidige bedrijfsbestemming naar wonen, vanuit verkeer gezien, een voordeel op kan leveren. Binnen de huidige bedrijfsbestemming kan zich een bedrijf vestigen met relatief veel verkeersbewegingen, die ook via de huidige ontsluiting plaats moeten vinden. Met name vrachtverkeer etc, kan voor reclamant beduidend meer overlast betekenen dan de maximaal 120 motorvoertuigen per etmaal als gevolg van 20 woningen.

Gebiedsophoging en bomenkap

Zoals ook in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, is het de bedoeling om een deel van het terrein op te hogen zodat het maaiveld zal aansluiten op de peilen van het omliggende maaiveld (reeds opgehoogde deel aan de zuidoostzijde) en het bestaande hogere deel aan de noordwestzijde van het plangebied. Laatstgenoemde grenst aan de (achter)tuinen behorend bij de woningen aan de Graaf Ottoweg, waaronder die van reclamant.

Omdat deze gronden al relatief hoog liggen (ca. 12,40 – 12,60 m+ NAP) en het peil van het maaiveld na de genoemde ophoging gemiddeld op ca. 12,60 – 12,80 m+ NAP komt te liggen, is een significantie verhoging in dit deel van het plangebied (en daardoor mogelijke effecten voor de afwatering van de schuur van reclamant) niet aan de orde. Dit geldt ook voor het treffen van maatregelen.

Net als bij andere ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente wordt met de initiatiefnemer afgesproken om overlast voor omwonenden tijdens de (voorbereidende) werkzaamheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Voor de beoogde woningbouw moeten de bestaande bomen worden gekapt. Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van beschermde soorten in deze bestaande bomen.

Het door reclamant genoemde bomenbeleidsplan is geen formeel beleidsstuk maar een intern afwegingskader. Een ambtelijke handreiking die de gemeente benut bij het beoordelen van stedenbouwkundige plannen. In dit afwegingskader worden ruimtelijke plannen getoetst via een groentoets. In deze groentoets wordt gekeken naar de bestaande bomen (met realistische kroonprojectie), hoeveelheid en ligging van het groen, functie van het groen in het plan (ontmoetingsplek, recreatieplek) en de zogenaamde sociale structuur in de wijk. Ook in het plan Berkeloovers is dit afwegingskader toegepast, met als uitkomst dat voor het plan Berkeloovers behoud van bestaande bomen niet mogelijk is. Als onderdeel van het stedenbouwkundig plan zullen daarom nieuwe bomen geplant worden.

Geluidsoverlast en veiligheid

De gemeente onderkend dat er binnen het plangebied een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) aanwezig is, als gevolg van de Graaf Ottoweg en nabijgelegen bedrijven. Deze geluidsbelasting voldoet echter wel aan het wettelijk kader, zowel wat betreft het aspect wegverkeerslawaai alsook het aspect industrielawaai. In dit

verband wordt ook verwezen naar de akoestische berekeningen, die door akoestisch adviesbureau Alcedo B.V. in het kader van het voorliggende plan is uitgevoerd (en als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd), als ook naar het verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden die specifiek voor een aantal woningen als onderdeel van het plan Berkeloovers is aangevraagd. Verder wordt geluid niet door iedereen op eenzelfde manier beleefd, en wordt dit in een stedelijke omgeving sneller acceptabel gevonden dan in een landelijke omgeving. Gemeente kan in dit kader niet anders dan de wettelijk toegestane geluidsbelastingen hanteren.

In het bestemmingsplan is in paragraaf 4.5.2 aandacht besteed aan het aspect (externe) veiligheid. Uit de analyses blijkt dat de beoogde woningbouw niet binnen de risico contouren is gesitueerd en zich dienaangaande geen problemen voordoen.

Bouwactiviteiten in relatie tot gemeentelijke monumenten

De woning van reclamant is, net als de woningen aan de Graaf Ottoweg (richting de Badhuisweg) inderdaad aangewezen als een gemeentelijk monument. Hoewel bij de monumentenbeschrijving ook een beeld wordt geschetst van de omgeving, ziet de beschermende status vooral toe op de objecten (de panden) zelf en niet op de omgeving. De beschermde status van de omgeving is wel van toepassing op het nabijgelegen villapark Berkeloord, als beschermd stad- en dorpsgezicht. De woning van reclamant maakt hiervan echter geen deel uit.

In het kader van de vergunningverlening alsook bij de uitvoering van het project ziet de gemeente erop toe dat het beoogde woningbouwplan volgens de geldende eisen en gebruikelijke bouwwijzen wordt uitgevoerd. Eventuele schade door de sloop- en/of bouwwerkzaamheden is niet iets wat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Het is echter gebruikelijk dat bij dergelijke projecten voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden door een onafhankelijke bouwkundige een zogenaamde nulmeting wordt uitgevoerd. Een nulmeting is een bouwkundige opname waarin de staat van de omliggende gebouwen wordt vastgelegd. Gedurende de bouw en achteraf kan worden vastgesteld of er een wijziging in de bouwkundige staat is opgetreden. Eventuele schade die aan het project kan worden gerelateerd wordt dan vergoed.'

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. De molenromp krijgt een bescherming in het bestemmingsplan.

2.10 Zienswijze 10

Reactie

Reclamanten geven aan lid te zijn van de Vereniging Badhuisoord en wijzen in dit kader op de door de vereniging ingediende zienswijze.

Reclamanten voegen aan de inhoud van die zienswijze nog een aantal aanvullende punten toe.

1. Verbeterplan

Reclamanten zijn van mening dat het bouwplan niet echt is geslaagd. In ruimtelijkheid zal het wonen voor zowel de bestaande als de toekomstige bewoners onaangenaam en onpraktisch kunnen gaan worden. Het economisch

verdienmodel van de initiatiefnemers verslechtert met deze invulling het aanzien van het plan in de groene omgeving bij de Berkel.

Reclamanten zijn bereid een plangroep in te stellen met een diversiteit aan deskundigen, initiatiefnemer, gemeente en eigenaren van dit gebied, om op korte termijn tot een aanpassing van het bestaande plan te komen. Reclamanten zijn tevens bereid om samen te zoeken naar financiële middelen voor dit verbeterplan.

2. Pad achter tuinen Graaf Ottoweg

Reclamanten achten het wenselijk dat als ontsluiting van de tuinen van de bestaande bewoners van de Graaf Ottoweg en de mogelijk nieuwe tegenoverliggende tuinen, het gebied wordt gescheiden door een pad van ca. 1 meter breed.

Dit pad dient voor toegang en gebruik van de bewoners en als vluchtroute bij calamiteiten en hulpverlening. Het pad zou middels bijv. een poort kunnen worden afgesloten.

De kosten van deze poort zou gezamenlijk door de betrokkenen dienen te worden betaald.

3. De toegang voor de nieuwe bewoners vanaf de Graaf Ottoweg

Reclamanten zijn van mening dat opnieuw moet worden gekeken naar de gekozen toegangsweg voor in- en uitrijdend verkeer tot dit gebied. Er moet een betere oplossing worden gezocht om extra drukte en overlast tegen te voorkomen. Het woongenot van de bewoners gaat steeds verder achteruit.

Reclamanten stellen voor om op dit deel van de Graaf Ottoweg het autoverkeer tot een lagere snelheid te brengen.

Ook de ingang naar het 'Berkelgebied' is een te nemen risico bij hard rijdend verkeer in de richting Goorseweg.

4. De molen met aanbouw op het Reudinkterrein in dit gebied in plan handhaven is zeer aanbevelingswaardig

Reclamanten achten sloop van de molen ongewenst; de molen met aanbouw zou om tal van redenen moeten blijven staan. Het is een markant object en kan een krachtig herkenningspunt worden die tevens de geschiedenis weergeeft.

Er zijn diverse functies denkbaar voor de molen met aanbouw. Reclamanten verwijzen naar de diverse stukken waarin is opgenomen dat de molen in de plannen voor dit gebied geïntegreerd zou kunnen worden.

De molen is een historisch object uit de periode 1800-1850 en moet als een geheel gehandhaafd worden. Er zou gekeken moeten worden hoe dit gebouw geïntegreerd kan worden in de omgeving. Reclamanten verwijzen naar de toepassingen die o.m. zijn gedaan door architecten van Neutelings Riedijk.

5. Het ophogen van het gebied voor het bouwen van woningen.

De verhoging van het gebied heeft gevolgen ook voor de plannen m.b.t. hoogte van de woningen. Dit heeft ook gevolgen voor de privacy van de omwonenden.

Reclamanten zijn van mening dat hierover duidelijke afspraken gemaakt moeten worden zodat het vrij wonen hier niet wordt verstoord.

Alle huizen aan de Graaf Ottoweg, die lager liggen, zullen moeten worden beschermd voor de gevolgen van deze verhoging van het bouwoppervlak.

De waterhuishouding in het gebied zal met alle noodzakelijke zorg kritisch dienen te worden bekeken door de gevolgen van deze verhoging. Reclamanten verwijzen naar de onderliggende waterstromen onder dit gebied en naar de onderzoeken die hiervoor zijn gedaan. Er dient tevens gezorgd te worden dat het beleid 'meer zand dan steen in de tuinen' bij de nieuwe woningen ook hier toegepast wordt.

6. Geluidsoverlast

De geluidsoverlast is in deze buurt en de Graaf Ottoweg hoog te noemen. Bewoners zullen dag en nacht overlast ondervinden van bedrijven in de buurt en het verkeer op de Goorseweg. Het weghalen van bomen en groen heeft de geluidsoverlast versterkt. Ook vanwege de veiligheid en de risico's die verbonden zijn aan de toe- en afvoer van gevaarlijke stoffen, is het de vraag of het verstandig is om in deze buurt woningen te bouwen.

7. Wandelpaden in het nieuwe woongebied

Het 1^e wandelpad over het terrein naar de Nieuweweg staat getekend over het 'eigen weg' deel Pillinkweg van de bewoners die hier wonen. Het achterste deel van het terrein is door een afrastering afgesloten en de weg lijkt al te zijn geregeld door de projectontwikkelaar.

De 2^e wandelroute staat getekend in de richting van de oever van de Berkel. Het waterschap heeft ook plannen voor de oevers i.v.m. de Berkelloop. Reclamanten zijn van mening dat de plannen van de projectontwikkelaar niet koste wat kost opgelegd en doorgevoerd kunnen worden.

8. Het heien bij de bouw van woningen met gevolgen voor de monumentale woningen zijnde de gemeentelijke monumenten aan de Graaf Ottoweg

Reclamanten zijn van mening dat projectontwikkelaar, tijdens de Open Politieke Tafel d.d. 8 juli jl., heel gemakkelijk voorbij is gegaan aan het belang van omwonenden en dit nauwelijks serieus schijnt te nemen.

Hierdoor is een antistemming bij omwonenden ontstaan tegen de wijze van uitvoering van het plan.

Het is wenselijk dat op de bouw en wijze van toepassen van verantwoorde technieken, toezicht wordt gehouden.

Antwoord gemeente

In eerste instantie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 2 (paragraaf 2.2) waarin de beantwoording op de zienswijze van de Belangenvereniging Badhuisoord is opgenomen.

Voor de overige aanvullende punten die reclamant heeft ingebracht wordt hieronder nader ingegaan.

1 *Verbeterplan*

Het voorstel voor het opstellen van een verbeterplan verdient waardering, maar is in deze niet opportuun.

Het is aan de gemeente als bevoegd gezag een integrale belangenafweging te maken en te beoordelen.

Gemeente heeft dit in de toelichting van het bestemmingsplan verwoord. De voorgestelde woonontwikkeling past in het provinciaal en gemeentelijk beleid. De verschillende aspecten waaronder milieu en volkshuisvesting, veiligheid, etc. etc. zijn onderzocht en afgewogen. Gemeente is van mening dat de

voorgestelde inrichting en stedenbouwkundige opzet positief is en heeft vanuit die algehele afweging ook medewerking verleend aan het bestemmingsplan. Daarin is ook de belangen en ingebrachte punten van de verschillende reclamanten meegenomen.

De gemeenteraad zal als bevoegd gezag de finale afweging maken.

2. Pad achter tuinen Graaf Ottoweg

Door de gemeente wordt niet ingezien waarom een extra ontsluiting van de tuinen van de bestaande bewoners aan de Graaf Ottoweg aan de achterzijde nodig is, aangezien momenteel alle achtertuinen goed bereikbaar zijn en blijven.

Dat de woonbestemming in het voorliggende bestemmingsplan direct aansluit bij het perceel van reclamant (eveneens voorzien van een woonbestemming), is gebruikelijk en gelijk aan andere binnenstedelijke plannen in Lochem. Los daarvan staat het reclamant vrij om wel privaatrechtelijk met de initiatiefnemer daarover nadere afspraken maken. Naar gemeente begrepen heeft is de initiatiefnemer van het woningbouwplan bereid daarin een positieve rol te spelen.

3. Ontsluitingsweg

De reeds bestaande toegangsweg naar het plangebied, met een in- en uitrit op de Graaf Ottoweg, is voldoende breed voor de ontsluitingsfunctie van de maximaal 20 nieuwe woningen.

De gemeente is van mening dat de smallere Badhuisweg vooral geschikt is voor de erfontsluiting van de aanliggende (woon)kavels en langzaam verkeer. De toevoeging van maximaal 20 nieuwe woningen zal een verkeersproductie van ca. 170 motorvoertuigen per etmaal tot gevolg hebben. Deze geringe verkeersintensiteit zal niet leiden tot een significante vermindering van de woon- en leefomgeving van reclamant.

Bovendien moet in ogenschouw worden genomen dat het omzetten van de huidige bedrijfsbestemming naar wonen, vanuit verkeer gezien, een voordeel op kan leveren. Binnen de huidige bedrijfsbestemming kan zich een bedrijf vestigen met relatief veel verkeersbewegingen, die ook via de huidige ontsluiting plaats moeten vinden. Met name vrachtverkeer e.d. kan voor reclamant beduidend meer overlast betekenen dan de maximaal 120 motorvoertuigen per etmaal als gevolg van 20 woningen.

Het verlagen van de maximumsnelheid op dit deel van de Graaf Ottoweg valt buiten de strekking van het bestemmingsplan. De gemeente is bovendien ook niet voornemens om dit als onderdeel van het woningbouwplan op te pakken.

4. Behoud molen

Wat betreft de door reclamant aangehaalde toren/molen van Reudink wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de Erfgoedvereniging Heemschut (paragraaf 2.6). De historische romp van de molen zal worden behouden. Laatst heeft ook de belangrijkste historische waarde. De bovenzijde van de toren alsook de aanbouw (de niet-historische kop en voorgebouw), zijn later gebouwd als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van het voormalige veevoederbedrijf.

De molenromp krijgt in het bestemmingsplan een aanduiding 'karakteristiek'. In de planregels wordt hieraan gekoppeld dat de romp behouden moet blijven.

De romp zal in de woonbestemming worden opgenomen en kan als bijgebouw, kantoorruimte, etc. bij de woonfunctie worden gebruikt.

5. *Ophogen*

Zoals ook in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, is het de bedoeling om een deel van het terrein op te hogen zodat het maaiveld zal aansluiten op de peilen van het omliggende maaiveld (reeds opgehoogde deel aan de zuidoostzijde) en het bestaande hogere deel aan de noordwestzijde van het plangebied. Laatstgenoemde grenst aan de (achter)tuinen behorend bij de woningen aan de Graaf Ottoweg.

Omdat deze gronden al relatief hoog liggen (ca. 12,40 – 12,60 m+ NAP) en het peil van het maaiveld na de genoemde ophoging gemiddeld op ca. 12,60 – 12,80 m+ NAP komt te liggen, is een significantie verhoging in dit deel van het plangebied (en daardoor mogelijke effecten voor privacy van de omwonenden) niet aan de orde.

Verder is als onderdeel van het beoogde woningbouwplan een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld, die ook als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen. Dit plan is toegestuurd aan het waterschap Rijn en IJssel (WRIJ) en akkoord bevonden. De ophoging is hierin expliciet benoemd. Ook bij de uitvoering van het plan blijft het WRIJ betrokken.

Aan eis van reclamant dat uitdrukkelijk gezorgd moet worden dat meer zand dan stenen in de tuinen bij de nieuwe woningen aanwezig moet zijn, wordt in dit bestemmingsplan geen gehoor gegeven. De gemeente gaat, gelijk aan andere binnenstedelijke plannen in Lochem, uit van een gecombineerde woon- en tuinbestemming, waarin bewoners vrijelijk kunnen beschikken over de tuin.

Wel zet de gemeente in het algemeen in op een groeiende bewustwording ten aanzien van de verandering van het klimaat en bijbehorende effecten.

6. *Geluidsoverlast*

De gemeente onderkent dat er binnen het plangebied een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) aanwezig is, als gevolg van de Graaf Ottoweg en nabijgelegen bedrijven. Deze geluidsbelasting voldoet echter wel aan het wettelijk kader, zowel wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï als ook het aspect industrielawaai. In dit verband wordt ook verwezen naar de akoestische berekeningen, die door akoestisch adviesbureau Alcedo B.V. in het kader van het voorliggende plan is uitgevoerd (en als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd), als ook naar het verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden die specifiek voor een aantal woningen als onderdeel van het plan Berkeloevers is aangevraagd. Verder wordt geluid niet door iedereen op eenzelfde manier beleefd, en wordt dit in een stedelijke omgeving sneller acceptabel gevonden dan in een landelijke omgeving. Gemeente kan in dit kader niet anders dan de wettelijk toegestane geluidsbelastingen hanteren.

Verder zijn er geen verhoogde risico's met betrekking tot het vervoer of afvoer van gevaarlijke stoffen aanwezig, anders dan op grond van de geldende (milieu)vergunningen bij de bestaande bedrijven mogelijk is.

7. *Wandelpaden*

De opmerking van reclamant met betrekking tot het 1^e wandelpad wordt niet geheel begrepen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt in zuidelijke richting juist een langzaam verkeerverbinding tussen de nieuwe woonbuurt en Badhuisweg beoogd. Via deze weg en het bestaande pad ten westen van het appartementengebouw aan de Nieuweweg 3 (voormalig Hotel Stad Lochem) is er een verbinding met de Nieuweweg, en niet via het Pillinkpad zoals reclamant stelt.

Met het 2^e wandelpad richting de Berkel wordt een wandelverbinding mogelijk gemaakt, die extensief kan worden gebruikt door de huidige én toekomstige bewoners voor het maken van een ommetje (langs de Berkel). Naar oordeel van de gemeente is een dergelijke wandelverbinding juist een aanwinst. Dat het waterschap voor deze oever plannen heeft in verband met de Berkelloop is bij de gemeente niet bekend, dit in tegenstelling tot de oever aan de overzijde van de Berkel. Niet wordt ingezien dat de situering van dit pad onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de huidige bewoners in de directe omgeving. Integendeel, vanuit een algemeen belang gezien, is juist sprake van een meerwaarde.

8. Heien

De omwonenden worden door de gemeente wel degelijk serieus genomen. In het kader van de vergunningverlening alsook bij de uitvoering van het project ziet de gemeente erop toe dat het beoogde woningbouwplan volgens de geldende eisen en gebruikelijke bouwwijzen wordt uitgevoerd. Eventuele schade door de sloop- en/of bouwwerkzaamheden is niet iets wat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Het is echter gebruikelijk dat bij dergelijke projecten voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden door een onafhankelijke bouwkundige een zogenaamde nulmeting wordt uitgevoerd. Een nulmeting is een bouwkundige opname waarin de staat van de omliggende gebouwen wordt vastgelegd. Gedurende de bouw en achteraf kan worden vastgesteld of er een wijziging in de bouwkundige staat is opgetreden. Eventuele schade die aan het project kan worden gerelateerd wordt dan vergoed.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. De molenromp krijgt een bescherming in het bestemmingsplan.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3). De gewijzigde onderdelen zijn, ten behoeve van de leesbaarheid en vergelijking met het ontwerp bestemmingsplan zoveel mogelijk gemarkeerd weergegeven in deze nota van zienswijze. Uitzondering vormen de kleine tekst en redactionele aanpassingen.

3.2 Wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen

Verbeelding

- Ter plaatse van de huidige toren op het terrein (een restant van de Molen De Hoop / Molen Reudink) wordt voor de onderzijde -de zogenaamde historische romp- een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen.
- De langzaam verkeerverbinding richting de Badhuisweg wordt opgenomen in een specifieke aanduiding ('specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer') in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

Regels

- In artikel 3.1 wordt een sublid c toegevoegd, luidende:
"alsmede voor:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer', een langzaamverkeersverbinding.
- In artikel 5.1 wordt een sublid e toegevoegd, luidende:
"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer', een langzaamverkeersverbinding";
- In artikel 5.1 wordt een sublid f toegevoegd, luidende:
"waarbij geldt dat:
ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke waarden in de vorm van de molenromp wordt nagestreefd."
- Aan de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gekoppeld (artikel 5.6).
- In de algemene bouwregels is een regeling voor bestaande en afwijkende maatvoering toegevoegd (artikel 8.2), voortvloeiend uit de regeling voor het behoud van de karakteristieke molenromp'

Toelichting

- Figuur 15 wordt gewijzigd en in overeenstemming gebracht met de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan.
- In paragraaf 2.2 en 4.9.2 wordt de beschermingsregeling voor de molenromp toegevoegd.
- Paragraaf 4.1 wordt aangevuld, waarbij ook wordt verwezen naar een aanvullende notitie waarin de resultaten op basis van het geactualiseerde zonebewakingsmodel (d.d. 07-10-2019) zijn weergegeven. Bovendien is deze notitie ook als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd.

- Paragraaf 4.10 wordt aangepast waarbij wordt verwezen naar een 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Berkelovers Lochem'. Deze notitie is ook als bijlage toegevoegd.

3.3 Ambtshalve wijzigingen

- Op verzoek van het waterschap is het waterhuishoudingsplan nog op een aantal aspecten aangepast, waaronder het principeprofiel voor de hoge grond. De aangepaste en meest recente versie van het waterhuishoudingsplan (d.d. 27 mei 2019) is nu als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

BIJLAGE 1 NAW GEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN