

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

**BEHOREND BIJ HET
BESTEMMINGSPLAN**

Nieuweweg Lochem

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.400
Datum : oktober 2019
Versie : v3
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	5
2.2	Zienswijze 2 (Vereniging Badhuisoord)	7
2.3	Zienswijze 3 (Vve Berkelpark en Vve Stad Lochem)	9
2.4	Zienswijze 4.....	9
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen	14
3.3	Ambtshalve wijzigingen	14
BIJLAGE 1	NAW GEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN.....	16
BIJLAGE 2	BEANTWOORDING INGEBRACHTE ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN BERKELOEVERS LOCHEM.....	17

1 INLEIDING

1.1 Procedure ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuweweg 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 eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal 4 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en voldoen aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijzen zijn zodoende ontvankelijk en zijn 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, Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen, alsook een enkele ambtshalve wijziging.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1

Reactie

Reclamanten kunnen zich maar deels vinden in het ontwerpplan en maken de volgende opmerkingen.

Het ontwerpplan maakt de bouw van 2 vrijstaande woningen tussen nr.'s 1B en 3 mogelijk. Reclamanten wonen naast het plangebied en dit plan heeft ingrijpende gevolgen voor de woonomgeving van reclamanten.

In het geldende bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' heeft de betreffende locatie de bestemming 'Groen'. De locatie is altijd groen geweest en wordt in het ontwerpplan gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Dit is een ingrijpende wijziging.

De voorgestelde wijziging grijpt in op het groene karakter van dit deel van het beschermde stads- en dorpsgezicht. Door woningbouw mogelijk te maken op de locatie wordt het parkachtige karakter in grote mate aangetast. De locatie is in de structuurvisie niet als inbreidingslocatie aangewezen.

Indien toch besloten wordt de bestemming wonen toe te kennen, dan zijn reclamanten van mening dat het beperkt moet worden tot de mogelijkheid van 1 vrijstaande woning. Reclamanten verzoeken het plan op dit punt aan te passen.

Reclamanten zouden het redelijk vinden wanneer het voorgestelde verkavelingsplan van initiatiefnemer wordt aangepast naar 1 vrijstaande woning. Het gaat dan om de voorgestelde rooilijn door deze aan te laten sluiten op de rooilijn van Nieuweweg 1. Hiermee wordt aangesloten bij de incidentele versprenging van de rooilijnen aan de Nieuweweg.

Reclamanten kunnen zich niet vinden in de in het plan voorgestelde afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de afstand tot de perceelsgrens met het perceel van reclamanten. De bebouwing start op 4,5 meter van de perceelsgrens.

Reclamanten zijn van mening dat dit hun woongenot en privacy ernstig aantast en verzoeken het plan op dit punt aan te passen door een minimale afstand tot de perceelsgrens van 10 meter vast te stellen.

De woning van reclamanten is helemaal gericht op het naastgelegen groene perceel. De voorliggende plannen zijn een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking.

Reclamanten verzoeken in het bestemmingsplan vast te leggen dat er een 200cm hoge Taxushaag met kernframe van hard duurzaam materiaal als erfafscheiding moet worden geplaatst.

De voorgestelde erfafscheiding is geruime tijd geleden afgesproken met de initiatiefnemer maar de uitvoering is tot op heden nog niet gerealiseerd.

Antwoord gemeente

Het klopt dat voor de genoemde locatie in het nu geldende bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' (2012) de bestemming 'Groen' van toepassing is. Echter, zoals ook al in de plantoelichting uit het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is verwoord en in beeld is gebracht, had de locatie in het bestemmingsplan dat van toepassing was vóór de situatie 2012, te weten het bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998' (vastgesteld door de raad op 22 mei 2000 en onherroepelijk sinds 27 maart 2002) een woonbestemming. Ter plaatse gold de bestemming 'Woondoeleinden, categorie II' waar binnen het aangeduide bouwvak maximaal twee woningen (2 vrijstaande woningen óf een twee-onder-één-kapwoning) waren toegestaan. Bij de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' is de bestemming voor het perceel afgestemd op de feitelijke situatie, en zijn de destijds planologische rechten voor de bouw van maximaal 2 grondgebonden woningen per abuis vergeten mee te nemen. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt hierop (weer) een beroep gedaan.

Onderkend wordt dat het voorliggende plan deel uitmaakt van een bijzondere plek in Lochem, de Nieuweweg als onderdeel van het beschermd stads- en dorpsgezicht van villapark Berkeloord. Hoewel het groen in de wijk als belangrijke kwaliteit wordt beschouwd, is het vooral ook de samenhang van het bebouwingsbeeld (met hoofdzakelijk vrijstaande of dubbele villa's op ruime kavels), het straatprofiel, de veelal rijk begroeide voortuinen en bomenrijen (platanen) aan weerszijden van de Nieuweweg, die voor de beschermwaardige kwaliteit van het gebied zorgen. Dat de herontwikkeling van het terrein met twee vrijstaande woningen gevolgen heeft voor de (directe) omgeving wordt door de gemeente onderkend, maar dat het plan de karakteristieke groenstructuur van het villapark aantast wordt niet onderschreven.

Verder is het correct dat de locatie niet als inbreidingslocatie in de gemeentelijke structuurvisie is aangewezen. De structuurvisie is immers een ruimtelijk plan op hoofdlijnen, waarin alleen de grotere woningbouwlocaties en inbreidings- herstructureringslocaties zijn aangegeven. De mogelijke herinrichting van (individuele) kleinere percelen wordt in deze visie niet meegenomen. Indien hiervoor een initiatief wordt ingediend, dient per geval en situatie een 'eigen' afweging gemaakt te worden. In de plantoelichting van voorliggend bestemmingsplan is dat voor de onderhavige situatie gedaan, waarbij in relatie tot de omvang van het perceel in combinatie met de stedenbouwkundige opzet in dit deel van de Nieuweweg, uitgegaan wordt van 2 vrijstaande woningen op ruime woonkavels.

Het westelijke bouwvlak binnen het plangebied ligt inderdaad op 4,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens. De nieuwe vrijstaande woning (het hoofdgebouw) dient binnen dit bouwvlak gebouwd te worden. Bovendien bedraagt de afstand tussen de woning van reclamant en het genoemde bouwvlak ruim 11 meter. Dit zijn afstanden die in Lochem niet ongebruikelijk zijn en ook in de (directe) omgeving van het plangebied voorkomen. Gezien deze afstanden is de gemeente van mening dat van onevenredige aantasting van privacy en woongenot geen sprake zal zijn. Desalniettemin

kan bij de uitvoering van het project met de initiatiefnemer een afspraak worden gemaakt over mogelijke erfafscheidingen. Een dergelijke privaatrechtelijke afspraak / overeenkomst tussen initiatiefnemer en reclamant wordt echter niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Publiekrechtelijk kan en gaat de gemeente daar ook in deze situatie geen nadere eisen in opstellen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2 (Vereniging Badhuisoord)

Mede namens: Vve Berkelpark en Vve Stad Lochem

Reactie

Reclamant verwijst mede naar de zienswijze van het bestemmingsplan Berkeloovers Lochem omdat beide bestemmingsplannen in die samenhang voor de belangen van aanwonenden essentieel zijn.

- Het Ontwikkelingsplan Berkeloovers is door projectontwikkelaar aan de belanghebbende omwonenden steeds gepresenteerd als één geheel. Pas bij de publicatie blijkt dat het om 2 separate bestemmingsplannen gaat die vooral voor direct aanwonenden consequenties hebben.
- Het bestemmingsplan Nieuweweg maakt de bouw van 2 vrijstaande woningen mogelijk tussen de nr.'s 1B en 3a.
- Het bestemmingsplan Nieuweweg ligt binnen het Beschermd Stads- en Dorpsgezicht van Berkeloord. Het gebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht wegens de parkachtige omgeving. Reclamant is van mening dat de geplande twee woningen in strijd zijn met genoemde aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.
- In de Toelichting op pagina 22 staat dat de bebouwing centraal is geplaatst op het perceel, omspoeld door groen. In de planvoorschriften is dit uitgangspunt niet gewaarborgd. Bijna het gehele perceel heeft een woonbestemming, zodat de achterzijde bij wijze van spreken geheel bestraat kan worden. Vraag is wat over blijft van de beeldvorming beschermd stadsgezicht, met name voor aanwonenden van Badhuisweg 1-7, Nieuweweg IB en bewoners van Stad Lochem?
- Reclamant is daarom van mening dat hooguit de bouw van een woning op deze locatie gerechtvaardigd zou zijn en redelijk zijn.
- De ontsluiting van deze locatie dient rechtstreeks op de Nieuweweg tot stand te worden gebracht en niet via de oprit naar Stad Lochem.

Antwoord gemeente

Het door reclamant aangehaalde bestemmingsplan 'Berkeloovers Lochem' ligt nabij het voorliggende bestemmingsplan 'Nieuweweg Lochem'. In het plan Berkeloovers worden maximaal 20 grondgebonden woningen mogelijk

gemaakt. Hoewel beide plannen op initiatief van dezelfde ontwikkelaar tot ontwikkeling worden gebracht en ook gezamenlijk zijn gepresenteerd, is er gekozen voor twee verschillende bestemmingsplannen. Reden is dat beide plannen ruimtelijk geen relatie hebben met elkaar. De twee nieuwe woningen aan de Nieuweweg gaan op in de stedenbouwkundige structuur van de Nieuweweg en worden via de bestaande Badhuisweg ontsloten, terwijl het woningbouwplan Berkeloovers meer op zichzelf staat en de woningen uit dit plan middels een 'eigen' en nieuw aan te leggen ontsluitingsweg op de Graaf Ottoweg worden ontsloten.

Omdat reclamant in de zienswijze op het bestemmingsplan 'Nieuweweg Lochem' ook verwijst naar zijn ingebrachte zienswijze op het 'Berkeloovers Lochem' bestemmingsplan, is volledigheidshalve in bijlage 2 van deze Nota van Zienswijze ook een samenvatting en beantwoording van deze zienswijze opgenomen.

De opmerking van reclamant dat het bestemmingsplan 'Nieuweweg' binnen het beschermde stads- en dorpsgezicht van Berkeloord ligt is correct. Hoewel de parkachtige omgeving als belangrijke kwaliteit wordt beschouwd, is het vooral ook de samenhang van het bebouwingsbeeld in de wijk (met hoofdzakelijk vrijstaande of dubbele villa's op ruime kavels), het straatprofiel, de veelal rijk begroeide voortuinen en bomenrijen (platanen) aan weerszijden van de Nieuweweg, die voor de beschermwaardige kwaliteit van het gebied zorgen. Dat de herontwikkeling van het terrein met twee vrijstaande woningen gevolgen heeft voor de (directe) omgeving wordt onderschreven, maar dat het plan de karakteristieke groenstructuur van het villapark aantast wordt niet onderschreven.

Ter bescherming van de genoemde kwaliteiten van het villapark Berkeloord is in het voorliggende bestemmingsplan ook de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Beschermd Stadsgezicht' opgenomen. Dat de planlocatie binnen een dergelijk gebied ligt, wil echter niet zeggen dat er sowieso geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk zijn. De regeling betekent dat nieuwe bebouwing in dit gebied vergunningsplichtig is, en op grond van de 'Verordening erfgoedcommissie Lochem 2017 (d.d. 10 april 2017) wordt getoetst door de erfgoedcommissie. Met andere woorden, het bouwplan wordt in het kader van het omgevingsvergunningentraject ook beoordeeld door de erfgoedcommissie op de cultuurhistorische waarden.

Daarbij wordt ook gewezen op het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Weg Lochem' (Boxxis Architecten, 18 maart 2019) dat specifiek voor de bouw van de twee woningen is opgesteld en als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.

Het aangehaalde uitgangspunt dat "bebouwing centraal is geplaatst op het perceel, omspoeld door groen" betreft een welstandscriteria zoals dat algemeen is verwoord in het gemeentelijk welstandsbeleid voor villapark Berkeloord. Met de verwijzing naar groen, wordt in dit kader ook vooral het groen in de openbare ruimte bedoelt. Net als dat het plangebied nu overwegend een woonbestemming heeft, geldt dat ook voor de nabijgelegen woningen aan de Nieuweweg (nr.'s 1, 1A, 1B, 4-14) die eveneens deel uitmaken van het beschermde stads- en dorpsgezicht villapark Berkeloord. Daarbij wordt opgemerkt dat het vellen, rooien of verwijderen van houtgewassen, ook op privé-eigendommen, als onderdeel van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Beschermd Stadsgezicht' vergunningplichtig is.

Verder wordt de bouw van 2 vrijstaande woningen in relatie tot de omvang van het plangebied (ruim 1.700 m² groot), in combinatie met de stedenbouwkundige opzet in dit deel van de Nieuweweg (met hoofdzakelijk vrijstaande of dubbele villa's op ruime kavels), als passend beschouwd. De ontsluiting van de woningen vindt plaats op de noordelijk gelegen Badhuisweg. De 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 langs de Nieuweweg deels gedempt moet worden, dan wel overbrugd en zal ook gepaard gaan met de kap van de laanbeplanting ter plaatse. Zoals reeds aangegeven is dit groen een belangrijke kwaliteit van het villapark Berkeloord. Om die reden is juist gekozen voor een woonontsluiting van twee woningen via de Badhuisweg. Aan de eis van reclamant om de toegang van de twee nieuwe woningen aan de Nieuweweg, via de Nieuweweg te ontsluiten wordt derhalve geen gehoor gegeven.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

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.

Antwoord gemeente

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

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

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 met bos, struikgewas en schuttingen, 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.

Reclamant verzoekt derhalve 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 Badhuisweg 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 tegenover 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

In eerste instantie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 2 (paragraaf 2.2). Omdat in de zienswijze op het bestemmingsplan 'Nieuweweg Lochem' ook weer verwezen wordt naar de ingebrachte zienswijze op het bestemmingsplan 'Berkeloevers Lochem', is in bijlage 1 van deze Nota van Zienswijze volledigheidshalve ook een samenvatting en beantwoording van die zienswijze opgenomen. Voor de overige aanvullende punten die reclamant heeft ingebracht wordt hieronder nader ingegaan.

1. De voorwaarde dat de voorgevels van de 2 nieuwe woningen op de Nieuweweg worden georiënteerd, vormt een belangrijk onderdeel van de reeds genoemde dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Beschermd Stadsgezicht', aangezien daarin is bepaald dat 'geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de het oorspronkelijke bebouwingspatroon'. Het bouwplan wordt in het kader van het omgevingsvergunningentraject daarop beoordeeld. De angst van reclamant dat de voorgevels aan de zijde van de Badhuisweg komen te liggen is daarmee ongegrond. Desalniettemin zal op de verbeelding een aanduiding 'gevellijn' worden toegevoegd, waarbij in de regels van het bestemmingsplan een extra bepaling worden opgenomen waarmee expliciet wordt aangegeven dat de hoofdgebouwen (de woningen) op deze 'gevellijn' georiënteerd moet worden.
Dit deel van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.
2. De ontsluiting van de 2 nieuwe woningen vindt inderdaad plaats op de noordelijk gelegen Badhuisweg. De 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 langs de Nieuweweg deels gedempt moet worden, dan wel overbrugd en zal ook gepaard gaan met de kap van de laanbeplanting ter plaatse. Dit groen is juist een belangrijke kwaliteit van het villapark Berkeloord. Om die reden is juist gekozen voor een woonontsluiting van twee woningen via de Badhuisweg.
De nieuwe woningen worden op de Nieuweweg georiënteerd, gelijk de bestaande woningen. Tussen de Nieuweweg en de (voor)gevel van de nieuwe woningen is hierop een bestemming 'Tuin' opgenomen, in combinatie met de bestemming 'Water' voor de bestaande waterpartij parallel aan de Nieuweweg. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen), toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1 meter toegestaan. De vrees van reclamant dat de voorzijde geheel wordt dichtgezet met schuttingen is dus ongegrond. Wel kan de voortuin worden beplant met bomen en struikgewas. Dit is bij de bestaande woningen in de (directe) omgeving ook het geval. De rijk begroeide voortuinen worden juist als een belangrijke kwaliteit van het villapark Berkeloord beschouwd.
De nieuwe woningen zijn bij een calamiteit te benaderen vanuit het noorden (Badhuisweg) en het zuiden (Nieuweweg). Daarbij wordt opgemerkt dat een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen moet zijn met brandweervoertuigen. Deze regelgeving is vastgelegd in het Bouwbesluit en het Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR). Hieraan kan worden voldaan, zeker ook vanaf de Nieuweweg.

De Badhuisweg is een kleine woonstraat met een directe ontsluitingsfunctie voor de aanliggende percelen. Dat was het geval en blijft ook zo voor de toekomst. De ontsluiting van de beoogde 2 woningen op deze straat doet daar niets aan af. In de plantoelichting is reeds aangegeven dat de verwachte verkeersaantrekkendewerking van de

nieuwe woningen beperkt is (maximaal 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal). Dit aantal is gebaseerd op de CROW-richtlijnen voor vergelijkbare situaties en doet geen afbreuk aan de veiligheid / leefbaarheid van deze weg. Anders dan reclamant is de gemeente van mening dat de Badhuisweg wel geschikt is voor de ontsluiting van de 2 extra woningen. Aanpassingen aan deze weg zijn dus ook niet aan de orde.

Net als andere (bestaande) woningen in Lochem is voor de nieuwe woningen ook een regeling opgenomen voor de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Hieraan is wel een aantal voorwaarden verbonden, welke in artikel 5.4 van de regels zijn opgenomen. Een van de voorwaarden is dat er geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie mag optreden. Dit zal bij een mogelijke functie voor beroep of bedrijf aan huis worden beoordeeld. Bovendien is het ook niet gebruikelijk om in deze fase van het planproces een berekening van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ondergeschikte functie in beeld te brengen, te meer omdat momenteel niet duidelijk is óf een dergelijke functie door de toekomstige bewoners wordt uitgeoefend, en zo ja, welke functie dat dan betreft.

Dat in de toelichting van het 'bestemmingsplan Nieuweweg' de ligging aan de Nieuweweg wordt benadrukt, is vooral ingegeven door het feit dat de nieuwe woningen met de voorgevels zijn georiënteerd op de Nieuweweg, afgestemd op de stedenbouwkundige structuur van de bestaande woningen aan de Nieuweweg. Dat de ontsluiting van deze twee nieuwe woningen voor het gemotoriseerde verkeer via de Badhuisweg plaatsvindt, betekent niet dat dit ook in de naam van het betreffende bestemmingsplan tot uiting dient te komen.

Aan het verzoek van reclamant om de toegang van de twee nieuwe woningen aan de Nieuweweg, via de Nieuweweg te ontsluiten wordt derhalve geen gehoor gegeven.

3. De door reclamant aangehaalde aspecten met betrekking tot de ligging van het beschermde stadsgezicht Berkeloord, zijn opgenomen in paragraaf 3.3.3 van de plantoelichting van het voorliggende bestemmingsplan en verwoorden de welstandscriteria zoals die zijn benoemd in het gemeentelijk welstandsbeleid voor villapark Berkeloord. Met de verwijzing dat de bebouwing omspoeld wordt door groen, wordt in dit kader ook vooral het groen in de openbare ruimte bedoelt. Deze bestaat uit bomenrijen (platanen) aan weerszijden van de Nieuweweg. Verder wordt het groene karakter van het villapark bepaald door de veelal rijk begroeide (voor)tuinen behorend bij de bestaande woningen. Deze woningen hebben overwegend een woonbestemming, gecombineerd met een bestemming 'Tuin' tussen de voorgevel van de woningen en de Nieuweweg. In dit kader wordt ook expliciet verwezen naar de nabijgelegen woningen aan de Nieuweweg (nr.'s 1, 1A, 1B, 4-14) die eveneens deel uitmaken van het beschermde stads- en dorpsgezicht villapark Berkeloord. Hiervoor is géén nadere aanduiding of regel gekoppeld om 'het groen' te garanderen. Met het voorliggende bestemmingsplan voor de 2 nieuwe woningen worden aangesloten op deze plansystematiek. Daarbij wordt opgemerkt dat het vellen, rooien of verwijderen van houtgewassen, ook op privé-eigendommen, als

onderdeel van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Beschermd Stadsgezicht' vergunningsplichtig is. Een nadere aanduiding op de verbeelding om het groen te garanderen wordt daarmee niet nodig geacht.

Binnen de bestemming 'Wonen' is buiten het bouwvlak per bouwperceel maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Onder dergelijke gebouwen worden inderdaad garages verstaan. Deze regeling is afgestemd op de bouwregels behorend bij de bestemming 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan 'Lochem West 2011', zoals die ook voor de bestaande woonpercelen in de (directe) omgeving van het plangebied gelden. In dit kader wordt ook expliciet verwezen naar de woonpercelen Nieuweweg 1A en 1B, waarvan de woonbestemming ook tot aan de Badhuisweg reikt en die eveneens deel uitmaken van het beschermde stadsgezicht villapark Berkeloord. Niet wordt ingezien waarom deze bestemmingsregeling in strijd is met het voor Berkeloord vastgestelde ruimtelijke en stedenbouwkundige beleid, zoals reclamant stelt.

4. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het voorgaande onder punt 3. Aan het verzoek van reclamant om een bestemming 'Tuin' aan de zijde van de Badhuisweg op te nemen wordt niet tegemoet gekomen.
In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat in verband met de van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Beschermd Stadsgezicht' het oprichten van gebouwen én het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden (waaronder het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, het vellen, rooien of verwijderen van houtgewassen) vergunningsplichtig zijn en getoetst worden door de erfgoedcommissie. Met andere woorden, het bouwplan alsook het bijbehorende inrichtingsplan wordt in het kader van het omgevingsvergunningentraject ook beoordeeld door de erfgoedcommissie op de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

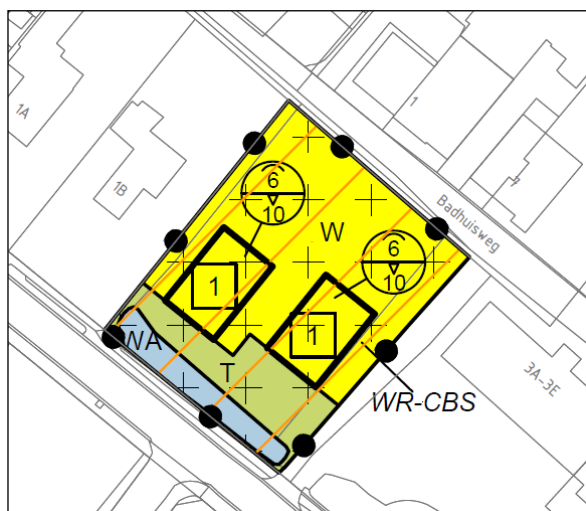
3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook is een enkele ambtshalve wijziging 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). Uitzondering vormen kleine tekst en redactionele aanpassingen.

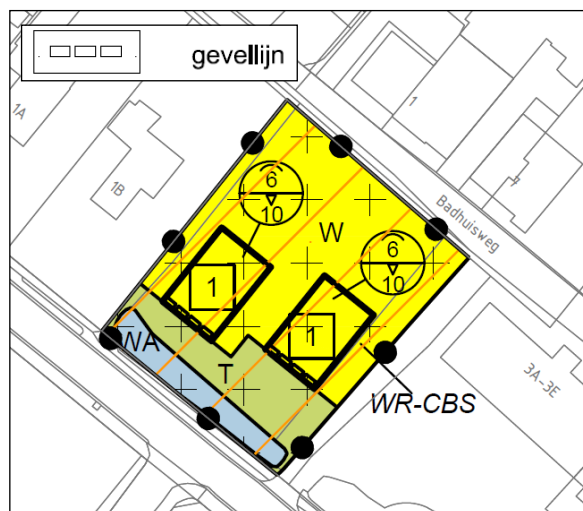
3.2 Wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen

Verbeelding

- Binnen de twee bouwvlakken als onderdeel van de bestemming 'Wonen' wordt aan de zijde van de Nieuweweg een aanduiding 'gevellijn' toegevoegd. Daarmee is expliciet aangegeven dat de hoofdgebouwen (de woningen) op deze 'gevellijn' georiënteerd moet worden.



Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel aanpassing

Regels

- In artikel 5.2.2 wordt onder lid e. een bepaling toegevoegd, luidende: "ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', dienen de hoofdgebouwen op de aangeduide gevellijn te worden georiënteerd."

3.3 Ambtshalve wijzigingen

- In artikel 12.1 (planregels) wordt per abuis nog verwezen naar de CROW Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van oktober 2012. Inmiddels is er een nieuwere versie van deze publicatie beschikbaar (Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', december 2018). Artikel 12.1 is hierop aangepast.

- Paragraaf 4.10 van de plantoelichting wordt aangepast waarbij wordt verwezen naar een 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Nieuweweg'. Deze notitie is ook als bijlage toegevoegd. Reden hiervoor is dat de gemeente in geval van een ontwikkelingsgericht plan en particulier initiatief een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Door de bijbehorende stukken bij het vast te stellen bestemmingsplan te voegen, wordt hieraan voldaan.

BIJLAGE 1 NAW GEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

**BIJLAGE 2 BEANTWOORDING INGEBRACHTE ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN
BERKELOEVERS LOCHEM**

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 Berkeloever - 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 Berkeloever 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 Berkeloeverers 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 Berkeloeverers 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 Berkeloeverers 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 Berkeloeverers 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 bouwkavels 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 middengebiet 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 Berkeloovers 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 en 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 bestemmingsplan¹, 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'.

¹ Bestemmingsplan Berkeloevers Lochem