

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN

NIEUWSTAD 29-33 LOCHEM

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.409

Datum : juni 2021

Versie : 1

Auteurs : mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	2
1 ZIENSWIJZEN	3
1.1 Zienswijze 1	3
1.2 Zienswijze 2	4
1.3 Zienswijze 3	5
1.4 Zienswijze 4	6
2 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	9
2.1 Inleiding	9

INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuwstad 29-33 Lochem heeft gedurende 6 weken vanaf 15 april 2021 tot en met 26 mei 2021 ter inzage gelegen. In deze periode is door 4 reclamanten een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

1 ZIENSWIJZEN

1.1 Zienswijze 1

Reactie

Reclamant heeft een aantal opmerkingen en maakt zich zorgen om volgende:

- De bouwhoogte van het nieuwe gebouw t.o.v. het pand van reclamant baart zorgen, met name de lichtinval en de realisatie ervan;
- ingang via Action achter het pad waar nu geen doorgang is. Hierdoor komen veel auto's langs om de appartementen te bereiken. (overlast);
- de constructie van het gebouw: het pand van reclamant wordt gedeeld met nr. 29;
- overlast van de bouw en bereikbaarheid kapper;
- nr. 27 en 27a zijn verhuurd; vooral de kapper gaat hier veel nadelige gevolgen van ondervinden. De kapper moet het juist hebben van voorbijrijdende mensen. Als de straat (deels) afgezet wordt t.b.v. de bouw, zal dit waarschijnlijk leiden tot omzetverlies;
- de woning boven krijgt zal veel overlast ondervinden van de bouw-werkzaamheden.

Wat reclamant persoonlijk gaat raken, is de waardedaling van zijn investeringspand die hij voorziet door de huidige plannen. Momenteel is het een mooi en goed onderhouden pand voorzien van 2 huurders. Inmiddels is de hele straat voorzien van studio's en appartementen waar destijds een bestemming op zat voor detailhandel en horeca. De straat is geen winkelstraat meer.

Reclamant is niet tegen het realiseren van woningen maar wel als hij er persoonlijk nadelige gevolgen van ondervindt.

Ook na een gesprek met de projectontwikkelaar, is reclamant tot de conclusie gekomen dat het plan alleen maar nadelig is voor hem en daarom bezwaar maakt. Reclamant is bereid e.e.a. mondeling nader toe te lichten.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan ziet op de wijziging van het gebruik van de gronden, in die zin dat wonen op de begane grond nu ook wordt toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden, waaronder het bouwvlak, goot- en bouwhoogte veranderen daarbij niet. De zaken die reclamant aanvoert, gaan buiten het bestemmingsplan.

De gemeente wil benadrukken dat de initiatiefnemer is gewezen op het belang van goed overleg met omwonenden en ondernemers in de directe omgeving, Daarbij horen ook goede afspraken over mogelijke overlast die tijdens uitvoering van het bouwproject op kan treden.

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Voor de volledigheid wordt gewezen op de mogelijkheid om planschade te claimen, indien er aantoonbaar economische of financiële schade als gevolg van het bouwplan zou ontstaan

1.2 Zienswijze 2

Reactie

Op 63 meter van de te bouwen nieuwbouwappartementen bevindt zich een object van KPN. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er alleen rekening is gehouden met wegverkeerslawaai en parkeren en niet met industrielawaai.

Reclamant verzoekt om de activiteiten en de geluidsbronnen van het KPN-object aan de Slootwijkersteeg 19 te Lochem op te nemen in het akoestisch onderzoek en het vaststellen van het definitieve plan met bijbehorende besluit hogere waarde.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan ziet op de wijziging van het gebruik van de gronden, in die zin dat wonen op de begane grond nu ook wordt toegestaan. De nieuwe woningen op de begane grond liggen buiten de zone die volgens de richtafstanden uit de VNG brochure horen bij het object, waarmee nadere toetsing in het bestemmingsplan niet nodig is.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3 Zienswijze 3

Reactie

Omdat de nieuwbouw aanzienlijk hoger wordt, raken reclamanten hun privacy kwijt, zowel in huis als in de tuin, en zullen minder zon krijgen in de tuin.

De 11 parkeerplaatsen op eigen terrein grenzen direct aan de tuin van reclamanten waardoor zij veel hinder van auto's van de bewoners gaan ondervinden. De verkeersstromen die de nieuwe parkeerplekken tot gevolg zullen hebben, zullen leiden tot geluids- en stankoverlast.

Reclamanten stellen voor parkeerruimte te creëren onder het appartementencomplex. Dit zal de overlast reduceren en naar mening van reclamanten zal het complex ook mooier ogen. Er zal zo ook meer ruimte ontstaan voor groen en kunnen er bomen behouden en/of verplaatst worden.

Reclamanten zijn van mening dat de parkeernorm niet gehaald kan worden met de 11 parkeerplaatsen in combinatie met het parkeerterrein van de winkels.

De meeste mensen komen eerder thuis dan de winkels dicht gaan wat een extra belasting zal zijn op de nu al bestaande parkeerdruk.

Reclamanten merken op dat er veel typefouten en enkele taalfouten in het plan staan. Dit maakt het soms lastig een bepaalde zin juist te interpreteren. Het is daarom ook niet duidelijk wat de maximale bouwhoogte gaat worden. Uit het plan maken reclamanten op dat er een maximale hoogte van 14m geldt en dat in de nieuwe bestemming dit beperkt wordt tot 13m. De nieuwbouw wordt aanmerkelijk hoger dan de bestaande panden eromheen.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan ziet op de wijziging van het gebruik van de gronden, in die zin dat wonen op de begane grond nu ook wordt toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden, waaronder het bouwvlak, goot- en bouwhoogte veranderen daarbij niet.

De zaken die reclamant aanvoert, gaan buiten het bestemmingsplan en komen aan bod bij toetsing van het bouwplan bij de vergunningaanvraag

De aantallen parkeerplaatsen die in het plan mogelijk worden gemaakt, zijn in het kader van het bestemmingsplan door onafhankelijk bureau's onderzocht en getoetst door bevoegd gezag. Daarbij is geconstateerd dat de onderzoeken en de resultaten voldoen aan wettelijke vereisten die daaraan gesteld worden. Hetzelfde geldt voor het geluid als gevolg van het verkeer en parkeren.

De gemeente merkt op dat ondergronds parkeren financieel niet haalbaar is en niet als realistische optie wordt beschouwd.

In de uitvoeringsfase zal in overleg met de ontwikkelaar en reclamant bekeken worden hoe de erfafscheiding tussen het bouwplan en reclamant te verplaatsen en gedeeltelijk aan te vullen met een groene afscheiding

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

1.4 Zienswijze 4

Namens de Lochemse Ondernemers Vereniging

Reactie

Reclamanten geven aan dat de ondernemers vóór vernieuwing zijn, zeker aan de Nieuwstad. Echter niet iedere ontwikkeling kan per definitie als passend worden aangemerkt. Daar wringt volgens reclamanten de schoen.

Stedenbouwkundige schaal

Het plan beoogt een ontwikkeling van 4 bouwlagen. Reclamanten zijn van mening dat deze bouwhoogte niet passend is in een smalle straat als de Nieuwstad. De bouwhoogte van 14 m. die mogelijk wordt gemaakt, is groter dan de afstand tussen de voorgevels (13,5m).

Alle panden hebben max. 2 lagen met kap (3 bouwlagen).

Het grootste gedeelte van het jaar zal er geen zonlicht meer zijn voor de onderste laag van de panden aan de noordzijde van de Nieuwstad.

Reclamanten vragen zich af of dit wel een goede planologie is voor een kern als Lochem.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan ziet op de wijziging van het gebruik van de gronden, in die zin dat wonen op de begane grond nu ook wordt toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden, waaronder het bouwvlak, goot- en bouwhoogte veranderen daarbij niet. Er is derhalve geen sprake van uitbreiding van bouw mogelijkheden.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Parkeren

Ook de parkeermotivatatie waarbinnen de parkeerbehoefte weggeschreven is, leidt tot groot bezwaar.

Hetgeen in de rapportage wordt voorgesteld is in de praktijk geheel anders.

Het aantal 11 parkeerplaatsen lijkt niet te zijn getoetst aan draaicirkels en de toegang tot het perceel is érg smal, 1.90 m. (breed). Zeker voor een seniorendoelgroep.

De parkeernormering uit de CROW wordt een aantal keren gekort vanwege voorgestelde aanwezigheidspercentages. Dit om tot de slotsom te komen dat bovenop de 11 parkeerplaatsen op eigenterrein eigenlijk maar 2 extra parkeerplaatsen nodig zijn. Met andere woorden, 13 parkeerplaatsen voor in totaal 23 appartementen.

Reclamanten hebben niet voldoende kennis en hebben geen tijd gehad om dat nader te laten onderzoeken. Maar zij durven te stellen dat 13 plekken onvoldoende zullen zijn.

Reclamanten worden graag in de gelegenheid gesteld om dit alsnog te laten onderzoeken door een gerenommeerd bureau.

Reclamanten geven op voorhand alvast een aantal gronden van bezwaar:

1. Algemeen: als parkeren niet op eigen terrein kan, is de ontwikkeling dan wel passend?

2. Het terrein ander de Action het helemaal niet gericht op de Action alleen; dit parkeerterrein is de enige substantiële parkeermogelijkheid voor de gehele zuidzijde van het centrum; hier gaat de basisaannee al fout.
3. In de praktijk is het parkeerterrein in de huidige situatie al vaak druk bezet en zijn er op drukke momenten te weinig plaatsen om te voldoen aan de parkeerbehoefte. Hierbij wordt verwezen naar bijlage A van deze zienswijze. Vanuit de ondernemers is er behoefte aan méér parkeerplaatsen.
4. Als er al parkeerplaatsen over zijn, is het dan redelijk dat één partij deze zou mogen gebruiken voor zijn/haar plannen? Of zou het redelijk zijn de ontwikkelingen in een breder perspectief te zien?
5. Is het uitgevoerde onderzoek in 2020 vanwege corona wel een goed referentiemoment?
6. In de verkenning wordt uitgegaan van aanwezigheidspercentages als een Nederlands gemiddelde conform de CROW. Is Lochem wel te vergelijken met het Nederlands gemiddelde? Hierbij denkend aan de kleine afstanden tot het werk op de fiets of forensenverkeer.
7. In de verkenning wordt Lochem ook vergelijkbaar gesteld met het Nederlandse gemiddelde aan eigen autobezit conform het CBS. Uit hetzelfde CBS blijkt dat Gelderland al meer dan 7% boven dat gemiddelde zit.
8. Wordt er in de verkenning rekening gehouden met de leeftijd van toekomstige bewoners? Vanwege de vergrijzing in de Achterhoek is de vraag naar seniorenappartementen hoog. Als zij met 2 personen komen wonen, lijkt de parkeernorm van 0,79 wel erg laag ingeschat.
9. De opsteller van de verkenning geeft aan op pag. 8 de huidige bezetting van het parkeerterrein niet te kennen. Dit lijkt reclamanten van essentieel belang voor het toetsen van de haalbaarheid van het plan.

Antwoord gemeente

Het is beleid van de gemeente Lochem om winkelfuncties meer in het centrum te concentreren en woonfuncties rondom de binnenstad, onder meer in de schil van de binnenstad aan de Nieuwstad toe te voegen. Gevolg van deze beleidskeuze is een verschuiving van de balans in het stedenbouwkundig beeld en parkeersituatie.

De onderzoeken naar de parkeer- en verkeerssituatie zijn door onafhankelijk en deskundige bureau's uitgevoerd en getoetst door bevoegd gezag.

De uitkomsten van het parkeeronderzoek van mei 2019 laten voor deze ontwikkeling voldoende parkeerruimte zien. Met het toevoegen van deze nieuwe ontwikkeling blijft de parkeerdruk op maatgevende momenten op de openbare parkeerplaats (Wapen van Lochem) onder de 85%. Dit is conform de afspraken die zijn gemaakt en zijn vastgelegd in het convenant wat is gesloten tussen LOV en gemeente in september 2018.

De resultaten en beoordeling daarvan wijzen uit dat e.e.a. voldoet aan de wettelijke en gemeentelijke normen.

Op dit onderdeel leidt de zienswijze niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Conclusie

Reclamanten staan positief t.o.v. nieuwbouwplannen maar zijn van mening dat dit plan niet passend is. Reclamanten geven aan graag hun standpunt nader te onderbouwen met een second opinion als gaat om de te verwachten parkeerdruk en vragen tijd om dit te onderzoeken.

Reclamanten verzoeken om niet in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Zoals hierboven betoogd, leiden de aanpassingen van het bestemmingsplan niet tot een stedenbouwkundige of verkeerskundige onaanvaardbare situatie. De uitgevoerde onderzoeken zijn gebaseerd op gangbare, algemeen gehanteerde kencijfers en voldoen aan de wettelijke vereisten en gemeentelijke beleid.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

2.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan niet gewijzigd. Ook zijn er geen enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.