NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ HET

WIJZIGINGSPLAN

Zuiderbleek Lochem

GEMEENTE LOCHEM

Datum: jan. 2025

Versie: 2.1

Auteurs: gemeente Lochem / mRO b.v.

1. INLEIDING

Het ontwerpwijzigingsplan 'Zuiderbleek Lochem' heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders. Er is één schriftelijke zienswijze naar voren gebracht, binnen de daarvoor gestelde termijn.
De binnengekomen zienswijze is hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige binnengekomen reactie betrokken.

2. INHOUD EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Op basis van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de ingekomen zienswijze om privacyredenen geanonimiseerd. De persoon die de zienswijze heeft ingediend wordt hierna kortweg aangeduid als 'reclamant'.

2.1. Zienswijze 1

In verband met de beoogde herontwikkeling op en naast de voormalige Aldi-locatie en het Groene Kruisgebouw merkt reclamant een aantal zaken op.

Reclamant vindt het vreemd dat de huidige wijziging van het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van 47 woningen, al meteen een groter oppervlak blijkt te hebben dan benodigd voor de nieuwbouw. In de toelichting wordt later geschreven dat er dan 70 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dat is zeer ambitieus te noemen, vooral als er met particuliere grondbezitters nog nooit contact over is geweest.

Antwoord gemeente
Om te beginnen stelt de gemeente dat, als gevolg van nieuwe inzichten en afspraken tussen de gemeente en de woningcorporatie, het aantal woningen in de nieuwbouw omlaag is gesteld naar 41, waar in het ontwerp nog sprake was van 47.
De plangrens voor het wijzigingsplan voor de beoogde nieuwbouw van deze 41 woningen is niet groter dan benodigd. Te meer omdat de plangrens juist ook is afgestemd op de noodzakelijke herinrichting van het aangrenzende terrein, onder andere voor de aanleg van parkeerplaatsen.
Het aantal van 70 woningen heeft echter betrekking op een groter gebied; de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1' die al in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' uit 2010 is opgenomen. Dit betekent dit dat er nog 29 woningen 'over' blijven, op basis van destijds geformuleerde voorwaarden. Maar omdat de voorliggende planontwikkeling vooral is afgestemd op gronden die in eigendom zijn van woningcorporatie Viverion, en voor de resterende gronden van het wijzigingsgebied geen concrete plannen aanwezig zijn, zijn deze verder buiten beschouwing gelaten.
In het voorliggende wijzigingsplan worden dan ook maximaal 41 woningen mogelijk gemaakt. Om meer dan deze 41 woningen te mogen bouwen, op plekken die buiten deze plancontour liggen maar binnen het in het moederplan aangegeven 'wro-zone--wijzigingsgebied -1' zal een 'eigen' planologische procedure doorlopen moeten worden.

In eerste instantie wordt ingezet op 38 seniorenwoningen en 9 studio's voor jongeren. Daarvoor zijn de parkeernormen voor de binnenstad naar beneden aangepast. Reclamant heeft uit de krant vernomen dat de jongeren niet over een auto mogen beschikken als ze daar komen te wonen. Blijkbaar is dat een voorwaarde die na toelating meteen mag veranderen. Reclamant vraagt zich af hoe dat gaat als jongeren willen samenwonen, mag de medebewoner in eerste instantie ook geen auto hebben?

> ***Antwoord gemeente***
> *Om te beginnen stelt de gemeente dat, als gevolg van nieuwe inzichten en afspraken tussen de gemeente en de woningcorporatie, het aantal woningen in de nieuwbouw omlaag is gesteld naar 41, bestaande uit 35 appartementen en 6 studio's.*
> *Anders dan reclamant stelt, zijn de parkeernormen voor de Lochemse binnenstad niet naar beneden aangepast. Wel is er specifiek voor de woningbouwontwikkeling aan de Zuiderbleek een lagere parkeernorm vastgesteld: 1,1 parkeerplaats per woning, in plaats van 1,4 uit de gemeentelijke parkeernota. Dit vanwege het feit dat er gebouwd wordt voor specifieke doelgroepen, ingezet wordt op deelmobiliteit en dubbelgebruik van parkeerplaatsen kan worden toegepast. Hierover heeft het college van Burgemeester en wethouders op 27 juni 2022 een besluit genomen.*
>
> *Het is correct dat voor de 6 studio's voor jongeren, de zogenaamde eco-studio's, afspraken worden gemaakt dat bewoners bij het in gebruik nemen van de woning, géén auto bezitten. Het kan inderdaad zo zijn dat dit na toelating, al dan niet door samenwonen, kan veranderen. Dit is echter niet de verwachting van Viverion en de gemeente. Want met de bouw van de eco-studio's, met een vloeroppervlak van maximaal 35 m^2 als een ecologische woonvorm voor jongeren tot 27 jaar, wordt gebouwd voor een doelgroep die bewust met het milieu en duurzaamheid om wil gaan en ook meer bekend is met het concept 'deelsamenleving'. Reden dat voor deze doelgroep ingezet wordt op het verminderd gebruik van privé-auto's. Dit wordt onderdeel van de huurovereenkomst.*

Momenteel zijn rondom de voormalige Aldi 40 parkeerplaatsen aanwezig. Deze hebben dagelijks een behoorlijke bezettingsgraad. Op piekmomenten wordt op het trottoir, in het gras of waar je het blik maar kwijt denkt te kunnen, geparkeerd. Handhaving, bestaat dat? Uit de Toelichting is het reclamant niet duidelijk waar nu 76 plaatsen worden gerealiseerd, waar moet je die tellen. Reclamant vraagt zich ook af of de nieuwe plaatsen openbaar toegankelijk zijn of gekoppeld zijn aan de nieuwbouw.

> ***Antwoord gemeente***
> *Om te beginnen stelt de gemeente dat, als gevolg van nieuwe inzichten en afspraken tussen de gemeente en de woningcorporatie, het aantal woningen in de nieuwbouw omlaag is gesteld naar 41 met 76 parkeerplaatsen op en rond het nieuwe woongebouw.*
> *Indien als gevolg van foutgeparkeerde auto's gevaarlijke en onveilige verkeersituaties ontstaan, zal handhavend worden opgetreden. Verder is in de plantoelichting van het wijzigingsplan een inrichtingsschets van de herontwikkeling aan de Zuiderbleek opgenomen (figuur 8) waarin de 76 parkeerplaatsen zijn ingetekend. Deze parkeerplaatsen zijn allemaal binnen plangebied van het voorliggende wijzigingsplan gesitueerd. Hoewel dit een schets is, geeft het wel een goed beeld van de beoogde inrichting.*
> *Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat de plannen inmiddels verder zijn uitgewerkt en er ten opzichte van het aantal te realiseren woningen (41) extra parkeerplaatsen binnen het plangebied worden aangelegd. Er wordt nu uitgegaan van 76 parkeerplaatsen. De toelichtende figuren en teksten in de plantoelichting worden hierop aangepast. Daarmee*

wordt voldaan aan de parkeernorm die specifiek voor dit gebied is vastgesteld (besluit college 27 juni 2022) én wordt rekening gehouden met het aantal bestaande parkeerplaatsen binnen het plangebied (37 in totaal). Hoewel een deel van de nieuwe 76 parkeerplaatsen bedoeld zijn voor de nieuwe woningen, worden deze niet gereserveerd of specifiek toegankelijk gemaakt voor de nieuwe bewoners.

<u>Onder 21.1.2 letter b</u>
Het gebied rondom de nieuwbouw wordt als parkeerterrein heringericht. In de Toelichting (blz. 26) is te lezen dat er plaatsen in de huidige situatie zijn opgenomen voor de Kinderdagopvang en De Garve. Niet vermeld is om hoeveel dat gaat. Welke afspraken c.q. toewijzing zijn hierover gemaakt?
Dan is er naar mening van reclamant een poging gedaan om het aantal parkeerplaatsen te berekenen. Allereerst het verhaal over personen boven de 60 die minder auto's zouden bezitten. Reclamant acht dit een discriminerende opmerking. Het autobezit in dichtbevolkte steden zou zo kunnen zijn. Hier zijn wij nogal eens op een auto aangewezen. Daarom volslagen onzin voor de gemeente Lochem om daar rekening mee te houden. Juist senioren zijn een groep die toch wat vaker gebruik maakt van medische zorg. Hoe kom je bij de dokter en wat te denken aan een ziekenhuisbezoek? In het nieuws is recentelijk gemeld dat het aantal auto's juist is toegenomen, zijn er redenen om aan te nemen dat dit voor deze regio niet opgaat?
In de berekening ziet reclamant een poging om in de buurt te komen van het gewenste aantal parkeerplaatsen. Het is volgens reclamant vreemd dat vooraf parkeernormen zijn aangepast voor het plangebied, gemaakte afspraken niet in de berekeningen meegenomen zijn en beoogde doelgroepen onjuist meetellen.
Verder is niet vermeld hoeveel auto's geparkeerd worden door bijvoorbeeld mensen van de naast gelegen flat, mensen die in de binnenstad werken, bezoekers van winkels en schouwburg. Deze staan nu veelal op; tekst blz. 26 'De parkeerplaatsen op grond van Viverion zijn echter al tientallen jaren openbaar toegankelijk en zijn daarom aan de openbaarheid vervallen'. Is er geen morele verplichting ontstaan ten aanzien voor de in deze alinea genoemde gebruikers, om in de nieuwe plannen voor hen parkeerruimte te zorgen?
Verder vraagt reclamant zich af wat in dit verhaal 'dubbelgebruik' inhoudt. De getekende ruimte die nu op parkeerruimte lijkt, wordt volgens reclamant veel te klein en zal overlast en opstoppingen veroorzaken. Uit de berekening zou blijken dat er nu 3 parkeerplaatsen te kort zijn. In de praktijk zal dat een stuk hoger zijn. Verwachting van reclamant is dat een behoorlijk deel van de 'nieuwe' bewoners langdurig van de parkeerplek gebruikmaakt. Dus ontstaat nauwelijks plaatswisseling.

Antwoord gemeente
Er zijn geen specifieke afspraken gemaakt over de toewijzing van het aantal parkeerplaatsen aan de Kinderdagopvang en De Garve. Als onderdeel van de planvorming voor De Garve is destijds wel de parkeerbehoefte (prognose voor 2023) in beeld gebracht en is ook een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Uitgegaan is van 35 benodigde parkeerplaatsen en 14 zogenaamde Kiss&Ride plekken. Geconstateerd is dat hiervoor voldoende capaciteit in de omgeving aanwezig is. Daarbij zijn niet alleen de parkeerplaatsen aan de Zuiderbleek en het Groene Kruisstraatje meegenomen, maar ook de parkeerplaatsen aan de Slootwijkersteeg en de Kiss&Ride strook aan de Burgemeester Leenstraat.
Desalniettemin is er destijds vanuit gegaan dat rekening gehouden moet worden met 28 parkeerplekken aan het Groene Kruisstraatje voor de Kinderdagopvang en De Garve. Deze zijn in de huidige situatie ook aanwezig. De overige bestaande parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gebruikt door 'andere' gebruikers van het gebied, zoals omwonenden. Deze bestaande 37 parkeerplaatsen komen in ieder geval weer terug in het plan. Er is geen

reden om extra parkeerplaatsen te reserveren voor mensen die in de binnenstad werken, bezoekers van winkels en/of de schouwburg.

Net als reclamant constateert ook het college (aan de hand van CBS-cijfers) dat het autobezit per huishouden in de loop der jaren is toegenomen. Het gemiddeld aantal personenauto's per huishouden in de gemeente Lochem bedraagt 1,3 (peildatum 1 januari 2023). Uit cijfers van het CBS blijkt echter ook dat het autobezit in de leeftijdsgroep van 60 jaar en ouder, lager is dan het gemiddelde autobezit. In combinatie met de reeds genoemde eco-studio's en de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van deelmobiliteit, wordt juist een plan ontwikkeld voor een specifieke doelgroep waarbij het parkeereffect relatief beperkt is. En omdat de verschillende gebruikers ook verschillende piekmomenten in de bezetting kennen, komen de parkeerplaatsen tevens in aanmerking voor 'dubbelgebruik'. In de plantoelichting van het wijzigingsplan is dit al nader toegelicht. Het college is dan ook van mening dat er verantwoorde aannames zijn gedaan voor het aspect parkeren. Juist om die reden heeft het college van Burgemeester en wethouders op 27 juni 2022 een besluit genomen om specifiek voor de woningbouwontwikkeling aan de Zuiderbleek een afwijkende parkeernorm vast te stellen. Met andere woorden, de vastgestelde afwijkende parkeernorm en bijbehorende parkeerberekening zijn gestoeld op doordachte aannames met betrekking tot het aspect parkeren.

De stelling van reclamant dat de getekende parkeerruimte te klein is, met als gevolg dat het plan overlast en opstoppingen zal veroorzaken, deelt de gemeente niet. Bovendien wordt met dit plan juist ingezet op een nieuwe planontwikkeling waar de auto niet bij voorbaat leidend is.

Verder vraagt reclamant zich af of het technisch mogelijk is om te bouwen op het Groene Kruisstraatje. Jaren geleden is een buizenstelsel rondom de Aldi gelegd ten behoeve van de afvoer van het hemelwater van de Nieuwstad, Barchemseweg e.o. Volgens reclamant was dit geheel of gedeeltelijk zelfs dubbel uitgevoerd met buizen met een diameter van 80 cm rondom de Aldi. Vervolgens gaat het water via de Zuiderbleek naar de berging aan de Mauritsweg. Reclamant leest in de toelichting geen enkele actie om een en ander aan te passen. Naar mening van reclamant kun je geen gebouw plaatsen op een of twee rioolbuizen.

Antwoord gemeente
Na de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan zijn de bestaande kabels en leidingen in het plangebied in kaart gebracht door middel van een zogenaamde KLIC-meldingen. Hieruit is gebleken dat onder het plangebied inderdaad o.a. rioolbuizen aanwezig zijn in de ondergrond. In overleg met de initiatiefnemer is het bouwplan aangepast en afspraken gemaakt over de verplaatsing van de rioolbuizen, zodanig dat deze niet meer onder het nieuwe woongebouw zullen liggen. Dit betreft een uitvoeringsaspect dat buiten de strekking van het wijzigingsplan valt, maar bij de technische uitwerking van het bouwplan zeker een rol speelt en aan de orde komt.

In 2.1 van de Toelichting leest reclamant; In dit gebied Zuiderbleek (begrensd door de wegen Zuiderbleek, De Gloep, Burgemeester Leenstraat en Slootwijkersteeg) heeft over veel jaren een verdichting van bebouwing plaatsgevonden. De van oorsprong dorpsachtige structuur is verdwenen, er zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast. Het gevolg is een gevarieerd bebouwingsbeeld met een onduidelijke stedenbouwkundige structuur.

Met dit plan zou een enorm huizenblok aan de historische gracht kunnen verrijzen. Door impressies op te nemen in de Toelichting wordt geen beeld verkregen van het nieuw te bouwen object. Beschreven is dat het gebouw aan de Zuiderbleek drie woonlagen zal krijgen. Deze hoogte past in het geheel niet bij het beeld van een historische kleine stad aan een stadsgracht. Lochem is geen Amsterdam. Daarom is het wenselijk een beeldkwaliteitsplan op te stellen. En daarna wenselijke veranderingen aan gebouwen en omgeving doorvoeren.
Daarom vraagt reclamant een nieuw strategisch plan te maken voor genoemd gebied en dit wijzigingsplan ter zijde te leggen. Dan kan er gewerkt worden naar iets wat bij elkaar hoort en recht doet aan dit deel van het historische deel van Lochem.

Antwoord gemeente
Het is correct dat er impressies in de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan zijn opgenomen. Reden hiervoor is dat ten tijde van de terinzagelegging van het wijzigingsplan nog geen bouwplan beschikbaar was. Inmiddels zijn de plannen meer uitgewerkt en is er een voorlopig bouwplan opgesteld. De figuren in de plantoelichting (paragraaf 2.2) zijn hierop aangepast. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het nog geen definitief bouwplan betreft, deze kan op onderdelen dus nog wel wijzigen.
Anders dan reclamant stelt is in de toelichting niet beschreven dat het gebouw aan de Zuiderbleek drie woonlagen zal krijgen. Er is juist aangegeven dat het woongebouw uit verschillende bouwlagen bestaat; in het westen in drie bouwlagen en deels in vier bouwlagen richting de aansluiting met De Gloep.

Maar ook met inachtneming van deze wijziging is het college van mening dat de recht gedaan wordt aan een verbetering van de stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Het woongebouw zorgt voor een begeleiding van de Zuiderbleek, met parallel daaraan de stadsgracht, waardoor meer structuur en eenheid ontstaat. Juist ten zuiden van de stadsgracht ontbreekt het daar nu aan.
En hoewel de nieuwbouw hoger is dan de bestaande bebouwing binnen het plangebied, wordt wel aangesloten bij de bouwhoogte van de bestaande appartementen in de omgeving, zoals aan de Gloep en aan de Zuiderwal. Qua architectuur wordt een verticale geleding voorgestaan, waarmee het woongebouw een afwisselende uitstraling krijgt.

De gemeente onderschrijft de noodzaak voor een specifiek beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling niet. De locatie aan de Zuiderbleek is niet welstandsvrij, dit betekent dat het bouwplan wordt getoetst aan de reguliere welstandscriteria voor het gebied uit de gemeentelijke welstandsnota. In de planvorming is uitgebreid overleg geweest met de gemeente over de stedenbouwkundige uitgangspunten en inpassing.

2.1.1. Conclusie zienswijze 1

De ingekomen zienswijze leidt tot een aanpassingen van het ontwerpwijzigingsplan.
Als gevolg van de zienswijze en afspraken met de gemeente (ambtshalve wijzigingen) is het ontwerp van het woongebouw aangepast, waarbij ook meer ruimte is gemaakt voor méér parkeerplaatsen (76) rondom het woongebouw in verhouding met het aantal woningen (41). Tevens zijn de aanduidingen ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ en ‘maximum aantal wooneenheden) in overstemming gebracht met het aangepaste bouwplan. Als gevolg hiervan is tevens het akoestisch onderzoek in bijlage 1 van de plantoelichting geactualiseerd.

Ook de beschrijving van de toelichting in de paragrafen 2.2, 2.3, 4.3 en 5.5 wordt hierop aangepast.

3. AANPASSINGEN ONTWERP WIJZIGINGSPLAN

Inleiding

Als gevolg van de zienswijze is het ontwerpwijzigingsplan op onderdelen gewijzigd. Het wijzigingsplan 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 3.1).

3.1. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

3.1.1. Regels

Er zijn geen wijzigingen in de regels als gevolg van zienswijze.

3.1.2. Verbeelding

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van het gewijzigde ontwerp voor het nieuwe woongebouw. Daarbij is onder meer ruimte voorzien aan de voor het aantal parkeerplaatsen in verhouden met de aantallen wooneenheden en zijn de maatvoerings-aanduidingen (aantallen wooneenheden, maximale goot- en bouwhoogte) geactualiseerd.

3.1.3. Toelichting

In het algemeen geldt dat de toelichting op onderdelen wordt aangevuld en aangepast naar aanleiding van de terinzagelegging. Dit betreft slechts redactionele aanpassingen en géén juridische wijzingen van het wijzigingsplan.

In het bijzonder worden de volgende zaken in de toelichting aangepast:
In de toelichting is het geactualiseerde ontwerp voor het nieuwe woongebouw geactualiseerd en motivering voor de nieuwe parkeersituatie toegelicht.

3.2. Ambtshalve wijzigingen

3.2.1. Regels

Er zijn geen wijzigingen in de regels als gevolg van ambtshalve wijzigingen.

3.2.2. Verbeelding

Als gevolg van een onderzoek naar het behoud van de bestaande bomen langs de Zuiderbleek, is het voorziene woongebouw iets opgeschoven zodat het bouwvolume de bestaande bomen langs de Zuiderbleek niet schaadt. De verbeelding is aangepast zodanig dat het bestemmings- en bouwvlak (incl. aanduidingen) iets zuidelijker is gesitueerd. Langs de Zuiderbleek is een strook met de bestemming ‘Verkeer’ voorzien voor een strook langsparkeerplekken langs de Zuiderbleek.

Het aantal wooneenheden en de maatvoering van het woongebouw is aangepast aan het geactualiseerde ontwerp voor het woongebouw, waarbij er nu maximaal 41 wooneenheden zijn toegestaan.

3.2.3. Toelichting

In het algemeen geldt dat de toelichting op onderdelen wordt aangevuld en aangepast naar aanleiding van de terinzagelegging. Dit betreft slechts redactionele aanpassingen en géén juridische wijzingen van het wijzigingsplan.

In het bijzonder is in de toelichting op het geactualiseerde ontwerp voor het nieuwe woongebouw aangepast en motivering voor de nieuwe parkeersituatie toegelicht.

Ook is de voortgang van de nadere bodemonderzoeken en inmiddels uitgevoerde sanering toegelicht in de paragraaf 5.5 van de plantoelichting.

Tevens is een beknopte motivering aan de hand van de inmiddels vastgestelde gemeentelijke omgevingsvisie opgenomen en recente bodemonderzoeken.