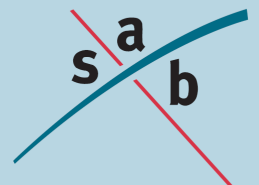


Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan De Cloese

Gemeente Lochem

Datum: 28 mei 2015
Projectnummer: 61477.01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Ingediende zienswijzen - ontvankelijkheid	4
3	Samenvatting en beantwoording ingekomen zienswijzen	5
3.1	Inleiding	5
3.2	Ingediende zienswijzen	5
4	Ambtshalve wijzigingen	11
5	Conclusie	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'De Cloese' hebben met ingang van 19 maart 2015 voor de duur van zes weken tot en met 29 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze indienen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in deze nota. Daarnaast zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen in deze nota.

1.2 Leeswijzer

Voorliggende nota van zienswijzen vormt de basis voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan 'De Cloese'. In hoofdstuk 2 zijn in een tabel de zienswijzen opgenomen met daarbij de datum van verzending en ontvangst. Op basis daarvan is de ontvankelijkheid bepaald. In hoofdstuk 3 zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In hoofdstuk 4 worden de ambtshalve wijzigingen weergegeven. In de conclusie is aangegeven of deze zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

2 Ingediende zienswijzen - ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Nr.	Naam	Datum verzending	Datum ontvangst	Ontvankelijk
1	Dhr. en mevr. B.J. van Benthem, Keppellaan 1	18 april 2015	18 april 2015	Ja
2	Stichting Mooi Lochem, Stiggoor 77	28 april 2015	28 april 2015	Ja

3 Samenvatting en beantwoording ingekomen zienswijzen

3.1 Inleiding

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien. Ook is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

3.2 Ingediende zienswijzen

3.2.1 Dhr. en mevr. B.J. van Benthem

- 1 Reclamant benadrukt het belang van het spoedig tot stand komen van een bestemmingsplanwijziging. De situatie rond de gebouwen en terreinen van de voormalige politieschool wordt steeds rommeliger en voor insluipende jeugd zeer gevaarlijk. Het slopen en verwijderen van de restanten van de gebouwen en van de voormalige atletiekbaan is daarom dringend nodig. Passende woningbouw en herinrichting van het natuurterrein op de plaats van de atletiekbaan zal sociale controle brengen.

Beantwoording gemeente:

De gemeente streeft naar een snelle doorlooptijd van de procedure en deelt de mening van reclamant over het belang van de functieverandering van het plangebied. Het bestemmingsplan kan spoedige sloop echter niet opleggen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2 Het specifieke belang van reclamant is het zo goed mogelijk beschermen van de natuurwaarde van zijn aangrenzende terreinen, die beide de bestemming 'Natuur' hebben binnen de EHS (ecologische hoofdstructuur). Dat is het niet-opengestelde NSW landgoed Diepenbroeck, dat grenst aan het terrein van De Cloese en het 'Mariabosje', dat rondom de atletiekbaan ligt. Reclamant heeft met betrekking tot het voorgaande de volgende opmerkingen:

- a Reclamant constateert dat er sprake is van maximaal 17 woningen, alsmede een parkeergarage op het terrein van de voormalige Politieschool. Ook is er sprake van het handhaven van een gedeelte van de oude gebouwen van de voormalige Politieschool. Dit wijkt af van de notitie 'Randvoorwaarden woningbouw De Cloese', zoals die in april 2012 werd vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem. De bebouwingsdichtheid van het terrein wordt hoger.

Beantwoording gemeente:

De raad heeft op 16 april 2012 besloten dat er maximaal 17 woningen mogen worden gebouwd en dat er geen woningen in de kasteeltuin mogen worden gebouwd. Het bestemmingsplan 'De Cloese' maakt maximaal 17 woningen mogelijk. Daarnaast wordt een deel van de bestaande kelder onder de politieschool gehandhaafd. Van woningen in de kasteeltuin is geen sprake. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de gronden ter plaatse van de kelder uit-

sluitend als tuin of als parkeervoorziening mogen worden gebruikt. De parkeervoorziening mag uitsluitend ondergronds of half verdiept worden uitgevoerd. Indien de parkeervoorziening half verdiept wordt uitgevoerd, kan deze worden ingepast in het reliëf van de kasteeltuin door het dak groen in te richten.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b De watergang die de terreinen van reclamant aan de oostzijde van De Cloese scheidt, lijkt smaller weergegeven op sommige kaarten dan ze in werkelijkheid is. Als hier de conclusie uit kan worden getrokken dat deze watergang versmald zal worden, dan is reclamant hier uitdrukkelijk op tegen.

Beantwoording gemeente:

De genoemde watergang blijft in de huidige vorm gehandhaafd. De watergang zal echter aan de noordzijde worden verbonden met een nieuw aan te leggen watergang.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c Het opnieuw openen van de op het terrein van De Cloese gedempte watergang, die uitmondt op het NSW Landgoed Diepenbroeck, is voor reclamant een heikel punt. Tegen de demping van de watergang heeft reclamant destijds bezwaar gemaakt. In overleg met het Waterschap is toen een compromis gevonden die doorstroming op het terrein van reclamant weer tot stand bracht met een inlaat uit de Berkel. Daartoe werd toen een korte verbinding gegraven, deels op het terrein van reclamant. Reclamant vindt het buitengewoon spijtig dat uit het nu voorgelegde plan blijkt, dat die demping destijds volstrekt overbodig was. Het enige resultaat is geweest dat het veel geld heeft gekost. Reclamant kan dan ook weinig enthousiasme opbrengen om mee te werken aan het opnieuw tot stand brengen van doorstroming in de gedempte sloot op het terrein van De Cloese.

Beantwoording gemeente:

De gemeente begrijpt dat reclamant niet blij is dat de genoemde watergang in het verleden onnodig gedempt is. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan biedt de stedenbouwkundige en landschappelijke kaders voor de ontwikkeling van het plangebied. Het vertrek van de politie-school en sloop van de gebouwen biedt mogelijkheden om de landschappelijke kwaliteiten van De Cloese in belangrijke mate te herstellen. Het heropenen van de watergang draagt hier ook aan bij en vindt om deze reden plaats.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- d Reclamant stelt dat op de grens van de terreinen van reclamant (langs het 'laantje met rododendrons') een manshoge erfafscheiding moet komen ter bescherming van flora en fauna van het gesloten gedeelte van het natuurgebied van reclamant. Tijdens uitvoering van de werkzaamheden zal ter plaatse een tijdelijk voldoende hoog hekwerk moeten worden geplaatst om het terrein van reclamant af te sluiten van de bouwplaats.

Beantwoording gemeente:

De wijze van uitvoering van de erfafscheiding wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan ziet uitsluitend toe op een maximaal toegelaten hoogte van dergelijke bouwwerken. Uit het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek is niet gebleken dat erfafscheiding ter bescherming van flora en fauna noodzakelijk is.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- e Reclamant heeft bezwaren tegen de demping van een gedeelte van de gracht langs de Keppellaan en het omhakken van drie oude gezonde eiken van de laanbeplanting van de Keppellaan. Reclamant vindt deze ingreep niet mooi. Een fors deel van de gracht wordt gedempt om als uitrit te fungeren en m² aan het aanliggende perceel toe te voegen. De laanbeplanting van de Keppellaan wordt naar het idee van reclamant onnodig verstoord met het omhakken van drie gezonde grote eikenbomen en dat is niet te verenigen met de verplichting die de gemeente reclamant heeft opgelegd om de natuurwaarde van zijn terreinen en omgeving zo goed mogelijk te handhaven. Reclamant denkt dat er wat dit onderdeel van het plan betreft naar een betere oplossing moet worden gezocht, zelfs als die het maximale aantal te bouwen woningen aantast.

Beantwoording gemeente:

In het kader van de planvorming is een onderzoek uitgevoerd naar de samenstelling en kwaliteit van het bomenbestand binnen het plangebied. Bij de uitwerking van de inrichting van het plangebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met de monumentale en landschappelijke waarde van de aanwezige bomen binnen het plangebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en om te kunnen voldoen aan de richtlijnen voor het ontwerp van wegen (onder meer voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten) is het kappen van enkele monumentale bomen en het dempen van de genoemde gracht echter onvermijdelijk. Daarnaast wordt in het onderzoek naar het bomenbestand uitdunning van het aantal zomereiken langs de Keppellaan aanbevolen. Met name Zomereik is niet geschikt om op een geringe onderlinge afstand in laanverband aan te planten. Door onvoldoende lichtinval wordt de groei ernstig belemmerd en leidt dit uiteindelijk tot zeer eenzijdige kroonvorm en tot het afsterven van de bomen. Waar mogelijk worden inheemse soorten toegevoegd binnen het plangebied als compensatie van de te rooien bomen. De verbinding van de watergangen ter plaatse van de inrit blijft in stand door middel van een duiker.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- f Reclamant mist in de stukken wat meer directe specificaties met betrekking tot het opruimen van de restanten van de atletiekbaan en doet hiervoor een voorstel. Reclamant geeft aan het terrein ontdaan zal moeten worden van alles wat destijds voor de atletiekbaan is aangebracht. Verder zal de bij de aanleg van de atletiekbaan aangebracht grond ter ophoging (voorzichtig en niet te diep) moeten worden afgegraven en afgevoerd. Hiermee worden een lager open terrein overgehouden, ongeveer zoals het was voor de aanleg van de baan. Dat terrein zal dan in principe geheel schoon moeten zijn en reclamant denkt dat er dan

een verklaring kan worden afgegeven dat de grond conform de wens van de gemeente is geschoond. Daarna zal het terrein moeten worden ingericht als natuur. Reclamant denkt dat er bij dit bijna aan de weg grenzende perceel moet worden gelet op de beheerbaarheid van het terrein. Reclamant stelt zich een soort stiltegebied voor van het opengestelde Mariabos. Daartoe kan de gedempte sloot langs de weg worden opengegraven en aangesloten worden op de bestaande sloten van het Mariabos. Als eigenaar van het Mariabos is reclamant bereid een dergelijke herinrichting te organiseren en te financieren mits het terrein in privaat rechterlijke zin kan worden toegevoegd aan het Mariabos. Mocht het terrein van de atletiekbaan niet verenigd kunnen worden met het Mariabos, dan moeten de bestaande erfafscheidingen gehandhaafd blijven en waar nodig hersteld.

Beantwoording gemeente:

Deze reactie betreft een uitvoeringsaspect, dat niet in het bestemmingsplan (of het beeldkwaliteitplan) wordt geregeld. De wijze van opruimen van restanten van de atletiekbaan, de toekomstige inrichting en het beheer hiervan is niet ruimtelijk relevant.

Overigens is in de regels van de bestemming Wonen (artikel 8.4.2) een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering van de natuurcompensatie ten behoeve van de ecologische hoofdstructuur te waarborgen. Deze bepaling regelt dat de woningen niet bewoond mogen worden, tenzij de natuurcompensatielocatie is aangelegd en in stand wordt gehouden. In de bepaling is opgenomen dat de natuurcompensatie een oppervlakte van minimaal 17.500 m² moet hebben. De voedselrijke toplaag van de gronden van deze natuurcompensatielocatie moet worden afgegraven. In de bepaling is niet opgenomen hoe diep moet worden afgegraven omdat de diepte van de voedselrijke toplaag ter plaatse kan verschillen. Dit zal daarom tijdens de uitvoering moeten worden bepaald. Hiermee worden de voorwaarden gecreëerd om de gronden als dotterbloemgraslanden, natte schaalgraslanden of bloemrijk grasland in te richten.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.2 Stichting Mooi Lochem, Stiggoor 77

- 1 Het valt reclamant op dat de waterpartij op de grens tussen kasteeltuin en schoolterrein wordt verplaatst om zo meer terrein beschikbaar te maken voor woningbouw. Door deze structurele ingreep gaat ook een substantieel gedeelte van bestaand gevestigd groen, nu in de kasteeltuin, verloren. In de raadsvergadering van 16 april 2012 is besloten dat er niet mag worden gebouwd in de tuin van het kasteel. Dit was gebaseerd op de toen bestaande en nu nog steeds dezelfde situatie. De voorgestelde wijziging druist volgens reclamant dan ook in tegen wat de raad al heeft besloten.

Beantwoording gemeente:

De raad heeft besloten dat er maximaal 17 woningen mogen worden gebouwd en dat er geen woningen in de kasteeltuin mogen worden gebouwd. In voorliggend plan is er sprake van maximaal 17 woningen. In de huidige situatie bedraagt de oppervlakte van de voormalige politieschool circa 4.500 m² zonder de verhardingsvlakken rond de verschillende gebouwen. Bij een gemiddelde oppervlakte van 150 m² per woning inclusief garage komt de totale nieuwe oppervlakte bij 17 woningen uit op circa 2.550 m². Hiermee is sprake van een ruime reductie van het bebouwd oppervlak. Het totale verharde oppervlak aan bebouwing en verharding zal dus aanzienlijk afnemen waardoor er meer ruimte is voor bestaand en nieuw groen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2 Volgens reclamant moeten enkele mooie en gezonde eiken op gemeentegrond aan de Keppellaan wijken, omdat de inrit verlegd zal worden omwille van meer woningbouw. Reclamant stelt dat voor behoudt van de unieke landgoedlaan gevormd door een dubbele rij eiken aan elke kant van de weg, het handhaven van deze bomen essentieel is.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder 2e.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 3 Reclamant geeft aan dat de raad in 2012 heeft besloten dat het gehele schoolgebouw gesloopt moet worden en dat hiervoor in de plaats maximaal 17 woningen mogen komen. Reclamant geeft aan dat de woningen staan ingetekend, maar dat er ook nog een parkeergarage is ingetekend, die ook zichtbaar zal zijn. De parkeergarage lijkt reclamant een prima idee maar dan wel in plaats van één woning of geheel onder de grond.

Beantwoording gemeente:

De raad heeft op 16 april 2012 besloten dat er maximaal 17 woningen mogen worden gebouwd en dat een deel van de bestaande kelder onder de politieschool gehandhaafd kan blijven ten behoeve van parkeren. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het raadsbesluit opgesteld.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4 Reclamant stelt voor om de nieuw aan te leggen toegangsweg in het plangebied 'Het Langen' te noemen. Langen is de naam van het buurtschap ter plaatse.

Beantwoording gemeente:

De gemeente waardeert dat reclamant meedenkt over de naamgeving van de toegangsweg. De naamgeving van de toegangsweg heeft echter geen betrekking op het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitplan. Het naamvoorstel zal worden meegegeven aan de straatnamencommissie van de gemeente.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve is in de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan een regeling voor parkeren opgenomen. Deze regeling is noodzakelijk omdat met de komst van de Reparatiewet BZK 2014 de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening zijn komen te vervallen. In de bouwverordening was opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen moesten worden gerealiseerd voor de betreffende ontwikkeling. Om het aspect parkeren voldoende te waarborgen, moet hiervoor een regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen.

De regeling met betrekking tot parkeren is opgenomen in een nieuw artikel 13.2. De bepalingen in artikelen 13.1 en 13.2 uit het ontwerpbestemmingsplan zijn als gevolg van het voorgaande samengevoegd in een nieuw artikel 13.1 (strijdig gebruik).

5 Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitplan. In verband met één ambtshalve wijziging wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de raad. Het beeldkwaliteitplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.