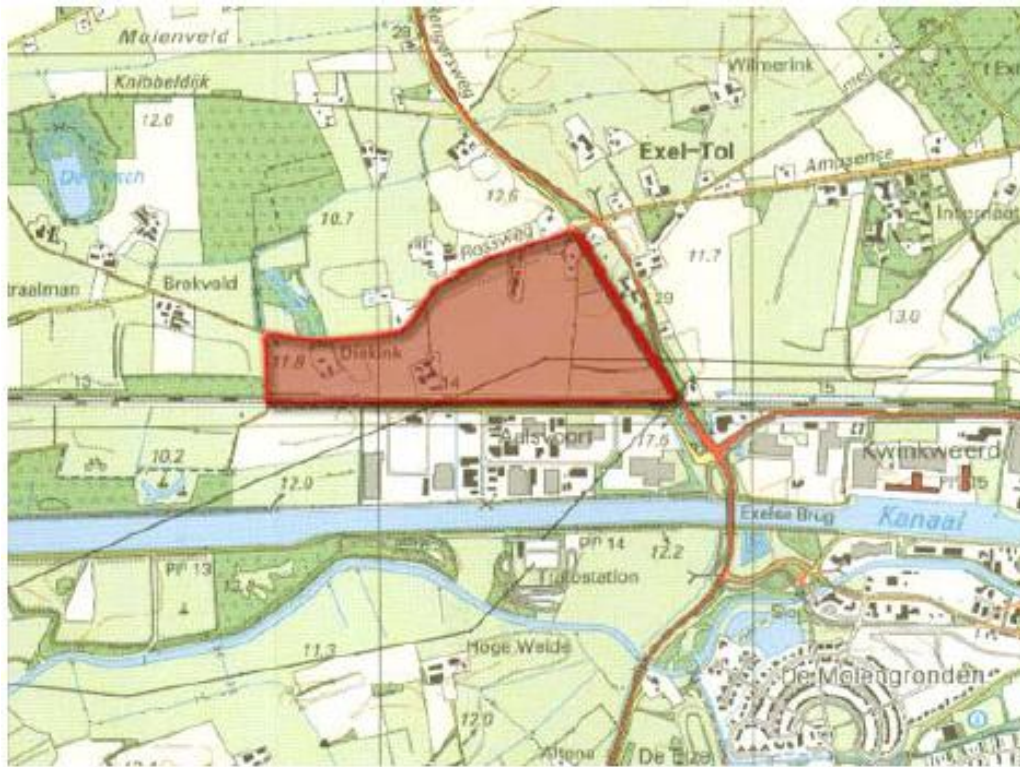


Actualisatie Startnotitie ontwikkeling bedrijventerrein Diekink



Ligging plangebied (topografische kaart)

Conclusies en samenvatting

Deze notitie voorziet in een actualisatie van de startnotitie Diekink uit 2008. Het doel is tweeledig: enerzijds is een update gemaakt van de (technische) randvoorwaarden waarbinnen dit gebied tot ontwikkeling kan komen. Anderzijds is gekeken naar de actuele stand van zaken in nut en noodzaak van deze ontwikkeling in lokaal en regionaal perspectief. Deze laatste is bestuurlijk het meest relevant.

Geconcludeerd kan worden dat er binnen de regionale planning ruimte is voor een ontwikkeling van Diekink van 10 hectare netto. In de toekomst kan hieraan, mits onderbouwd, nog eens 10 hectare worden toegevoegd.

Vanwege de beschikbaarheid van bedrijfsgrond in transformatie- en uitleggebieden zal de ontwikkeling van Diekink in de toekomst zowel in omvang als in tijd worden gefaseerd. In de herziene grondexploitatie wordt rekening gehouden met een start van de ontwikkeling in 2021.

Gezien de grote onzekerheid in de planning en de daarbij behorende financiële risico's, de regionale ruimte die wordt geboden en de verwachte lange doorlooptijd van de planologische procedure wordt geconcludeerd dat:

- De gemeente Lochem nu geen extra gronden aankoopt ten behoeve van het plan Diekink
- De reeds aangekochte 8,2 hectare bruto (ca. 6,5 ha bruto) planologisch tot ontwikkeling wordt gebracht
- Een besluit over de fysieke ontwikkeling wordt genomen op basis van de dan bekende vraag naar bedrijfsgrond

Inleiding

Op 18 februari 2008 stelde de gemeenteraad een voorbereidingskrediet ter beschikking voor het doen van een haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling van het bedrijventerrein Diekink. Hiermee zijn de middelen in tijd en geld beschikbaar om de onderzoeksfase te kunnen starten. Tevens zijn enkele percelen verworven. In een bijbehorende startnotitie werden de randvoorwaarden bepaald waarbinnen dit onderzoek kon plaatsvinden.

Nu 4 jaar later is het wenselijk de startnotitie uit 2008 te actualiseren. Nieuwe inzichten in omvang, fasering en invulling van het plan Diekink zijn in deze actualisatie verwerkt.

Het doel van de startnotitie is ongewijzigd gebleven: het eindresultaat van het onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Diekink moet voldoen aan de gestelde kaders van deze startnotitie. Deze startnotitie vormt daarmee een leidend document in de verdere planontwikkeling.

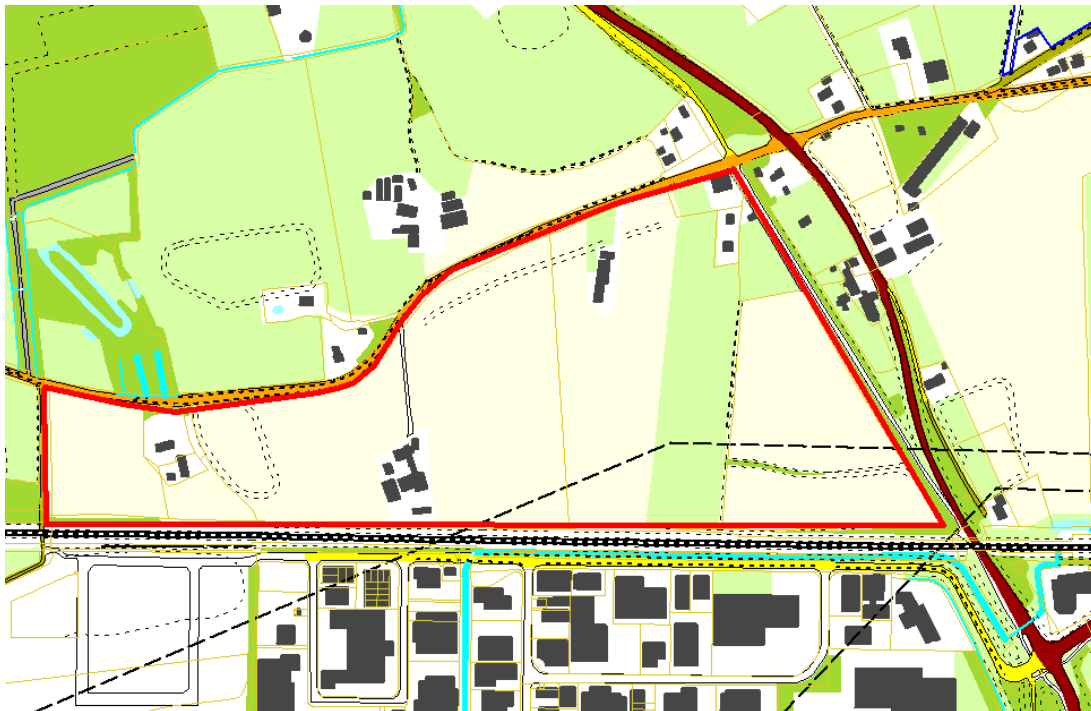
Centrale doelstelling ontwikkeling Diekink

Realisatie van een duurzaam terrein dat voor de lange termijn (8-15 jaar) kan voorzien in de behoefte aan bedrijfsgrond voor nieuwvestiging of verplaatsing van lokale en/of regionale bedrijven.

Ligging en omvang

Diekink is gelegen ten noordwesten van de stad Lochem en grenst ten zuiden aan de spoorlijn Zutphen-Hengelo, in het noorden aan de Rossweg, in het westen aan agrarische gronden en in het oosten aan de N332 en de langzaam verkeerroute op de voormalige Tramdijk.

In de onderstaande afbeelding is het zoekgebied Diekink aangegeven uit 2008. Het zoekgebied was circa 25 hectare groot.



Beleidskader

In het college- en raadsprogramma zijn voor de periode 2010-2014 de hoofdlijnen van het gemeentelijke beleid vastgelegd. Met betrekking tot de economische ontwikkeling staat vermeld:

Een goedlopende economie en voldoende werkgelegenheid zijn voor onze gemeente van levensbelang. De komende periode gaan wij aan de slag met het herinrichten van oude, en uitgeven van nieuwe bedrijventerreinen. Wij zetten in op het versterken van de plattelandseconomie door bijvoorbeeld zorgboerderijen, boerderijkamers en andere recreatieve ontwikkelingen te faciliteren. De werkgelegenheid op peil houden en vergroten doen wij niet alleen. Het college zoekt hierin nadrukkelijk de samenwerking met de economische partners. Wij voeren een actief starterbeleid en organiseren netwerkbijeenkomsten om mensen met elkaar in contact te brengen. Ook blijven we actief meedoen in het uitvoeringsprogramma economische visie van de Stedendriehoek.

In de structuurvisie wonen en werken 2007-2015 is Diekink opgenomen. Ook in de in voorbereiding zijnde nieuwe ruimtelijke structuurvisie zal het plan Diekink onderdeel uitmaken van de planning voor bedrijfsontwikkeling.

Lochem heeft in gevolge het Streekplan 2005 (thans structuurvisie) van de provincie Gelderland een bovenlokale functie. Dit houdt in dat de Lochemse bedrijventerreinen behalve voor Lochemse bedrijven, ook zijn bedoeld voor de opvang van bedrijven komend uit het noordelijke Achterhoek. In het Streekplan is de locatie Diekink aangewezen als zoekgebied voor een nieuw bedrijventerrein. Dit betekent dat de provincie Gelderland vanuit macro planologische overwegingen geen bezwaren heeft tegen de ontwikkeling van een bedrijventerrein in dit gedeelte van de gemeente. Hierbij dient wel de behoefte aan bedrijventerreinen te worden aangetoond.

Lochem beschikt met Aalsvoort west over een bedrijventerrein dat uitgifbaar is. Hiernaast is de locatie Stijgoord in procedure en zijn percelen op de Kwinkweerd en aan de Goorseweg herontwikkelbaar.

Er liggen een aantal modellen waarbinnen de vraag naar nieuwe bedrijfslocaties zich begeeft. De ontwikkeling van Diekink heeft een horizon van 2025, een periode waarin de vraag naar bedrijfsgrond aanwezig zal blijven.

In juni 2009 werd het Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument (EPO) vastgesteld. Hierin is de Regio Stedendriehoek nader ingegaan op de wijze waarop in regionaal verband wordt samengewerkt aan de ontwikkeling van bedrijventerreinen..

De provincies en het Rijk zetten met de EPO's nadrukkelijk in op het TM (Transatlantic Market) scenario. In principe wordt het TM-scenario als uitgangspunt gehanteerd voor de resterende looptijd van het streekplan. Daarbij vormt flexibiliteit het uitgangspunt. Heroverweging op basis van de feitelijke ontwikkelingen en nieuwe inzichten kunnen op ieder gewenst moment leiden tot een scenariobijstelling.

Het provinciale onderzoek 'Gelderland in vier bedrijven' beschrijft de lange termijn scenario's van het CPB over de uitbreidingsvraag zijn doorvertaald naar de Gelderse gemeenten. In maart 2009 heeft er een actualisatie van deze gegevens plaatsgevonden ten behoeve van de Structuurvisie

Na 2015 is de vraag groter dan de hoeveelheid harde plannen. Na 2025 is er sprake van een negatieve vraag, terwijl er nog wel sprake is van uitgifte van terreinen. Om ervoor te zorgen dat ook na 2015 vraag en aanbod in balans zijn, hanteert de Stedendriehoek de volgende vier uitgangspunten:

1. De harde plannen worden zorgvuldig gemonitord en indien nodig bijgesteld, afhankelijk van de behoefte..
2. Zachte plannen worden niet uitgevoerd wanneer er geen behoefte aan nieuwe terreinen blijkt te bestaan.
3. De Stedendriehoek maakt geen nieuwe plannen voor bedrijventerreinen.
4. Voor de periode na 2015 worden nieuwe herstructurerings- en transformatieprojecten verwacht waarmee een deel van de krimp van de vraag zal worden opgevangen.

De regio Stedendriehoek werkt momenteel aan het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB). Hierin streeft de regio naar het versterken en profileren van de economische positie van de regio. Hiervoor maken de in de regio samenwerkende gemeenten afspraken over het aanbieden van voldoende, goed gesegmenteerde, bedrijventerreinen en het verbeteren van de kwaliteit van

bestaande bedrijventerreinen door herstructurering. Met het RPB Regio Stedendriehoek wordt een regionale invulling gegeven aan de uitgangspunten en afspraken uit het Convenant Bedrijventerreinen van Rijk/IPO/VNG voor de invulling van de herstructureringsagenda en het voorkomen van een overaanbod aan nieuwe bedrijventerreinen.

Binnen de regio Stedendriehoek worden vraag en aanbod van bedrijventerreinen zowel kwalitatief als kwantitatief afgestemd; daarbij worden de bedrijventerreinen gesegmenteerd in terreinen met onderscheidende terreinprofielen, aansluitend bij de huisvestingseisen en wensen van ondernemers. Er wordt hiervoor gebruik gemaakt van de behoefteraming uit het Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument (EPO) die gebaseerd is op het Transatlantic Market scenario van de Bedrijfslocatiemonitor (CPB, 2005).

Het terrein Diekink is in de concept RPB opgenomen voor 10,0 hectare uitgeefbaar terrein met als status 'doorgaan' en 10,0 hectare met als status 'on hold.'

De horizon om met enige mate van zekerheid te werken aan een reële programmering van bedrijventerreinen is het jaar 2025, ofwel ruim 12 jaar. In het regionaal en provinciaal gevolgde model Transatlantic Market is dit het jaar van het omslagpunt van vraag naar bedrijfsgrond naar een overschotsituatie.

Ontwikkelstrategie

Uitgangspunt van de ontwikkeling van Diekink is een kostendekkende grondexploitatie. De uitgifte van bedrijfsgrond moet de kosten dekken van de grondverwerving, de infrastructuur (zowel bovengronds als ondergronds) en de overige openbare ruimte. Uitgangspunt is een exploitatieperiode van 17 jaar (2008-2025).

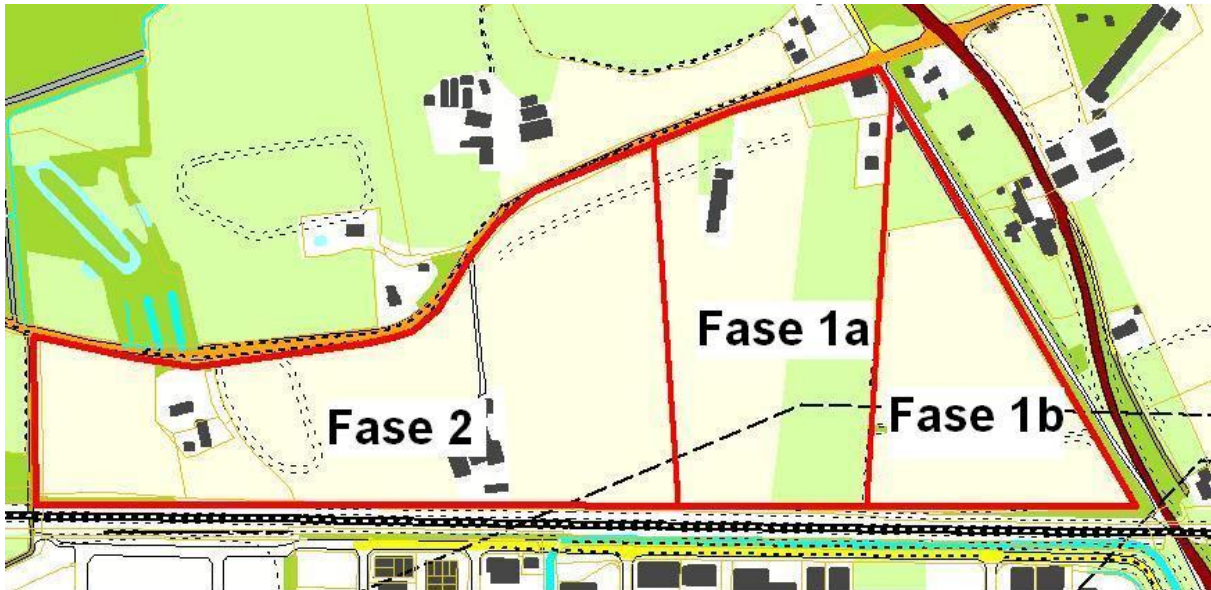
De gemeente Lochem voert in het kader van de ontwikkeling van Diekink een actieve grondpolitiek. Op de betreffende gronden was de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gelegd. Dit voorkeursrecht is inmiddels vervallen.

Actieve grondpolitiek houdt in dat de grondeigenaren door de gemeente Lochem zijn benaderd en dat wordt getracht overeenstemming te bereiken over de grondaankoop.

Drie kavels zijn verworven, in totaal 8,2 hectare. Twee nog te verwerven kavels liggen ten oosten hiervan richting de N332, in totaal 5 hectare. Met deze twee grondeigenaren lopen nog gesprekken over de overname van de grond. De gesprekken met de eigenaar van de kavel aan de westzijde van het plangebied (13 hectare) zijn afgebroken.

Bij het opstellen van de jaarrekening 2011 is het complex Diekink een onderwerp van besluitvorming geweest. De gemeenteraad heeft besloten door te willen gaan met de ontwikkeling van het plan Diekink voor realisatie van een bedrijventerrein. Op basis van gekozen uitgangspunten is per 1-1-2012 een globale doorrekening van het plan Diekink gemaakt. Op basis van de uitkomsten van die berekening is er een verliesvoorziening gemaakt van € 164.000,--. Van belang voor de uitkomst van grondexploitatieberekening zal zijn de stedenbouwkundige verkaveling waaruit het grondgebruik bepaald wordt. Het totaal aan uitgeefbaar terrein is van aanmerkelijk belang voor het geraamde eindresultaat van de grondexploitatie.

Het terrein Diekink is in de concept RPB opgenomen voor 10,0 hectare uitgeefbaar terrein met als status 'doorgaan' en 10,0 hectare met als status 'on hold.' Op basis van dit uitgangspunt zijn de gesprekken over de westelijke kavel van bruto 13 hectare afgebroken omdat deze gronden niet nodig zijn voor de eerste fase van de ontwikkeling. De reeds verworven kavels en de eventueel nog te verwerven kavels hebben een totale omvang van ca 10 hectare netto waarmee deze ontwikkeling past in het regionale beleidskader.



Vraag is of de eerste fase van de ontwikkeling van Diekink nog nader dient te worden gefaseerd door de ontwikkeling op te knippen in twee delen. Gezien de lange termijn van de ontwikkeling, de nodige onzekerheden in de ontwikkelingen op de Lochemse en regionale markt en de daarmee gepaard gaande financiële risico's wordt nu alleen het gemeentelijke eigendom planologisch voorbereid. Dit betekent de ontwikkeling van het middendeel van Diekink, goed ontsloten door de Rossweg en geheel in eigendom van de gemeente, fase 1a. In fase 1b kunnen de kavels tussen fase 1a en de oude spoordijk worden ontwikkeld.

Indien het past binnen het regionale beleidskader kan in een verdere toekomst eventueel fase 2 aan de westzijde worden ontwikkeld. Hiermee wordt gekozen voor een ontwikkelingsstrategie die de risico's in de grondexploitatie niet laat stijgen en die past binnen het regionale beleidskader. Het totale zoekgebied Diekink blijft bestaan uit ca 25 hectare (bruto), waarvan nu 8,2 ha (bruto) in ontwikkeling wordt genomen.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor fase 1a volgen aparte besluiten over:

- de start van de fysieke ontwikkeling (bouwrijp maken)
- wenselijkheid aankoop en/of ontwikkeling van de gronden in fase 1b en 2

Communicatie en burgerparticipatie

Vanuit Economische Zaken van de gemeente Lochem zal de voortgang in de ontwikkeling van Diekink regulier worden gemeld aan het Lochemse bedrijfsleven in het algemeen en de IKL in het bijzonder. Met de grondeigenaren zal via het spoor van de grondverwerving contact zijn over de planvorming. Omwonenden en overige belanghebbenden zullen op gezette tijden worden geïnformeerd via een publicatie op de gemeentelijke voorlichtingspagina over de voortgang in het planproces.

Bijlage technische, planologische en milieukundige aspecten

Verkeer en mobiliteit

Ontsluiting fietsverkeer

De gemeente Lochem heeft haar beleid ten aanzien van verkeer- en vervoer vastgelegd in de Nota Mobiliteit Lochem (september 2008). Hierin wordt sterk ingezet op de fiets als transportmiddel voor de kortere en middellange verplaatsingen. Voor de lokale verplaatsingen (binnen Lochem) wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd boven het gebruik van de auto. Belangrijk is het voorzien in korte (rechtstreekse) verbindingen van voldoende kwaliteit en goede stalvoorzieningen.

Het fietsverkeer richting het plangebied Diekink zal met name gebruik maken van de parallelweg langs de Rengersweg (N332). Deze parallelweg behoort tot het bovenlokale fietsnetwerk uit het provinciale beleid. Om onnodig omrijden te voorkomen dient onderzocht te worden of het plangebied op een functionele wijze voor fietsers direct ontsloten kan worden van het fietspad langs de N332. Op het bedrijventerrein zelf is geen sprake meer van een concentratie op één route, hier worden geen bijzondere voorzieningen ingericht voor de fietser. De wegen waarvan het fietsverkeer gebruik maakt, worden bij voorkeur voorzien van asfalt.

Ontsluiting voetgangersverkeer

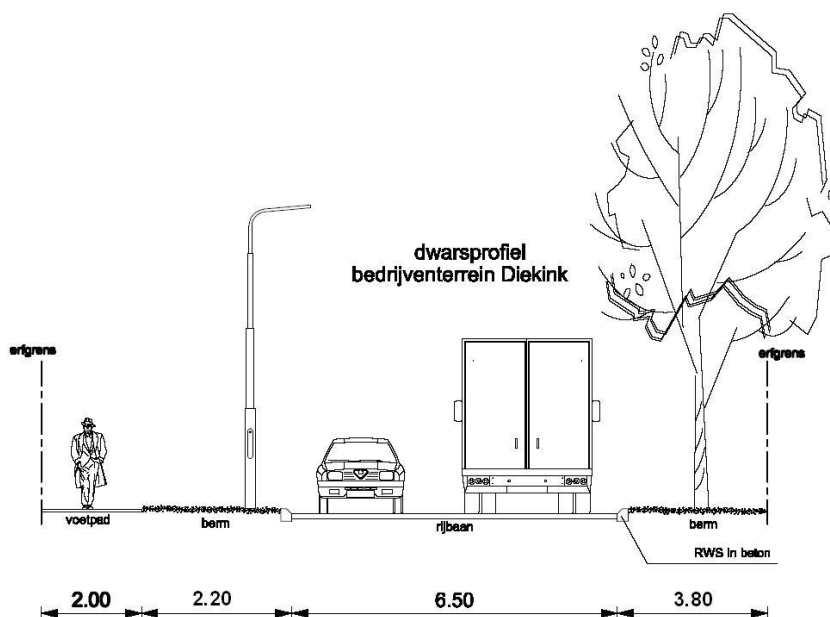
Buslijn 56 halteert op de kruising Rengersweg-Rossweg. Vanaf deze halteplaats dient de voetganger via voetpaden van voldoende breedte (2 meter) het bedrijventerrein te kunnen bereiken. Ook langs de wegen op het bedrijventerrein zelf dienen voetpaden aangelegd te worden.

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De aansluiting Rengersweg-Rossweg-Ampsenweg verdient bijzondere aandacht. Het huidige kruispunt voldoet niet in de verwerking van het verkeersaanbod en is onveilig. In 2012 moet de verkenning naar de reconstructie van dit kruispunt worden afgerond zodat in 2013 het kruispunt kan worden verbeterd. De verwachting is dat er verkeerslichten worden aangebracht die zorgen voor een goede afwikkeling van het verkeer en de veiligheid op het kruispunt verbeteren. Bij de verkenning is rekening gehouden met de komst van Diekink.

Het plangebied Diekink wordt ontsloten op de Rossweg. De aansluiting dient zodanig ontworpen te worden dat het overige deel van de Rossweg als ondergeschikte weg hierop aansluit.

Parkeren, laden- en lossen, keerbewegingen etc. dienen op de percelen plaats te vinden. De breedte van de wegen op het bedrijventerrein biedt geen mogelijkheden om dit op de rijbaan plaats te laten vinden. Het profiel van de wegen op het bedrijventerrein is weergegeven in de volgende afbeelding.



Lange rechtstanden (>200 meter) in de wegen dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien langere rechtstanden voor komen, worden er o.a. vanwege de fietsers op de rijbaan snelheidsremmende voorzieningen aangebracht. Een 'organisch' wegverloop kan het aantal snelheidsremmers sterk reduceren. De aansluitingen van wegen dienen wel zoveel mogelijk haaks te worden vormgegeven in verband met het overzicht.

De parallelweg langs de Rengersweg (N332) tussen Rossweg en de spoorbrug is momenteel alleen opengesteld voor fietsverkeer. Om de doorstroming op de N332 te waarborgen zijn er plannen om de N332 vorm te geven als 2x2 met parallelweg. Deze uitbreiding komt ten westen van de huidige N332.

Parkeren

De bedrijven dienen te beschikken over voldoende en goed toegankelijke stallingplaatsen voor de fiets. Voor het bepalen van het benodigde aantal stallingplaatsen wordt gebruik gemaakt van CROW-publicatie 158 'Leidraad fietsparkeren'.

Het parkeren van auto's, vrachtauto's e.d. dient op de particuliere percelen plaats te vinden. Uitgangspunt voor de benodigde parkeercapaciteit zijn de maximale parkeerkerncijfers uit de laatste publicatie van het CROW (momenteel publicatie 182). De berekeningswijze uit het ASVV, tevens uitgegeven door het CROW, is hierbij ook van toepassing. Gemeenschappelijk gebruik van parkeerplaatsen kan het aantal doen verminderen indien het parkeren niet op gelijke tijdstippen gebeurt.

Uitwegen

Per perceel wordt in principe één uitweg toegestaan naar de openbare weg. Een tweede uitweg wordt slechts toegestaan indien er sprake is van wettelijke verplichtingen of absolute noodzaak. De uitwegen kennen een standaardbreedte van 5 meter. Alleen in het geval de gestelde breedte niet voldoende is voor het inrijden van de te ontvangen voertuigen wordt een bredere uitweg toegestaan. De breedte wordt ook in dit geval minimaal gehouden.

Weggebruikers moeten de uitwegen goed kunnen onderscheiden van zijwegen in verband met de voorrangssituatie. Met name op bedrijventerreinen is de situatie vaak onduidelijk door de wisselende breedtes en verschillende verhardingsmaterialen. Het is belangrijk om eenheid te krijgen in de vormgeving van de uitwegen.

Civiel technische uitgangspunten

Riolering

Uitgangspunt voor het opstellen van een rioleringsplan c.q. waterhuishoudingsplan is de leidraad rioleringen.

Het gemeentelijk beleid staat beschreven in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Hierin wordt eveneens verwezen naar het geldende rijks-, provinciaal- en waterschapsbeleid.

In hoofdzaak is de omgang met water aangegeven in de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het infiltratiesysteem ontwerpen en uitvoeren door middel van zo hoog mogelijk projecteerde infiltratieriolen met een uitloop via een drempel op een wadi. De wadi laat water toetreden via de teelaardelaag (filtering/zuivering) en bergt en voert af naargelang de intensiteit van de neerslag. Het geheel is in de onderdelen op elkaar afgestemd, hydraulisch gedimensioneerd en gematerialiseerd.

Vanuit ecologisch belang dient te worden gestreefd naar een nuttig gebruik van regenwater en het zoveel mogelijk sluiten van wijkwatersystemen.

Verder moet worden gestreefd naar natuurvriendelijke oevers en het in stand houden of verbeteren van relaties met andere ecologische verbindingsroutes.

Verhardingen

Uitgangspunt is het realiseren van asfaltwegen en trottoirs met betonnen trottoirtegels. Ter plaatse van uitritten moeten deze verzwaard worden aangelegd.

Openbare verlichting

De openbare verlichting wordt aangebracht op openbare wegen, straten, pleinen, paden en sociaal veilige hoofdroutes met als doel het waarborgen van de verkeers- en sociale veiligheid.

Op recreatieve fiets- en voetpaden en dergelijke, waarvoor alternatieve sociaal veilige routes voorhanden zijn, wordt geen verlichting aangebracht. Aansluitingen dienen tot stand te worden gebracht op de OV-adres van het laagspanningsnet, zoals in beheer van de toekomstige netbeheerder en te voldoen aan de elektrotechnische eisen die worden gesteld. Vanuit duurzaamheidsoogpunt moeten energiezuinige lampen worden toegepast (16.000 branduren met maximaal 5% uitval) in combinatie met dimbare elektronische voorschakeling (dimbare-VSA) voorzien van de DynaDimmer-Flex.

Straatmeubilair

Het gebruik van straatmeubilair dient zoveel mogelijk te worden beperkt. Bij plaatsing van straatmeubilair moet rekening worden gehouden met de verkeersveiligheid, zoals de overzichtelijkheid van de verkeerssituatie of belemmering van het uitzicht. Voor het meubilair wordt uitgegaan van een eenduidige aanpak in sortiment en kleurstelling. Verwijzingen naar bedrijven dienen zoveel mogelijk gegroepeerd te worden aangelegd. Armaturen van verkeerslichten mogen niet visueel worden afgedekt. De plaatsing van borden dient zoveel mogelijk op één paal plaats te vinden. Het wordt niet toegestaan om reclame aan te brengen op verkeersborden en straatmeubilair. Vanuit ecologisch belang dient bij de bepaling van materialen, waar mogelijk, te worden gekozen voor gebruikte materialen en/of duurzame materialen. Zink of verzinkt staal dient te worden gecoat.

Milieu en duurzaamheid

Voor milieu en duurzaamheid zijn er een aantal thema's te benoemen waar het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein aan moet voldoen. Belangrijk hierin is het uitgangspunt dat gebouwd wordt voor de toekomst (2075), waarbij rekening wordt gehouden met de mogelijkheden van hergebruik van panden en materialen.

De uitgangspunten zijn onder te verdelen in een aantal thema's:

- bouwen en ruimtegebruik (openbare ruimte)
- energie
- wetgeving
- parkmanagement
- transport

Bouwen en ruimtegebruik (openbare ruimte)

Zoals aangegeven in de inleiding is het uitgangspunt 'bouwen voor 2075'. Dit betekent dat zorgvuldig omgegaan moet worden de schaarse beschikbare ruimte en dat bouwen meer moet zijn dan het neerzetten van een standaardbedrijfsgebouw. Uitgangspunt is dat zowel het gebouw zelf als de toegepaste materialen volledig herbruikbaar zijn in een nuttige toepassing (Cradle 2 Cradle). Ditzelfde uitgangspunt geldt voor het ruimtegebruik van het bedrijventerrein. Waar mogelijk moeten combinaties gezocht worden tussen bedrijven onderling en functies (waterberging/natuurontwikkeling/openbare ruimte).

Energie

Een bedrijventerrein kan goed worden ingericht als een zichzelf voorzienend terrein op het gebied van energie. Door middel van diverse technieken (WarmteKoudeOpslag, zonne-of windenergie, warmte-uitwisseling tussen bedrijven) is het mogelijk dat het bedrijventerrein energie meer produceert dan verbruikt. Het uitgangspunt is dan ook minstens een energieproducerend bedrijventerrein. Met de huidige stand der techniek, gecombineerd met samenwerking tussen de bedrijven, is dit rendabel.

Wetgeving

Op het bedrijventerrein worden bedrijven gevestigd die hinder kunnen veroorzaken op de omgeving. In de wet- en regelgeving is opgenomen aan welke eisen, normen en regels bedrijven moeten voldoen, onder meer voor geluid, externe veiligheid, lucht en bodem. Het uitgangspunt is dat, buiten het industrieterrein, geen hinder optreedt afkomstig van de bedrijven. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken, wanneer blijkt dat er geen gevoelige objecten (extra) worden gehinderd.

Parkmanagement

Een bedrijventerrein biedt allerlei mogelijkheden voor parkmanagement. Parkmanagement is inmiddels verworpen tot een containerbegrip, waarin gemeenschappelijk handelen als uitgangspunt

wordt gehanteerd. Parkmanagement heeft meerwaarde voor zowel de gemeente als de bedrijven. Op het bedrijventerrein moet parkmanagement worden ingevoerd.

Vervoer Transport

De aanleg van een nieuw bedrijventerrein biedt vele mogelijkheden voor alternatief vervoer per fiets of spoor. Hierbij moet aangesloten worden bij de uitgangspunten van de Nota Mobiliteit, waarin 'de fiets' als uitgangspunt wordt gehanteerd. Het terrein moet zodanig worden ingericht dat de fietser optimaal bediend wordt. Het terrein is gelegen op relatief korte afstand van het station. In de directe nabijheid is een bushalte gelegen.

Bodem

Voor grondverzet en hergebruik van grond binnen de gemeente is een gemeentelijk bodembeheerplan en een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Het doel van het bodembeheerplan voor de gemeente Lochem is het beleid ten aanzien van het grondverzet op basis van de bodemkwaliteitskaart vast te leggen, zodat hierbij op zorgvuldige wijze gebruik gemaakt wordt van de Ministeriële Vrijstellingsregeling grondverzet.

Het terrein zal voor ingebruikname waarschijnlijk opgehoogd moeten worden. De mate waarin is nog onduidelijk. Voor een gebied met een omvang van 20 hectare betekent een zeer geringe ophoging een grootschalig grondverzet.

Het terrein Diekink – bevindt zich conform de bodemkwaliteitskaart in de zone buitengebied schoon. Toepassing van grond uit de overige volgens de bodemkwaliteitskaart schone zones is met een melding zonder aanvullende kwaliteitskeuring mogelijk.

Een eventuele ophoging kan binnen het huidige beleid uitsluitend plaatsvinden met schone grond, terwijl voor de toekomstige functie van industrieterrein een licht verontreinigde grond eveneens zou voldoen.

Binnen de gemeente Lochem komen veel partijen grond vrij die vaak niet te kwalificeren zijn als schoon, maar zich uitstekend zouden lenen voor de ophoging van een dergelijk terrein.

Om toepassing van licht verontreinigde grond ter plaatse van het industrieterrein eventueel mogelijk te maken kunnen twee sporen gevolgd worden:

- Opstellen van een lokale bodemkwaliteitskaart
- Opstellen van gebiedsspecifiek beleid.

In het eerste geval worden de lokale achtergrondwaarden van het gebied bepaald.

- Indien daaruit blijkt dat zowel de bovengrond als de ondergrond van het gebied schoon is, blijft uitsluitend de toepassing van schone grond mogelijk.
- Indien blijkt dat ter plaatse licht verhoogde achtergrondwaarden aanwezig zijn, kan grond met vergelijkbare waarden ter plaatse worden toegepast.

Door het opstellen van gebiedsspecifiek beleid voor de te ontwikkelen locatie wordt beargumenteerd afgeweken voor een bepaald gebied. Randvoorwaarden waaronder dergelijk beleid geformuleerd kan worden zijn nog niet geheel duidelijk.

Groen en landschap

Groen en landschap

Een bedrijfsterrein is een openbaar gebied dat alleen voor bedrijven van belang is. Dit zijn gebieden met een lage sociaal-maatschappelijke waarde en een hoge economische waarde; hier vindt weinig tot geen bewoning plaats.

Dit zijn gebieden met een hoge economische waarde met weinig tot geen bewoning, waardoor een lage noodzaak bestaat voor sier- en beleefgroen. De toegepaste beplanting op het bedrijventerrein dient puur als aankleding. Uitgangspunt is dat bedrijven vanaf de openbare weg (N332) goed herkenbaar zijn. De westzijde van het bedrijventerrein, daar waar het zal grenzen aan landbouwgebied, wordt voorzien in een landschappelijke beplanting. Te denken valt aan bosplantsoen met enkele overstaanders en bloemrijk gras.

Inrichtingsuitgangspunten openbaar groen

Bij de inrichting van de wegbegeleidende beplanting dient ernaar te worden gestreefd geen overhoeken te creëren die een groene invulling krijgen. De realisatie van stroken die potentieel als snippergroen gezien kunnen worden, wordt voorkomen. Daarnaast wordt hier het parkmanagement gestimuleerd. Dit houdt in dat bedrijven, georganiseerd in groepen, zelf het onderhoud van het groen regelen door middel van meerjarige onderhoudscontracten met hoveniers.

Grote groenstroken op de bedrijfsterreinen zijn geschikt voor ecologisch groenbeheer omdat hier weinig 'gebruik' zal worden gemaakt van het aanwezige groen. Vooral beplanting grenzend aan het buitengebied is zeer geschikt, dit in verband met aansluiting op ander ecologisch groen. De enige bedreiging op deze terreinen is intensief en/of zwaar verkeer.

Wel dient de bereikbaarheid van groenstroken / singels t.b.v. onderhoudswerkzaamheden uitgangspunt te zijn bij de inrichting.

Uitgangspunt voor de beplanting in de openbare ruimte is dat de natuurlijke groeivorm van de beplanting voldoet aan het eindbeeld. Dit betekent voor de boomsoortenkeuze dat er bijvoorbeeld geen knot- of leibomen worden toegepast en dat de soorten voldoende bestand zijn tegen (intensief) vrachtverkeer.

Landschappelijke inpassing in het kader van de groen-blauwe bypass

Het plangebied Diekink was gelegen tegen, en maakte aan de westzijde voor een klein onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Met het aanpassen en verkleinen van het plangebied, ligt deze niet meer tegen en in de EHS. Deze ligt op ca 350 meter afstand.

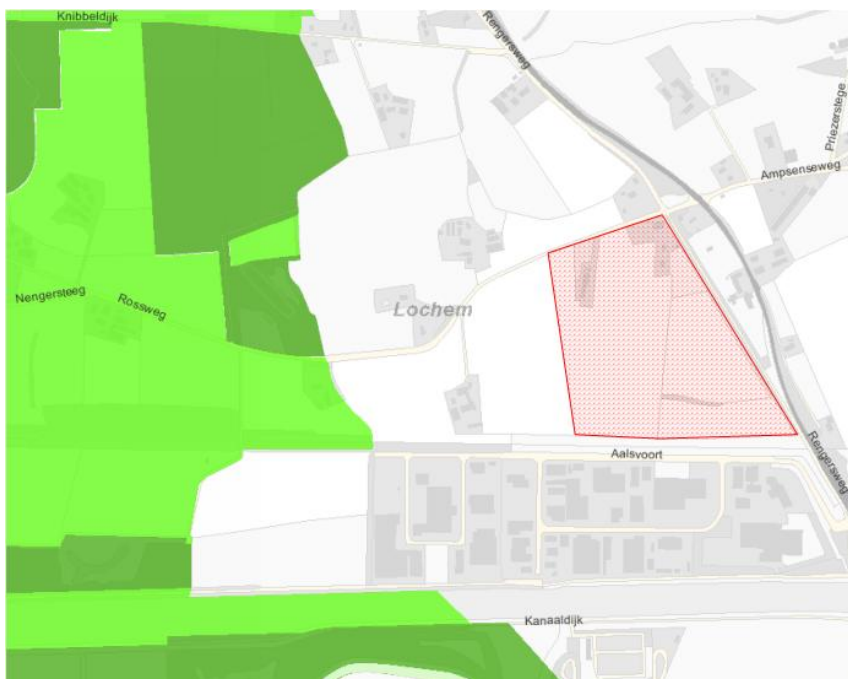
Wel kan door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarde van het gebied op niveau gehouden worden.

Ondanks dat het plangebied geen raakvlak meer heeft met de EHS, blijft soortenbescherming vanuit de flora en fauna een aandachtspunt. Bekend is dat het gebied onderdeel is van het leefgebied van de Boomkikker.

Vanuit het soortenbeleid, geïnitieerd vanuit de EU Habitat Richtlijn door het ministerie van LNV, is het Beschermingsplan Boomkikker 2001-2005 opgesteld. Hierin worden verbindingen voorzien tussen de plaatselijke Boomkikkerleefgebieden Roeterinksbroek, Nettelhorst en Diekens Riet.

Dit betekent dat plangebied Diekink in de verbindingzone voor de boomkikker ligt.

Uitgangspunt voor het plan Diekink is de landschappelijke inpassing van Diekink in samenhang met een geschikt leef- / doortrekgebied voor de boomkikker. Mogelijk is compensatie noodzakelijk.



Kaart Ecologische Hoofdstructuur irt locatie Diekink 2012

Beeldkwaliteit & bestemmingsplan

Het opstellen van een kwalitatief kader ofwel een beeldkwaliteitplan is noodzakelijk. In dit beeldkwaliteitplan wordt vastgelegd aan welke eisen de openbare ruimte en de bebouwing moet voldoen. Het beeldkwaliteitplan wordt opgesteld in samenspraak met het Gelders Genootschap en zal na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel vormen van de welstandsnota.

De betreffende gronden hebben thans een agrarische bestemming. Teneinde het terrein Diekink te kunnen realiseren, is het omzetten naar een bedrijfsbestemming noodzakelijk. Hiertoe wordt een nieuw bestemmingsplan Diekink opgesteld. Een voorontwerp bestemmingsplan is in voorbereiding.

Bijlage specificaties

Grondwerk

De gemeente Lochem is op basis van de algemene bodemkwaliteit verdeeld in zones – hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar de kwaliteit van de bovengrond en de ondergrond.

Allereerst dient onnodig grondverzet zoveel als mogelijk te worden voorkomen. Als grondverzet niet is te voorkomen dan hanteert de gemeente Lochem de volgende voorkeursvolgorde voor hergebruik van grond:

- streef naar hergebruik van vrijkomende schone en/of licht verontreinigde grond binnen dezelfde (bouw)locatie. Met andere woorden: streef naar een gesloten grondbalans;
- streef, indien hergebruik als bodem binnen dezelfde locatie niet mogelijk is, naar hergebruik als bodem binnen een regio in de gemeente met een gelijke of mindere bodemkwaliteit;
- indien ook dit niet mogelijk is, komt hergebruik van de grond in een werk aan de orde conform het Bouwstoffenbesluit;

ten slotte kan (eventueel) afvoer plaatsvinden naar een grondbank. Hergebruik van grond dient volgens de gemeentelijke regels te gebeuren.

Riolering

Wettelijke bepalingen/verordeningen:

- Gemeentelijk Rioleringsplan (Wordt medio 2008 voorgelegd aan de raad).
- Wet milieubeheer (met name lozingspunten op het riool).
- Wet bodembescherming (bodemverontreiniging).
- Bouwstoffenbesluit (hergebruik van grond en bouwstoffen).
- Wet Verontreiniging oppervlaktewater (bij realisatie van een riolerings-overstort).
- provinciale Milieuverordening Gelderland.
- Voor de realisatie van rioolgemalen met bovenbouw is een bouwvergunning nodig.
- Openbaar vervoer/busbanen, banen niet in lengterichting boven het riool projecteren.
- Bomen mogen niet boven het riool worden geplaatst.
- Waterwet

Ontwerpnormen

- Leidraad riolering;
- Beleid waterkwaliteitsbeheerder (Waterschap Rijn en IJssel);
- Voor ontwerp van het infiltratiesysteem hanteren extreme pieksituatie van een bui die eens in de 2 jaar voorkomt (herhalingsstijd $T=2$ conform Leidraad Riolerings) met de garantie van goede afvoeren/overstorten richting open water en een berging van 20 mm.

Aanvullend ten aanzien van het tekenwerk (in Acad in dwg-formaat) wordt gesteld dat de inspectieputten dienen te zijn voorzien van een x- en y-coördinaat, de bob, putdekselhoogte en een Lochemse putnummering.

Voor het afkoppelen van daken zijn, in verband met de verontreinigingsgraad van het afstromende hemelwater, de gebruikte bouwmaterialen van groot belang.

Aansluitleidingen van bedrijven altijd controleput rond 315 mm inclusief put-afdekking plaatsen.

Systemen

Ten aanzien van aansluitingen op het riool worden de volgende systemen onderscheiden:

- Gescheiden stelsel (rechtstreeks naar oppervlakte water) = hemelwaterriool/ infiltratieriool (RW).
- Gescheiden stelsel/gemengd stelsel = vuilwaterriool (VW).

Asfaltverhardingen

De onderstaande standaard wegconstructies worden minimaal aangehouden:

- Zandbed	500 mm
Mengkorrelmix 0/40	300 mm
Onderlaag STAB 0/22 vk 3	70 mm
Tussenlaag STAB 0/22 vk 3	70 mm
Toplaag SMA 0/8	30 mm

Bijzondere asfaltconstructies

In bijzondere gevallen blijkt het economisch verantwoord om op bedrijventerreinen een aparte dimensioneringsberekening te maken. Hierbij wordt gedacht aan doorgaande wegen voor het vrachtverkeer (meer dan 1.200 vrachtwagens per etmaal), busbanen en/of wegen met een hoog percentage (> 10%) aan vrachtwagens.

Elementenverharding (trottoirs)

- Zandbed	500 mm
Mengkorrelmix	200 mm
Straatlaag	50 mm
betonnen trottoirtegels 30*30	45 mm

Straat- en peilhoogten

Bij (nieuwbouw)plannen is het van belang dat er een goede aansluiting ontstaat tussen het reeds bestaande openbaar gebied en het uitgegeven gebied (vloerhoogte) c.q. particuliere eigendommen/terreinen. Een juiste afstemming zorgt ervoor dat de openbare ruimte goed begaanbaar is en een goede afwatering ontstaat, terwijl de toegankelijkheid van het uitgegeven gebied (gebouw) is gegarandeerd.

De gemeente Lochem bepaalt de hoogte van de openbare straat.

Straathoogten

De hoogte van de kruin van de weg wordt bepaald door:

- minimale dekking op het riool;
- de kruin van de weg dient minimaal 1,30 m boven het hoogst bekende water- en/of boezempeil in de naaste omgeving te liggen;
- de stijghoogte in het rioleringsstelsel waarop wordt aangesloten;
- de grondbalans;
- regime grondwaterstand.

Openbare verlichting

Toepassing van aluminium lichtmasten voorzien van maaiveldbeschermers en optimale recyclebaarheid van armaturen zijn vereist. Gescheiden vervanging van lampen en VSA moet mogelijk zijn.

Lichttechnisch moeten plannen worden onderbouwd met een berekening gebaseerd op NPR 13201-1 "Richtlijnen voor de Openbare Verlichting" en situatiespecifieke data.

Indien een beheerplan wordt opgesteld, dient de initiatiefnemer er voor te zorgen dat de exploitatiekosten van de openbare verlichting hierin worden opgenomen. Tot het ontwerp en de uitvoering van de installatie behoort het opnemen van gegevens in het beheersbestand van de Openbare Verlichting, zoals actueel gehanteerd op moment van uitvoering van een plan. Voor zover niet anders aangegeven op het moment van uitvoering is dit het bestand 'Dynabase' van Dynamicom.

Uitgangspunten

- Beleidsnota Openbare Verlichting 2006 – 2015, gemeente Lochem.
- De openbare verlichting dient te voldoen aan het Politiekeurmerk en minimaal aan de richtlijnen en classificeren van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSvV) weergegeven in NPR 13201-1.
- * Materiaaleisen en conservering volgens geldende normering en NEN NPR normen Standaardisatievoorstel openbare verlichting Lochem.

Verkeersborden

- Verkeersborden dienen te voldoen aan het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990.
- De plaatsing van verkeersborden en het aanbrengen van verkeerstekens op het wegdek dienen te voldoen aan de wegenverkeerswetgeving
- Belijning dient te voldoen aan de Richtlijn voor de bebakening en markering van wegen, uitgebracht door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat (uitgave 2005).

Nutsvoorzieningen

De nutsvoorzieningen dienen eenzijdig van de rijweg aangelegd te worden zodat de wegbegeleidende bomen niet in conflict komen met aanwezige nutsvoorzieningen. Niet bij aanleg en niet in de toekomst (schade door doorworteling)

- Aanhouden de profielen uit het document "uniformiteit nutsbedrijven Oostelijk Gelderland", dit betreft een samenwerkingsverband tussen gemeenten en nutsbedrijven.
- Er dient een strook met geschikt zand beschikbaar te zijn ten behoeve van de aanleg van kabels en leidingen. Deze strook dient tegen de uitgiftegrens c.q. op nader te bepalen plaats te liggen en volledig, behoudens noodzakelijke oversteken, te worden gesitueerd onder een elementenverharding.
- Het gebruik van puinfunderingen boven kabel- en leidingstroken dient zoveel mogelijk te worden beperkt.
- Kabel- en leidingstroken mogen, behoudens noodzakelijke oversteken, niet in de rijweg of parkeerstroken worden gesitueerd.

Ondergrondse brandkranen

- Ondergrondse brandkranen moeten tot op een afstand van maximaal 15,00 m door blusvoertuigen kunnen worden benaderd via een vrije rijloper.
- Ondergrondse brandkranen mogen zich niet op plaatsen bevinden waar kan worden geparkeerd.
- Ondergrondse brandkranen moeten bij langsparkeren minimaal 0,35 m achter de band liggen bij gestoken parkeren moet deze afstand 0,75 m zijn.
- Afstand brandkranen onderling maximaal 80 m.
- Situeer brandkranen op aangeven van de brandweer.

Oppervlaktewater

Het Waterschap Rijn en IJssel is binnen de gemeente verantwoordelijk voor haar watergangen en de afdeling Openbare Werken is verantwoordelijk voor de gemeentelijke watergangen, zowel de waterkwaliteit als de -kwantiteit.

Bepalingen

- Dimensioneren van watergangen:

Voor het dimensioneren van watergangen geldt voor de gehele gemeente Lochem de geldende keur van Waterschap Rijn en IJssel.

Deze keur voorziet tevens in voorschriften ten aanzien van toelaatbare hellingpercentages van oevers, bebouwingsmogelijkheden e.d.

- Natuurbeschermingswet:

Bij het dempen van watergangen moet rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van amfibieënpopulaties. Het dempen van sloten waarin zich amfibieën ophouden, mag alleen plaatsvinden in de minst kwetsbare periode tussen 15 augustus en 15 oktober, tenzij een ontheffing is verleend.

Wanneer een watergang wordt gedempt waarin zich amfibieënpopulaties bevinden, moet eerst de vervangende watergang worden gegraven. Hierdoor wordt een uitwijkmogelijkheid voor de amfibieën geboden. Aanwezige vissen en amfibieën dienen te worden overgezet.

Bij werkzaamheden in en rondom watergangen in de periode 1 april tot en met 15 augustus, dient te worden geverifieerd of de Vogelwet van toepassing is.

- Compensatie oppervlaktewater:

In principe moet, als er water wordt gedempt, in de naaste omgeving binnen hetzelfde peilgebied, weer open water worden aangelegd met een gelijk oppervlak als het gedempte water. De diepte van nieuw aan te leggen watergangen dient minimaal 1,00 m te zijn. In de gevallen waarin wordt gebouwd op onbebouwd terrein, zal in veel gevallen extra wateroppervlak moeten worden gerealiseerd. Als regel kan daarbij worden gehanteerd dat ca 5% van het verharde oppervlak, binnen het plangebied, voor waterberging (open water) moet worden gerealiseerd. Dit percentage dient nader te worden vastgelegd in overleg met het waterschap.

- Uitgifte:

Indien er terrein wordt uitgegeven langs een watergang/-partij, wordt dit uitgegeven tot op de waterlijn, dus inclusief de walbeschoeiing.

Bereikbaarheid van watergangen

Voor de bereikbaarheid van watergangen geldt de Keur van het Waterschap.

Voor het water dat door gemeente Lochem wordt onderhouden, geldt het volgende:

- Langs een sloot moet minstens aan één zijde een strook zijn die bereikbaar is voor onderhoudsmaterieel (tractoren en dergelijke). De breedte van deze strook bedraagt bij hoofdwatgangen minimaal 4,00 m. Op deze strook mogen geen of weinig struiken en bomen staan. Het talud mag niet steiler zijn dan 1:3

Is bovenstaande voorgestelde situatie niet mogelijk, dan moet iedere sloot op minstens één plek per 100 m bereikbaar zijn voor het te water laten van bagger- en sloot materieel (boten). Tevens moet hier een opstelplateau aanwezig zijn voor het opstellen van een (auto)kraan. Deze plaats moet gelegen zijn aan de openbare weg om het vuil op een vrachtwagen te kunnen laden en het materieel in/bij het water te brengen.

Grondwateronttrekking

Grondwateronttrekkingen kunnen, afhankelijk van de eisen van provinciale instanties, vergunningsplichtig zijn in het kader van de Grondwaterwet. Indien een grondwateronttrekking niet vergunningsplichtig is, dient een melding in het kader van de Grondwaterwet plaats te vinden.

Water afkomstig van een onttrekking dient bij voorkeur, eventueel na zuivering, te worden geloosd op het oppervlaktewater. Dit dient te worden gemeld bij het Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap zal, indien vereist, beslissen over het afgeven van een vergunning. Indien lozing op het oppervlaktewater door de ligging van de locatie of door een lozingsverbod niet mogelijk is, kan gebruik worden gemaakt van het gemeentelijke rioolstelsel. Dit moet worden gemeld bij de gemeente Lochem en het Waterschap Rijn en IJssel (lozingsbesluit WVO, bodemsanering en proefbronnering).

Grondwaterverordening van de provincie Gelderland stelt dat een onttrekking vergunningsplichtig indien:

- de te onttrekken hoeveelheid grondwater meer bedraagt dan 100.000 m³/maand en 50.000 m³/maand in kwetsbare gebieden;
- De onttrekkingsduur langer is dan zes maanden.