

Deze persoon heeft ook
reactie formulier ingevuld

bijlage

verwerkt
A.V.

Lo-1

B&W gemeente Lochem
Hanzeweg 8
7241 CR Lochem

Lochem, 1 september 2021

Betreft: zienswijze Kernvisie Wonen Lochem

Geachte Burgemeester en Wethouders,
Geachte Gemeenteraad,

Graag zou ik u een aantal zaken willen meegeven in uw overwegingen voorafgaand aan de vaststelling van de Kernvisie Wonen Lochem. Mijn inbreng is tweedelig: als recreant en eigenaar op Park de Lochemseberg, Daarnaast op persoonlijke titel ook mijn ervaring als vrijwillige boswachter voor Natuurmomenten Achterhoek in dit fantastisch en unieke gebied in Nederland. Tevens ben ik voorzitter van twee natuurverenigingen in Gelderland. Dat verklaart de extra aandacht voor de lokale natuurwaarden van de betreffende biotoop in deze zienswijze.

De richtlijn van het Ministerie van Binnenlandse zaken geeft aan dat er 1300 woningen gerealiseerd moeten worden voor een plancapaciteit van 1700. Dat lukt helaas niet via zogenaamde "inbreiding" dus wordt er ook gekeken naar nieuwe zoeklocaties. Omdat de Gemeente gezegend is met veel waardevolle natuur is het lastig om uitbreidingslocaties te vinden (citaat Lochems Nieuws 24 augustus 2021). Lochem-Oost is in de kernvisie ook aangewezen als zoeklocatie. Onlangs kwam ik erachter dat dit ook het geval was in 2013 in de toenmalig vastgestelde structuurvisie.

Ik begrijp dat de Gemeente op zoek gaat naar geschikte locaties voor woningen en met een structuurvisie voorkom je voor een deel ook grondspeculaties, die de grondprijs opdrijven door het voorkeursrecht te vestigen. Dat is een vorm van goed bestuur.

Wat ik vooral mis in uw kernvisie zijn de alternatieve opties die zijn onderzocht en besproken. Welke andere zoeklocaties zijn als potentiële optie naar voren gekomen? Hoe is deze keuze gemaakt en welke criteria zijn hierbij gebruikt? Welke keuze u ook maakt, het gaat altijd ten koste van de lokale situatie: verstening van groengebied, meer verkeer, impact op de lokale woonsituatie van de inwoners. Heeft B&W de Gemeenteraad en de inwoners de kans gegeven om mee te praten vanuit de kaderstelling. Is er bijvoorbeeld al rekening gehouden met de mogelijke exploitatieplannen van de bestemmingsplannen? Dat is tenslotte ook erg belangrijk straks, maar dat zegt niets verder over de afweging van de verkeersveiligheid, de natuurwaarden en woongenot van de inwoners. Welke criteria heeft u gehanteerd? De voorliggende kernvisie is prima te volgen, maar laat niet zien of er nog andere opties mogelijk zijn waar de inwoners meer de voorkeur voor uit spreken. Ik hoop dat u deze alsnog deze informatie wilt verstrekken om een volwaardige discussie te voeren en tot een brede afweging te komen.

Inbreng zoekgebied Lochem-Oost

Wanneer ik kijk naar de beoordelingen over de verschillende jaren van de recreatieve huurders van de [REDACTED] dan zien we terug in de beoordelingen: de huurders (weekend en vakanties) zijn zeer te spreken zijn over de kwaliteit, rust en ruimte die het Park biedt.

Voordat er investeringen in het [REDACTED] plaats vonden is er met de Gemeente Lochem in de hoedanigheid van Wethouder en haar ambtenaren gesproken over de revitaliseren van de voormalige [REDACTED]. Er was een soortgelijk plan voor de ontwikkeling van een woonwijk. Niemand en zeker investeerders niet gaan miljoenen in een verlopen camping investeren voor de ontwikkeling van semi-luxe vakantiewoningen wanneer de voormalige camping onderdeel wordt van een woonwijk. Wie wil daar verblijven? Na een gesprek met de Gemeente verklaarde deze dat de Gemeente afzag van het bouwen van huizen. Er in overleg met de Gemeente het Park ontwikkeld. De gronden, in eerste aanvang op het perceelgedeelte -C- zijn verkocht aan particulieren die optreden als investeerder op basis van een gegarandeerd rendement. De Gemeente is zodanig betrokken geweest bij de ontwikkeling dat zij de plaats en richting van de vakantiechalets gingen bepalen, en ook de onderlinge afstand in meters, hoogte en inhoud.

Dit ging zelfs zover dat een chalet met een kleine overschrijdende lengte moest worden afgebroken omdat het niet voldeed aan de norm (onder dwangsom) . De Gemeente heeft zelfs voor eigen rekening derden ingehuurd om het toezicht en handhaving te realiseren: of er wel toeristen verbleven en geen permanente bewoners c.q. illegalen.

Je zou bijna spreken van een goede samenwerking tussen de exploitant, de eigenaars en de Gemeente Lochem. Zo'n samenwerking blijkt productief te zijn want achteraf krijg je geen gedoe of onnodige discussies. Het heeft zijn voordelen. De Gemeente heeft een belang, de park exploitant en de eigenaars. Die zijn op dit moment geborgd. In alle redelijkheid kan men stellen dat er een opgewekt vertrouwen is ontstaan door de Gemeente dat het verantwoord was om hier miljoenen euro's te investeren.

De bouw van woningen zal op de recreatieve waarde van het park een negatieve impact hebben. Dat zou bijzonder jammer zijn. Toeristen komen vooral naar Lochem voor de natuur, rust en fietsen tussen vele mooie kernen die we hebben in onze gemeente. Het Park voldoet aan de visie van de Gemeente Lochem en is nog steeds bezig om verder te investeren in de kwaliteit en is kennelijk gezien de aard van het Park (rust, ruimte en natuurvriendelijke gasten) passend in het gemeentelijk beleid. De groene omgeving wordt niet verstoord door de aanwezige recreatieve huurders en er is een enorme variëteit aan flora- en fauna.

Dat als gevolg van de insluiting van het Park door een woonwijk de recreatieve waarde grotendeels verdwijnt krijgt de verhuur een ander karakter. Dat betekent dat er meer gekeken moet worden naar andere vormen van exploitatie. Te denken valt aan permanente eigen bewoning onder voorwaarden, verhuur voor tijdelijk verblijf of meer waarschijnlijk een combinatie daarvan.

Voor de uitvoering van ontwikkeling van Lochem-Oost heeft u zelf ook al kort aangegeven dat er nog wat praktische barrières bestaan. Waaronder de ontsluiting van de geplande woonwijk. De Gemeente Lochem heeft in 2020 het onderzoeksbureau IMOSS een analyse laten maken van het plangebied Kop van Oost, bedrijventerrein Stijgoord en de schakel rondweg N346 die een verkeersprobleem moet oplossen.

De Gemeente heeft als opdracht gegeven om een visie te maken voor het belang dat zij hecht aan mooie, veilige fiets- en wandelroutes, het versterken van het havengebied, het willen behouden van kenmerklijke laan- en groenstructuren en niet als laatste het realiseren van kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke overgangen. Dat is een duidelijke visie. In de analyse staat op pagina -10- onder andere dat er belangrijke aandachtspunten zijn van zowel cultuurhistorische waarde als kenmerkende boomstructuren langs de Goorseweg en Tusselerdijk. Voor de ontsluiting van de geprojecteerde woonwijk zijn zogenaamde CROW-richtlijnen van toepassing. Deze CROW-richtlijnen zijn door een recente uitspraak van de Raad van State inmiddels verplicht en niet langer meer een richtlijn. *(Zie de uitspraak van de Raad van State voor 315 woningen december 2019 in het buitengebied Haarlemmerliede, waarbij de CROW-richtlijn als minimumnorm werd opgelegd met twee ontsluitingswegen van 5,50 meter breedte. De Tusselerdijk e.v. kent een wegbreedte van maximaal 4 meter.)*

De consequentie is dat je als Gemeente niet meer kunt stellen dat een beetje extra verkeer op een smalle buitenweg er wel bij kan. De Tusselerdijk is een landbouwweg, personenauto's kunnen elkaar voorzichtig passeren, maar bij vrachtwagens (veevoer en melk) moet de bestuurder van de personenauto de berm in of achteruitrijden. Het probleem is dat er geen normale wegberm is, omdat er prachtige monumentale eiken staan. De wegbreedte varieert van 360 -400 cm. Soms kan men als weggebruiker uitwijken naar de inrit van een aanwonende. Andere oplossingen zijn er niet. Voor het fietsverkeer en wandelaars is het een gevaarlijke weg in het donker. Naast melk- en veevoeder voertuigen zijn er ook nog brede landbouwwerktuigen die de hele breedte in beslag nemen. De monumentale eikenlaan biedt daar geen mogelijkheden voor een verbreding, fietsstroken e.d.

Resumerend kan je het volgende stellen:

- Eigenaars van de gekocht percelen hebben geïnvesteerd in o.g. ter exploitatie van het toerisme in Lochem e.o.;
- Dit precies voldoet aan het beleid van de Gemeente ter zake het gewenste toerisme (rust, ruimte, wandelen en fietsen en lokale besteding bij winkels en horeca);
- Geen permanente bewoning, verhuur aan buitenlandse werknemers, illegale activiteiten en ook geen camping exploitatie plaats vinden of gedoogd worden;
- De eigenaars gebonden zijn bij notariële akte aan alle eisen en toeristische wensen die de Gemeente stelt;
- De Gemeente bij het ontwikkelen van het plan bebouwing "Lochem-Oost" de exploitatie van het Park in de toekomst onmogelijk gaat maken door het insluiten van het Park met een woonwijk of soortgelijke bebouwing;
- Belanghebbende financiële schade lijden door de toekomstige onverhuurbaarheid en de waarde van het recreatiegenot verdwijnt.

- Voor de verkeersveiligheid is de verkeerstoename een “ramp” zonder daarbij te overdrijven. Voetganger en fietsers hebben nu geen separaat voet- en fietspad en lopen dus op de weg en fietsen daar, hoe moet dat straks?
- Het landbouwverkeer dat geen alternatief heeft blokkeert regelmatig nu al ander autoverkeer;
- De aansluiting naar het Centrum zou verkeersluw worden door de nieuwe rondweg en dat aspect is kennelijk niet meer relevant.

Inbreng impact natuur en milieu

In uw beleid voor “recreatie en toerisme in Lochem, voortuin van de Achterhoek” heeft u duidelijk aangegeven bij het Integraal Ontwikkelingsplan Buitengebied oud-Lochem dat het streven is gericht op instandhouding en versterking van al bestaande sterke punten. Concreet betekent dit uitvoering geven aan de streefbeelden van landschap, natuur en hydrologie, waardoor ook inhoud wordt gegeven aan de begrippen rust, ruimte en natuur.

Qua natuur is het Park omringd door een gevarieerd landschap van weide, landbouw, bos en de Berkel. Flora en fauna zijn aanwezig in de vorm van reeën, hazen, eekhoorns, diverse vogelsoorten, waaronder beschermde zogenaamde Rode Lijst soorten. Wanneer de Gemeente kiest voor verstening van het gebied moet u kunnen uitleggen waarom u deze unieke biotoop gaat aantasten. De Provincie kan ontheffing verlenen voor het verjagen van de aanwezige Rode Lijstsoorten aan vogels, maar dan moeten daar wel zeer gegronde redenen voor aangevoerd worden en is de schade al aangericht. Dat speelt vooral bij het naastgelegen Mariabosje een rol bij het landgoed De Cloese.

De geplande bouwlocatie woningen Berkel-Tusselerdijk is een reeën biotoop die daar dagelijks foerageren en een uitstekende dekking vinden in de bosopstanden. Helaas wordt stukje unieke natuur in de kernvisie ongewild aangetast. De vraag is waarom de Gemeente hier afwijkt van haar beleidsvisie recreatie en terreinen te Lochem?

Twee jaar geleden heb ik twee Gedeputeerden van de provincie Gelderland een rondleiding gegeven in Vorden. Terloops maakte ik de opmerking dat ik niet snapte waarom de Gemeentes in de Achterhoek de landschappelijke waarde kannibaliseren. Natuurwaardes worden in de praktijk ondergeschikt gemaakt aan andere belangen. Dit staat in tegenspraak met het geschreven beleid, toekomstvisies en onderzoeksrapporten. Het gaat heel langzaam, maar is te zien op de genomen luchtfoto's over de jaren heen.

In de kern Lochem kom je als Gemeente bij het ontwikkelen van woonwijken met de grootte als voorzien of gewenst in de problemen qua ontsluiting en aansluiting op het lokale wegennet. De wens om tot schaalvergroting te komen is gebaseerd op financiële motieven. Immers, de aan te leggen infrastructuur kan dan toegerekend worden aan meer gebruikers en dat is goedkoper.

Enerzijds wordt en enorm geïnvesteerd door de Provincie en de Gemeente om een verkeersprobleem door een kostbare rondweg omleiding aan te leggen, een nieuwe brug te bouwen wat op zich goed beleid is en de inkt is nog niet droog of er ontstaat ter plekke een

nieuw probleem door een woonwijk of sportvelden aan te leggen die geen goede ontsluiting kunnen krijgen.

Het advies is om een leefbare omgeving te creëren rondom de kleine kernen in samenspraak met de bewoners en niet in de stad allerlei probleemplakken te creëren. Een kleine woonwijk kost wellicht iets meer aan nutsvoorzieningen, maar maakt het mogelijk dat die kernen leefbaar blijven.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name and title]

e-mail: [Redacted]
telefoon [Redacted]