

6-4

Betreft Inspraakreactie woonvisie Lochem Zwiep 2030 tbv participatie aanvullend op digitaal ingevuld reactie formulier (vm onvoldoende ruimte aldaar).

Gemeente Lochem	
Afd.: R.	Kopie:
Nr.:	
Ingekomen	31 AUG. 2021
z Beleid.	

Lochem 27/8/2021

Geacht college,

Bebouwing van unieke "Paas-Bergweide" is onverstandig!

Situatie schets:

- Nederland wil en moet in de komende 10 jaar van wegen woning te korten 1.000.000 woningen bouwen. Dat betekent een uitbreiding van +/- 10%
- De woning behoefte/nood in het Westen is veruit het grootst. Dus het uitbreidingspercentage zal in de Achterhoek daar onder moeten liggen. In een eerdere gemeentelijke studie is zelfs gesuggereerd dat de woning behoefte in Lochem beperkt is.
- Lochem wil vanzelfsprekend ook haar bijdrage leveren. De mooie woonomgeving, het digitale werken, de versterking van de bewoonbaarheid en ook de werkgelegenheid zijn daarvoor valide argumenten.
- Het plan is om de bouw van 1700 woningen met grond aankopen en bestemmingsplan wijzigingen te faciliteren in de stad Lochem. Dat is $1700/\text{stel } 14.000 = + 12\%$ (meer) woningen en betekent $1,5 \times$ het landelijk gemiddelde. Voor Lochem kern geldt ongeveer het zelfde $667/6280 = 11\%$ boven het landelijk gemiddelde.
- Van die 1700 worden er 700 reeds ingevuld met bestaande plannen. In de kernvisie staan ook nog 750 genoemd in de vorm van spontane inbreiding en transformatie (vml winkels). dus resterende er ongeveer 305 woningen, waarvoor de gemeente een voorkeurs recht procedure is gestart. Daaronder valt naast drie andere percelen ook de cultuur historisch unieke "Paas-Bergweide". Een veel betere naam dan het nietszeggende "Lange Voren".
- Aanvankelijk geplande woningbouw in de geurcirkel van For Farmers zou mogelijk via bezwaren van het bedrijf (dat zal moeten inkrimpen gezien de stikstof belasting van veeteelt) moeten worden opgegeven of gereduceerd zijn niet meegenomen in de voorkeur locaties.
- Het terrein dat theoretisch deels via onteigening op de Paasberg verworven kan worden is 50.000 m^2 (5Ha). Uitgaande van 250 meter per (een persoons?) woning (incl infra.) kunnen er dus maximaal 200 woning gebouwd worden. Te weinig voor het plan omdat ook 35% voor het duurdere segment met meer grond en geen uitbreidingsmogelijkheid in de toekomst.

Opmerking vooraf;

Burgers van Lochem wordt gevraagd om de woonvisie van de gemeente te becommentariëren. Dat begint met te stellen dat de onderbouw van de noodzaak van een verder groei van de kern Lochem met 300 woningen zeer gebrekkig is en dat onvoldoende gespecificeerd is aan wat voor woningen cq woning zoekende de gemeente denk. Een starter heeft andere eisen dan een bejaarde en een lokale werknemer weer andere dan een fitte Randstedeling, die juist een grote tuin zoekt.

Wij vragen dan ook zeker als bestemmingsplannen gemaakt worden om veel diepgaander onderzoek. Dat het onderzoeksbureau de paasberg consequent verwacht met de Lochemse berg getuigt ook niet van diepgaand onderzoek naar de lokale situatie. Wel kunnen we ons vinden in uitbreiding van het woningbouw potentieel ivm de landelijke woning tekorten en de noodzaak jongeren/starters huisvesting te bieden en de leefbaarheid van Lochem te versterken. Daar hoort bij het kunnen aantrekken van (jonge) werknemers voor lokale industrie en het zorgen voor huisvesting voor vergrijzend Lochem.

Voorlopig gaan we uit van relatief groot deel aan starters en bejaarden woningen, die kwam omvang beperkt en qua prijs betaalbaar zijn.

Considerans:

De bewoners van Hessenweg ■ NSW landgoed en nagenoeg aangrenzend aan de van de ecologische weilanden op de Bergweide op de Paasberg te Lochem gelegen tegen Gelders Natuur Netwerk (GNN), vinden het bebouwen van deze 5 ha voorkeuslocatie, onverstandig en komen in verweer tegen alles wat leidt tot een bestemmingsplan wijziging. De volgende argumenten zouden de bestaande concept woonvisie moeten kunnen verbeteren..

1) **Bovenmatig bijdrage** Lochem aan landelijk woning tekort.

Er is behoefte aan meer woningen dan waarvoor nu al (bestemmingsplannen) zijn ontwikkeld. De noodzakelijk landelijke uitbreiding van 12% staat in verhouding met de plannen van het niet tegen de randstad aan gelegen Lochem dat ook op een toename van $1700/14000 = 12\%$ mikt. Waarschijnlijk is dit bovenmatig gezien de sterkste groei in werkgelegenheid in het Westen van Nederland. Anderzijds is een verschuiving naar het Oosten agv klimaatverandering en meer digitaal kunnen werken niet onlogisch en is "regeren vooral vooruit zien"

2) **Uniek stukje natuur**, historisch en geologisch Lochem niet offeren.

De Paasberg (paas komt van het Latijnse woord "pascere" dat (berg)weide grond betekent). Dit uniek stukje geologisch Lochem met cultuur historische waarde is gelegen op een van de weinige stuwallen in Nederland en direct aansluitend op de bossen van het Gelders Natuur Netwerk Het opofferen van de duurzaam beheerde weide zou vanuit ecologisch en historisch perspectief (naam) verlies betekenen.

Het stadje Lochem ligt aan de voet van deze Paasberg, die inmiddels een soort bospark en groene long is geworden voor het centrum en daarmee een heerlijk wandel gebied voor haar bevolking en de toeristen. Het grenst aan Landgoed "Hesselveld" ook deel van GNN en maakte vroeger deel uit van landgoed Alpha waarvan het koetshuis nog bestaat Het landhuis is vervangen door een (gedateerd) de hotel. Er bestaan plannen dit weer om te bouwen tot een luxe landhuishotel vanwege de ligging in het bos met uitzicht over de bergweide. Boven op de berg ligt een bos met ruim een eeuw oude uitzicht en watertoren en aan de voet een openlucht theater. Aan de noord kant van de bergweide was een bolwerk van de Spanjaarden toen die Lochem rond 1600 belegerden.

Dat het gebiedje zelfs tot de Landelijke top hoort wordt nog eens bewezen doordat het recent benoemd is tot de op een na mooiste Mountainbike route van Nederland die door dit gebied en zelfs over de Hessenweg loopt.

3) Ecologisch paradijsje mag nooit geofferd worden.

De Paas Bergweide ligt op een in Nederland zeldzame kleine schrale hoogvlakte van zand waardoor er een speciaal ecosysteem bestaat en verder ontwikkeld kan worden met een geheel eigen eco-systeem dat ook op het 50 meter verderop gelegen landgoed Hessenveld wordt aangetroffen.

Doordat het aansluit op bossen op de top van de Paasberg in Noord-Westelijke richting en landgoed Hessenveld in zuidelijke richting. Dat alles sluit direct aan op breed uitwaaiend bos met landhuizen met ieder meerdere hectaren bos die overlopen in de natuurgebieden van de Lochemse Berg en het Grote Veld (EHS-GNN Gelders Natuur Netwerk) van "Het Geldersch landschap". De tekening fig 11 op pagina 28 van de woonvisie kern Lochem zou in zo verre aangepast moeten worden dat de groene appendix 2 x zo breed moet worden zodat die aansluit op de tuinen aan de Barchemse weg en daarmee een eenheid van 20 Ha ontstaat die aansluit op landgoed Hessenveld etc.

Bij bebouwing van de rijke natuurweide is er derhalve sprake van het amputeren van een ecologische verbindingzone die loopt tot bijna aan de kern van het stadje Lochem tot aan een historische begraafplaats. Op de bergweide huizen reeën, hazen, fazanten, groene spechten en er broeden zwaluwen in schuren van de enkele omliggende villa's die veelal (6) voorzien zijn van grote natuurlijk ingerichte tuinen die ontworpen zijn op het versterken van de biodiversiteit. Regelmatig wordt er de zeldzame wespindief gezien (foto's beschikbaar). Vlinders en andere insecten zijn dermate talrijk dat er diverse soorten vleermuizen vliegen. Ook de op Hessenveld broedende bosuil foerageert op deze bergweide. (Foto's beschikbaar).

Alle moeite die jaren lang gedaan wordt op lgd Hessenveld dat aansluit op de bergweide om de biodiversiteit te versterken wordt in een klap te niet gedaan. Dit gehele gebied ten op de zuidelijke helling van de Paasberg kan ondanks het feit dat het (nog) geen natura 2000 gebied is als hoog waardige natuur gezien worden.

4) Ontsluiting van een nieuwe wijk zeer problematisch, duur en verkeerstechnisch tegen bestaand beleid.

- a) De ontsluiting van de mogelijk 300woning tellende wijk is zeer ongunstig omdat die vanwege de berg en het bos uitsluitend kan plaatsvinden richting de Barchemse weg. Deze weg verbindt de historisch kern van Lochem met het dorpje Barchem waar de weg dwars doorheen loopt. Deze Barchemseweg wil men al lang verkeersluwer maken (3000 voertuigen/dag) omdat die dwars door de natuur loopt. Ten overvloede kan vermeld worden dat de Barchemseweg van ontsluitingsweg (80 km) wordt omgevormd tot erfontsluitingsweg (60 km) waarvoor een verkeersbeweging limiet zou gelden voor 3000 voertuigbewegingen/dag. Een nieuwe wijk met 300 woning leidt al 2400 meer verkeersbewegingen geschat 1000 extra vervoersbewegingen. Een toename met 30% van de beoogde voertuigintensiteit van de Barchemseweg, die al overbelast zal blijken. Ook het aantal aanrijdingen met

hazen, fazanten en reeën, die oversteken van de Paasberg naar de Lochemse berg en v.v., en de verkeerscongestie in de kernen van Lochem en Barchem zal dan weer toenemen. Het al jaren ingezette goede beleid zal te niet worden gedaan. De op een na mooiste mountain bike route van Nederland kruist tot tweemaal toe de Barchemse weg.

- b) Belangrijker is echter dat er amper een mogelijkheid bestaat deze wijk aan te laten sluiten op deze weg zonder te onteigenen (duur) en vervolgens onoverzichtelijke kleine verkeersonveilige smalle entree's creëert. De stoplicht kruising bij Huize Java, Huize Borneo, Huize Celebes zorgt nu al voor files tot 1 km in de ochtend en avond spits waardoor tijd verlies, CO2 en stikstof uitstoot versterkt wordt. Daar gaat half Lochem last van krijgen. Maatregelen tegen geluid onevenredig duur.
- c) Omdat de Barchemseweg op 50 meter van de wijk ligt zal gezorgd moeten worden voor geluidswering die niet via een geluidsscherm/wal kan worden gecreëerd en kostbare geluidswering in de nieuw te bouwen woningen dus vereist zijn.

5) Grondwater beschermingsgebied blokkeert woningbouw.

De berg met bergweide, bossen, openlucht theater begraafplaats en landgoederen zijn voor Vitens een waterwingebied waarvoor bovendien plannen bestaan de water onttrekking uit te breiden. Vitens hecht er aan zoveel mogelijk grond om de bron in eigen bezit te hebben om er zeker van te zijn dat de bovenliggende gronden niet vervuild worden en daarmee het infiltrerende grondwater, bijv door verontreinigingen agv onzorgvuldig chemicaliën (olie) gebruik van bewoners. Het intensiveren van de bewoning staat haaks op de belangen van een veilige grondwater winning. Op provinciaal niveau is bepaald niet of zeer beperkt te bouwen in waterwingebieden. Voorbeelden van soortgelijke plannen in waterwingebieden (o.a. waterleiding duinen Castricum) leidde tot zwaar gereduceerde woningbouw en speciale bodem maatregelen. Bebouwing van de Paas-Bergweide en waterwingebied zal extra voorzieningen en dus tot hoge kosten leiden om risico's op vervuiling tegen te gaan.

6) Slecht voor toerisme.

Lochem verliest een uniek stukje toeristische aantrekkelijkheid voor natuur en landschap minnende bezoekers die zowel het centrum als de omgeving per fiets of wandelend willen beleven.

Hotel Alpha/Paasberg is aan renovatie toe. Het plan is er een hoogwaardigere hotel van te maken gezien de unieke Locatie tussen het Paasbergbos en de Paasbergse Bergweide met een prachtige wandelroute naar de Lochemseberg en omgeving.. In mindere mate geldt het ook voor Hotel De scheperskamp. De trend naar natuurbeleving en meer inlands toerisme willen ze vorm geven door een luxe landhuishotel te herbouwen. Ontwikkeling van een woonwijk zal deze plannen blokkeren en zal een veel bredere negatieve uitstraling krijgen.

7) Onteigening

█ heeft aangegeven aan haar burens onder geen voorwaarde mee te werken aan verkoop van haar ecologische weide, waardoor onteigeningsprocedures en schade loosstellingen in het verschiet liggen. █

heeft een vergelijkbare mening . Onteigening om de Hessenweg breder te maken om zo te voldoen aan een hogere verkeersintensiteit zal op grote weestand stuiten van 6 villa's die recent geïnvesteerd hebben o.a. in het uitkopen van een landbouwer, aanleg van natuur tuinen en andere natuur ontwikkeling.

8) Onrechtmatig jegens nieuwe huizen aan de Hessenweg

Op de Hessenweg zijn de laatste 29 jaar 4 oude kleine huizen vervangen door nieuwe grotere die een beperking kregen opgelegd betreffende de breedte van het straat front en dus naar achteren of in de grond gebouwd moesten worden. De reden was dat voor wandelaars en fietsers het zicht op de unieke bergweide open moest blijven. Het zou zeer inconsequent en onrechtmatig jegens de eigenaren zijn als diezelfde bergweide nu volgebouwd zou worden.

9) Minder geschikt voor ouderen

De Paasberg is 40 meter hoog en de kern van het dorp ligt op 10 m boven NAP. Dat betekent dat de bewoners op de fiets of te voet op de 2 km naar het centrum en terug 30 meter moeten dalen en klimmen. Vooral dat laatste is voor mensen die minder valide zijn naast de relatief grote afstand naar het centrum een probleem. N.B. 35% van de bewoning is voor 65+ ers.

10) Andere drie voorkeur locaties veel beter.

In de woonvisie worden alternatieven genoemd die bovengenoemde bezwaren niet herbergen en daarnaast grote voordelen hebben

- a) Dicht bij het winkelcentrum en kern van Lochem met uitgaansgebied.
- b) Vlak terrein op dezelfde hoogte als stadcentrum: Klim en afdaling Paasberg van 30 meter voor ouderen ongeschikt
- c) Groter waardoor infra structurele aanleg ook op mogelijke verdere groei kan worden aangelegd en dus op korte en lange termijn kosten effectiever..
- d) Niet op de berg gelegen waardoor vaker de fiets i.p.v. de auto genomen wordt
- e) Dichtbij en aansluitend op de rondweg .
- f) Dichtbij het station met de trein als duurzaam vervoer middel van de toekomst.
- g) Niet geaccidenteerd waardoor aanleg makkelijker en goedkoper.
- h) Niet in wandel en ecologisch waardevolle natuur gelegen.
- i) Niet in waterwingebied
- j) Lagere investeringskosten o.a. gevolg van heftige bezwaren omwonenden tot aan de kruising Java/Borneo/Celebes.
- k) Het unieke van Lochem ingeklemd tussen Paasberg(en) en Berkel (zoals ook wordt niet aangetast de villa wijk met hertenkamp en vijvers)
- l) Het bouwen van een miljoenen kostende nieuwe Brug en noordelijke Rondweg om het verkeer door de kern van Lochem en Barchem te ontlasten maakt de woonlocatie Bergweide in groter perspectief absurd en tegengesteld aan verstandig ruimtelijke ordening beleid en staat gelijk aan kapitaal vernietiging..

11) Begripsverwarring

Voor de duidelijkheid moet het begrip "Lochemse berg" in de meeste gevallen vervangen worden door de "Paasberg". De Lochemse berg is een 2 km verderop gelegen berg en maakt net als de Paasberg deel uit van het GNN. Het is echter de Paasberg die de kern Lochem aan de Zuid- West zijde van een natuurlijke grens voorziet even als de Berkel dat vroeger deed aan de Noord-Oost zijde.

12) Mogelijk nog betere alternatieven.

Locatie Stigoor en/of Twente kanaal terrein zijn niet onderzocht dan wel niet mee genomen in de woonvisie. Beide bieden bovengenoemde en mogelijk meer voordelen t.o.v. de drie (vier) genoemde voorkeurlocaties, waarvan de nieuw te bouwen brug met directe toegang tot de A1 maar ook de rest van de Achterhoek wel de belangrijkste lijkt. De voormalige Lidl tegen en ten Westen van de gracht lijkt ideaal voor een 50 tal senioren woningen.

13) Geen terugkoppeling dorpsraad

In de stukken is steeds te lezen dan de kerkdorpen rondom Lochem een directe (fysiek) terug koppeling krijgen van de bijgestelde woonvisie. Dat wordt niet gedaan met de stad Lochem mogelijk omdat er geen "stadsaad" is. Die kan evenwel snel gevormd worden met burger en lokale deskundigen waar onder getekende zich voor beschikbaar stelt.

*Veel plezier met de aanpakkingen en een
Middelste groet*

