

Gemeente Lochem	
Aid:	Kopie:
Nr:	2021-213542
Ingekomen	10 SEP. 2021
Z	<i>Doc. Lijv. Zienswijze</i>



Susan Schaap
advocatenkantoor

Stobbenbroekerweg 45

8101 NS Raalte

T 06 - 468 427 17

F 0572 - 32 08 24

E contact@susanschaap.nl

KvK 58605401

Aangetekend
Aan het college van burgemeester en wethouders en
aan de gemeenteraad van Lochem
Postbus 17
7240 AA Lochem

Tevens per e-mail: info@Lochem.nl

Zienswijze

Datum: 8 september 2021
Inzake: [redacted] / e.a. Kernvisie Wonen Lochem
Uw referentie:
Onze referentie: 0110.001

Geacht college, geachte leden van de raad,

Namens [redacted], wonende aan de Kijksteeg [redacted] te
(7241 SW) Lochem,

namens [redacted], wonende aan de Kijksteeg [redacted] te
(7241 SW) Lochem,

namens [redacted], wonende aan de Kijksteeg
[redacted] te (72

namens [redacted], wonende aan de Deedingsweerdweg [redacted]
te (7241 SW) Lochem, hierna gezamenlijk aan te duiden met cliënten, dien ik hierbij een zienswijze in
tegen het voorontwerp van de Kernvisie "Wonen Lochem", die tot en met 13 september 2021 ter
inzake ligt.

In dit voorontwerp is gezocht naar locaties voor de bouw van ongeveer 290 tot 320 nieuwe woningen,
die aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De visie gaat uit van 20 woningen per
ha, op basis waarvan 13 tot 15 ha benodigd zou zijn. In de analyse van mRO
"woningbouwmogelijkheden kernvisie Lochem", die ten grondslag ligt aan het voorontwerp, evenals in
het voorontwerp zelf worden vier potentiële gebieden benoemd, die geschikt zouden zijn voor de
beoogde woningbouw. Evident is dat niet alle gebieden nodig zijn, maar dat er nog een keuze wordt
gemaakt, waarbij combinaties van keuzes mogelijk zijn.

1. Inleiding

Een drietal woningen van cliënten, zijn gelegen in het gebied Dedinckweerd aan de Kijksteeg. Deze
naam kwam in 1105 al voor als Dunckwerth, Dodinckwerde, Dedingweerd of Dudinckwerth. Het ging
om een erf of een Hof. Vanwege de historie is er uitdrukkelijk voor gekozen om riante landhuizen op te
richten in Dedinckweerd. De woningen zijn in 2000 planologisch mogelijk gemaakt in het
bestemmingsplan "Westelijke Omleiding, partiële herziening West III midden". De ontwikkeling paste
in de toekomstvisie van Lochem, waarin uitdrukkelijk was bepaald dat nieuwe ontwikkelingen plaats
en vorm dienen te krijgen, samen met de kwaliteit van het landschap. De architectonische vormgeving
van de woningen, moest in relatie staan tot haar omgeving: "niet bouwen in het landschap, maar met

het landschap". De woningen zijn gebouwd met de zichtlijnen op het landschap, waarbij gebruik is gemaakt van gelijktijdige groenversterking (groen voor rood). Zo is ten behoeve van de komst van de woningen aan de Kijksteeg, een ecologische groenzone langs de beekstroom Barchemse Veengoot die uitstroomt in de Berkel, aangelegd. Ook is 2,5 ha bos aangeplant ten behoeve van een versterking van het landschap. De samenstelling van de bomen is op hoog detailniveau bepaald. Bijgaand treft u een kaart aan van het exploitatiegebied van de woningen aan de Kijksteeg, waarvan de huidige gerealiseerde landschappelijke inpassing, uitdrukkelijk deel maakt (**productie 1**). Hiervoor is overigens in de planregels van het genoemde bestemmingsplan (art. 2 onder c) een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De landschappelijke inpassing is geheel uitgevoerd.

Het vigerende bestemmingsplan Lochem-West, waarin de woningen aan de Kijksteeg inmiddels zijn opgenomen, heeft een conserverend karakter. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de toelichting van dit bestemmingsplan op p. 45. Daarin is te lezen dat er destijds door de raad een principiële keuze is gemaakt voor het behoud van het landelijke karakter van de zone gelegen tussen de Barchemse Veengoot en de Westelijke rondweg. Te lezen is dat er destijds (in 2000) beperkingen zijn opgelegd aan de intensiteit en dus ook aan het aantal te realiseren woningen:

"De zes grote bouwkavels die toen zijn toegevoegd, passen binnen de aanwezige ruimtelijke- en beeldkwaliteit. De woningen vormden een nadere invulling van de stedenbouwkundige en landschappelijke afronding van het gebied. De inzichten van toen zijn nog steeds van toepassing op de huidige realiteit."

Cliënten hebben er tot hun schrik kennis van genomen dat een belangrijk deel van de aangelegde compensatiebossen én de landbouwgronden die behoren bij het exploitatiegebied, onderdeel uitmaken van één van de in de Kernvisie opgenomen zoeklocaties, namelijk van zoeklocatie 1. Cliënten kunnen er zich op geen enkele wijze mee verenigen dat binnen het genoemde exploitatiegebied (zie productie 1) in de toekomst woningen worden gebouwd. Dit geldt ook voor de gronden binnen zoeklocatie 1, waaraan de bestemming "bos" is toegekend ingevolge het vigerende bestemmingsplan Lochem-West. Zij zijn van mening dat de komst van woningen in dit gebied, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en ook niet uitvoerbaar is. De investeringen die zijn gepleegd ten behoeve van de zorgvuldige landschappelijke inpassing zouden op deze wijze een wassen neus zijn. Overigens hebben cliënten de indruk dat essentiële informatie omtrent zoeklocatie 1 ten onrechte niet is betrokken bij de analyse. Wat dat betreft maken cliënten graag gebruik van deze inspraakmogelijkheid en zij zijn content te lezen dat u daarvoor openstaat. Ter nadere toelichting dient het volgende.

2. Primaal: houd vast aan zoeklocatie Structuurvisie Lochem 2020

Tot 2030 bestaat behoefte aan 290-320 nieuwe woningen, zo lezen cliënten in het voorontwerp. De huidige structuurvisie Lochem 2020 voorziet al in een zoeklocatie voor woningbouw in Lochem-oost. Ten oosten van de Berkel kan een nieuwe woonwijk worden gerealiseerd binnen een goede ruimtelijke ordening en met een goed woon- en leefklimaat. Het gebied is met 17 ha ruimschoots groot genoeg om te voorzien in de beoogde aantallen woningen; ook is aansluiting op het bestaande wegennet mogelijk. De inwoners van Lochem zijn al jaren op de hoogte van dit zoekgebied voor nieuwe woningen, wat dat betreft is ook sprake van een voorzienbare locatie (mede in verband met planschade).

Cliënten lezen dat als nadeel wordt gezien dat het gebied losstaat van bestaand stedelijk gebied, maar tegelijkertijd lezen zij dat er nu juist niet is gekozen voor inbreidingslocaties. De reden voor deze laatste keuze is dat in de gemeente destijds vanuit particuliere initiatieven is gevraagd om medewerking te verlenen aan enkele groengebieden binnen het bestaand stedelijk gebied. Zo wordt de groenstrook langs de westelijke rondweg/Veengoot door de gemeente, gewaardeerd als buffer tussen de rondweg en de bestaande bebouwing. Verder vormt de groenstructuur langs de Oude Enkweg een verbindingsfunctie voor de fauna. Naar het oordeel van cliënten streeft de gemeente er -terecht- naar dat deze groengebieden blijven behouden en dat Lochem ook een groene gemeente blijft.

Naar het oordeel van cliënten dient zoeklocatie 1 ook aangemerkt te worden als een inbreidingslocatie, die (in elk geval deels) bestaat uit groengebieden. De groengebieden dienen

behouden te blijven. Om die reden menen cliënten dan ook primair dat aan de keuze voor Lochem-oost in de Structuurvisie Lochem dient te worden vastgehouden. Iedere keuze voor een inbreidingslocatie met dit forse programma leidt tot een ongewenste (landschappelijke) aantasting van de structuur van Lochem.

3. Subsidiaal: zoeklocatie 1

3.1 woningbouw op de sportvelden

Van zoeklocatie 1 maken de sportvelden onderdeel uit. Het gaat om de percelen, plaatselijk bekend gemeente Lochem E 4085 en E 4087, die een gezamenlijke oppervlakte hebben van 100.933 m², zijnde een kleine 11 ha.

Cliënten begrijpen uit het voorontwerp dat er behoefte is aan uitbreiding van de sportvelden en dat dit niet mogelijk is op deze locatie. Indien het mogelijk is om de sportvelden te verplaatsen dan hebben cliënten op zichzelf geen bezwaar tegen de komst van nieuwe woningen op de voormalige sportvelden. Hierbij merken zij wél op dat op deze gronden ingevolge het bestemmingsplan een dubbelbestemming "waarde-archeologie" rust en dat ook een geluidssituatie zal moeten worden opgelost. Cliënten zullen evenwel niet juridisch opkomen tegen de komst van nieuwe woningen, indien deze uitsluitend op de sportvelden worden gerealiseerd.

Kort en goed zien cliënten niet dat de beoogde aantallen nieuwe woningen (ongeveer 300) niet uitsluitend op de oppervlakte van de huidige sportvelden gerealiseerd kunnen worden. Een gebied van 11 ha komt voor als voldoende voor het beoogde programma. Mocht dit anders zijn dan is de suggestie om te bezien of er een combinatie mogelijk is met een andere zoeklocatie, bijvoorbeeld met zoeklocatie 4 (5 ha).

3.2 geen woningbouw op overige gronden van zoeklocatie 1

Van zoeklocatie 1 maken gronden met de bestemming "bos" en met de bestemming "landbouw" deel uit. Naar het oordeel van cliënten is het in strijd met een goede ruimtelijke ordening om de huidige functie van deze gronden te wijzigen naar een woonbestemming.

Overigens wordt op pagina 11 van de analyse van mRO ook erkend dat het bosgebied bij voorkeur gespaard dient te worden. In het voorontwerp worden deze gronden ten onrechte nog betrokken bij zoeklocatie 1. De bosgronden maken ook onderdeel uit van het ontwerp-Natuurbeheerplan van de provincie Gelderland (productie 2). Het gaat dus om bestaande natuurgebieden. Deze gronden zijn ongeschikt voor woningbouw.

Een belangrijk deel van het bos is bovendien in de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem aangemerkt als "cultuurlandschap met hoge waarde". Aan de overige landbouwgronden en het compensatiebos zijn gemiddelde waarden toegekend, op basis waarvan deze gebieden alleen bebouwd zouden kunnen worden als tegelijkertijd de nog herkenbare structurelementen een basis kunnen vormen voor het stedenbouwkundig ontwerp. Cliënten kunnen zich op geen enkele wijze voorstellen dat de komst van een zwaar woningbouwprogramma is te combineren met behoud van de cultuurwaarden van het landschap. Bovendien zijn de woningen van cliënten destijds op een zeer zorgvuldige wijze toegevoegd aan het oorspronkelijke gebied Dedinckweerd. Veel ruimte en de komst van groene zones waren hierbij een vereiste.

Het zou in strijd zijn met de beginselen van behoorlijk bestuur en ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening dat het compensatiebos, evenals de overige gronden uit het projectgebied (zie productie 1), die noodzakelijk zijn geacht voor een zorgvuldige inpassing van de woningen van cliënten, in de nabije toekomst zouden moeten wijken voor de komst van nieuwe woningen. Cliënten zouden zulks ook onrechtmatig achten.

Het gebied "ten zuiden van de sportvelden" dient naar het oordeel van cliënten aangemerkt te worden als bestaande binnenstedelijke groengebieden in Lochem (vergelijk figuur 10 in de voorontwerpvisie) in plaats van als zoeklocatie voor woningbouw. Hierbij zouden cliënten het bovendien in strijd achten met het beginsel van gelijkheid als het waardevolle groen in hun woonomgeving wél zou moeten

Op het overgrote deel van het perceel dat kadastraal thans bekend staat als Lochem E, nr. 4130 waarop de bestemming "landbouw" rust, is het privaatrechtelijk niet mogelijk om op dit perceel woningen op te richten. Het gaat om het perceel dat is gelegen tussen de woningen van cliënten aan de Kijksteeg 1, 1a en 1b enerzijds en Deedingsweerdweg 1 anderzijds (productie 3).

Ingevolge art. 4, tweede lid van de akte van levering van het perceel Deedingsweerdweg 1 te Lochem rust op dit perceel, zijnde Lochem E 4130, een erfdienstbaarheid op grond waarvan het is verboden om "binnen een afstand van zeventig meter tot het heersende erf, zijnde het erf van Langenkamp/Oosting, opstallen, hooibergen, mest of afvalhoopen, takkenbossen of andere houthopen te hebben of te houden, bepalingen of te sichten of te houden hoger dan vijftig centimeter, uitgezonderd granen. Het is eveneens verboden om binnen een afstand van zeventig meter tot het heersende erf, de grond een andere dan landbouwkundige bestemming te geven.

De gevestigde erfdienstbaarheid heeft als doel om het gebied tot het heersende erf open te houden en de komst van woningen zijn hiërme in strijd. Mocht het zover komen dan zullen Langenkamp/Oosting, de gemeente Lochem, eraan houden om de gevestigde erfdienstbaarheid na te leven. Er bestaat bovendien geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat sprake zou zijn van onvoorziene omstandigheden, die niet van de eigenaar, zijnde de gemeente Lochem, van het dieneende erf gevestigd kunnen worden. Evenmin kan met succes worden gesteld dat het ongewijzigde voortbestaan van deze erfdienstbaarheid in strijd is met het algemeen belang. Gezien de alternatieve zoeklocaties voor woningen zijn er tal van andere mogelijkheden om woningen op te richten.

4. Privaatrechtelijke belemmeringen

Wijken voor de komst van nieuwe woningen en dat met betrekking tot de overige groengebieden op voorhand deze keuze niet wordt gemaakt.

Cliënten wijzen ook op art. 1.10 van de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet is gericht op het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies en op het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultureel-historische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

Ingevolge het tweede lid van art. 1.10 Wnb oefent een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van deze wet uit met het oog op de doelen, genoemd in het eerste lid, zoals nader bepaald bij of krachtens deze wet. Uiteraard geldt deze verplichting ook voor het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem, evenals voor de gemeenteraad. Het wijken van de bosgebieden voor woningbouw past naar het oordeel van cliënten, niet binnen de genoemde doelstellingen.

In dit verband vragen cliënten zich overigens ook af of door de gemeente Lochem al onderzoek is verricht naar de in het gebied aanwezige flora en fauna in verband met de Wet Natuurbescherming. Zij sluiten zeker niet uit dat zich in het gebied zwaar beschermde diersoorten ophouden, waarvan het nog maar de vraag is of een ontheffing door GS van de provincie Gelderland voor het verstoren of het doden van deze dieren kan worden verleend.

Kortom, gezien het voorgaande dienen de bos- en landbouwgebieden rondom en in Dedinckweerd, behouden te blijven. Dit gebied zou voor eventuele nieuwe bewoners van het voormalig sportgebied "De Elze" ook heel waardevol en aantrekkelijk zijn voor hun nieuwe woonomgeving.

Tot slot is het niet duidelijk of de volkstuinjes ook zijn opgenomen in zoeklocatie 1. Uit het voorontwerp in de op pagina 29 opgenomen figuur 12, zou afgeleid kunnen worden dat de volkstuinen ook onderdeel uitmaken van deze zoeklocatie. In figuur 13, die is opgenomen in pagina 30 van het voorontwerp, zijn de volkstuinen niet opgenomen in de zoeklocatie. Op de volkstuinen rust een groene bestemming, namelijk de enkelbestemming "groen" met de aanduiding volkstuinen. Naar het oordeel van cliënten is sprake van waardevol groen en dient ook deze inbreidingslocatie behouden te blijven voor een leefbaar en milieuvriendelijk Lochem.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan door de gemeenteraad rekening dient te worden gehouden met evidente privaatrechtelijke belemmeringen vanwege de uitvoerbaarheid. Een woningbouwbestemming kan op basis hiervan dus ook niet aan de orde zijn. Er dient derhalve te worden afgezien van een aanduiding "zoeklocatie woningen" op dit landbouwperceel.

5. Schade

Gezien het voorgaande kunnen cliënten zich niet voorstellen dat in de vast te stellen Kernvisie Wonen Lochem, wordt vastgehouden aan zoeklocatie 1, althans, in elk geval niet voor zover deze zoeklocatie betrekking heeft op bos- en landbouwgronden.

Zoals hierboven uiteen is gezet zijn de landhuizen aan de Kijksteeg destijds mogelijk gemaakt doordat deze landschappelijk zijn ingepast. De aanleg en aanplant van de ecologische zone, evenals de bosaanplant waren inbegrepen bij de kavelprijzen. Deze zijn derhalve door cliënten, die wonen aan de Kijksteeg, gefinancierd. De landhuizen aan de Kijksteeg zijn bovendien architectonisch opgericht met zichtlijnen op het landschap, dat onderdeel uitmaakt van het exploitatiegebied van de landschappelijke inpassing.

De komst van woningen en het kappen van de (compensatie)bossen is niet alleen in strijd met een goede ruimtelijke ordening, maar leidt tot aanzienlijke schade voor cliënten. Hun woningen zullen aanzienlijk in waarde dalen ten gevolge van de gewijzigde woonomgeving. Deze wijziging is, gezien de context waarbinnen de woningen zijn gebouwd, geenszins voorzienbaar. Daarbij sluiten cliënten op voorhand niet uit dat het niet alleen gaat om rechtmatige schade, maar ook om onrechtmatige schade. Deze zal op de gemeente Lochem worden verhaald.

6. Conclusie

Gezien het voorgaande verzoek ik u namens cliënten

Primair: om bij de vaststelling van de Kernvisie Wonen Lochem, vast te houden aan de vigerende structuurvisie waarin de locatie Lochem-oost als zoeklocatie is opgenomen:

het gebied is met 17 ha ruimschoots groot genoeg om te voorzien in de beoogde aantallen woningen; ook is aansluiting op het bestaande wegennet mogelijk. De inwoners van Lochem zijn al jaren op de hoogte van dit zoekgebied voor nieuwe woningen, wat dat betreft is ook sprake van een voorzienbare locatie (mede, in verband met planschade);

Subsidiar: om bij de vaststelling van de Kernvisie Wonen Lochem met betrekking tot zoeklocatie 1 uitsluitend de gronden van de sportvelden aan te merken als zoeklocatie en af te zien van het deel van de zoeklocatie, dat betrekking heeft op de gronden waaraan een bos-, groen-, of landbouwbestemming is toegekend. Bebouwing van deze gronden is niet alleen in strijd met een goede ruimtelijke ordening, maar ook niet uitvoerbaar vanwege privaatrechtelijke belemmeringen.

Cliënten behouden zich alle rechten en wesen voor. Zij zijn bereid om desgewenst een nadere toelichting te geven op deze zienswijze. Indien u vasthoudt aan zoeklocatie 1 (in haar geheel) dan zullen zij alle rechtsmiddelen inzetten om de woningbouw tegen te houden en om hun geleden schade te verhalen.

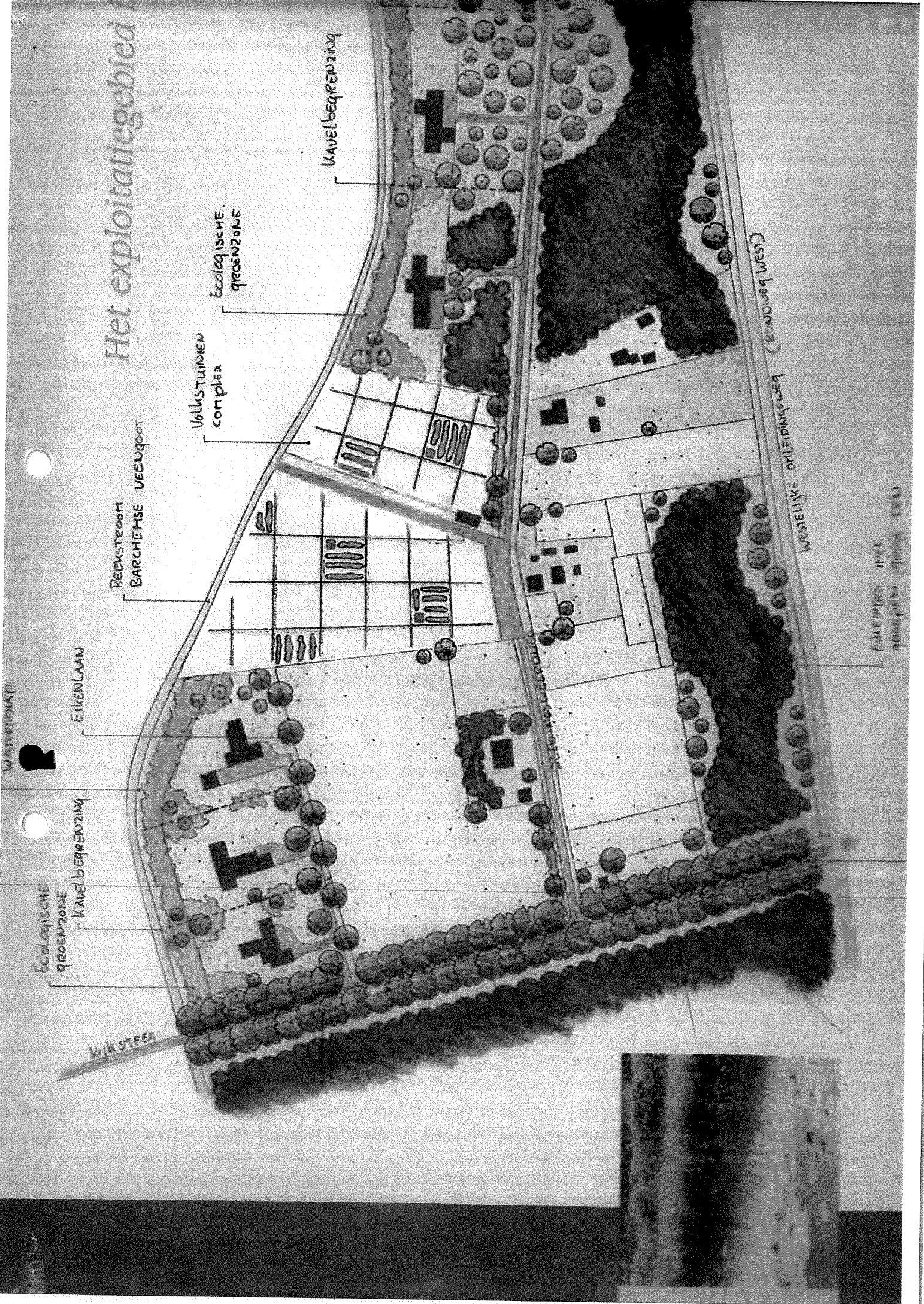
Hoogachtend,


Susan Schaap



Productie 1

Het exploitatiegebied

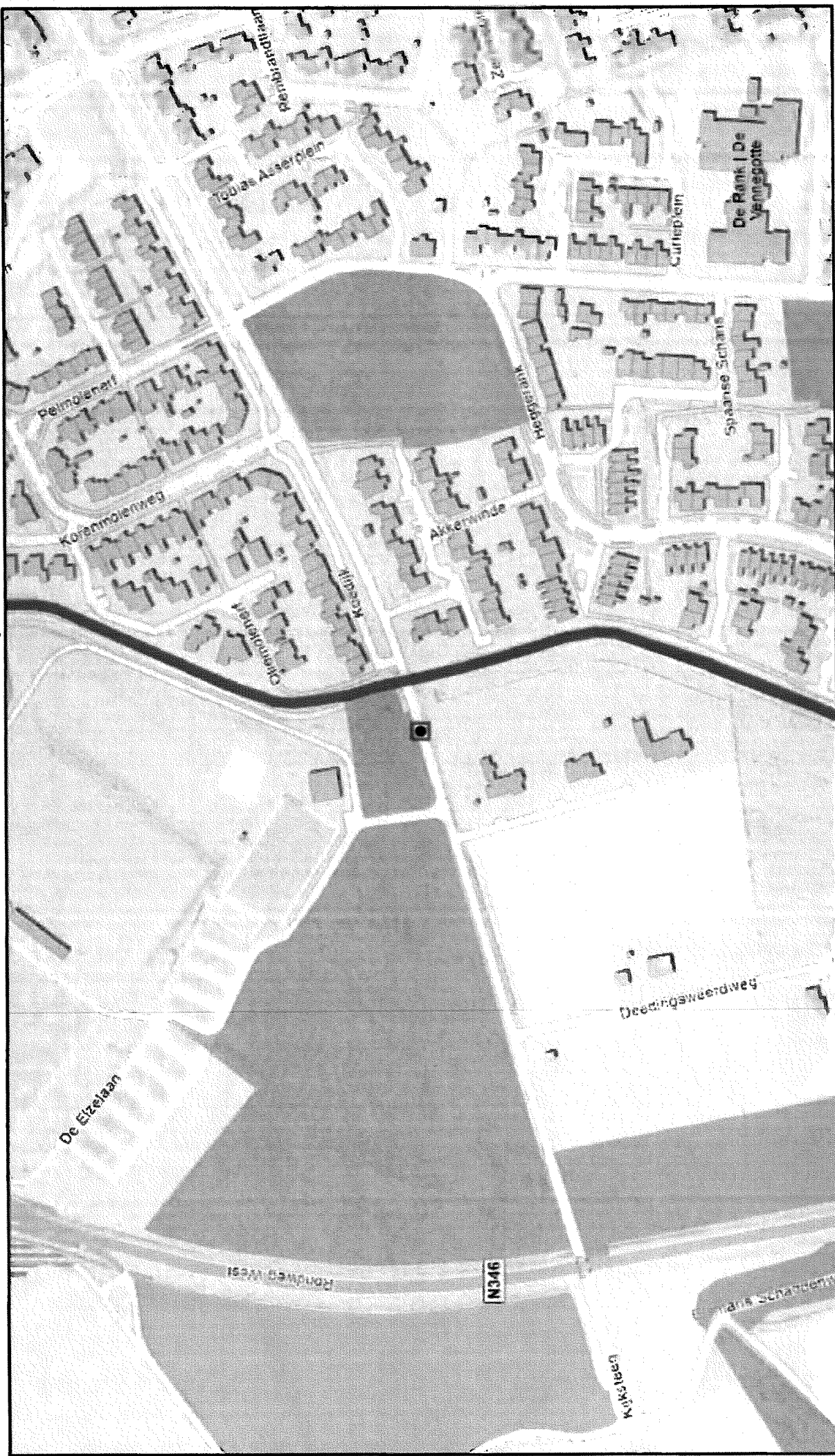


B



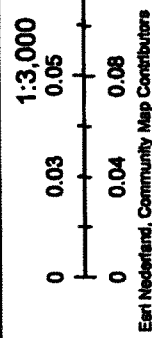
Productie 2

Afdruk web map



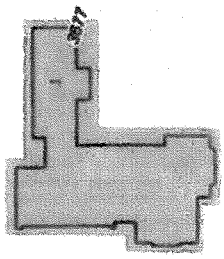
8-9-2021 11:37:33

- N03.01 Beek en Bron**
- Gelderland - Afdeklag**
- Gelderland**
- N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland**
- N16.03 Droog bos met produk**
- L01.16 Bossingel**

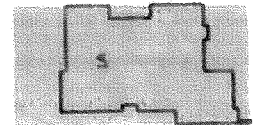




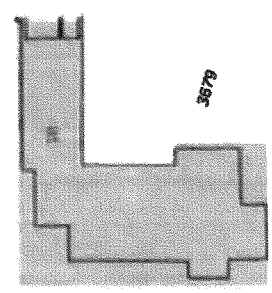
Productie 3



3807



3806

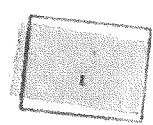


Kijksteeg

4130

4131

4325



2323

3581

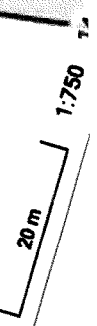
Kijksteeg

706

Deedir

Deedingsweertweg

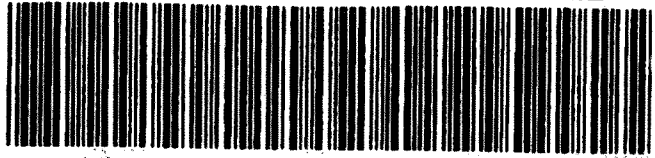
Deedingsweertweg



R AANGETEKENE BRIEF NL
NL Frankering betaald €9.05
79 gr.

D
PostNL
09-09-2021 14:27

NL

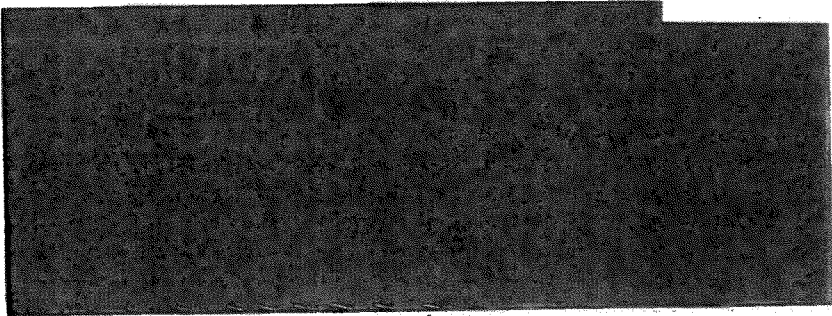


3SRPKS523618080

7240AA 17



www.susanschaap.nl

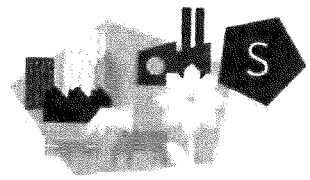


TC-EW-10071
1502(Za)
AH2-F

Postbus 17 7240AA
Naam: KBR Primera Lochem
Adres: Molensgraat 50, 7241AE Lochem

Lo-5

Gemeente Lochem	
Ald:	Kopie:
Nr:	2021-213542
Ingekomen	10 SEP. 2021
Z	<i>Doc. Lijv. Zienswijze</i>



Susan Schaap
advocatenkantoor

Stobbenbroekerweg 45

8101 NS Raalte

T 06 - 468 427 17

F 0572 - 32 08 24

E contact@susanschaap.nl

KvK 58605401

Aangetekend

Aan het college van burgemeester en wethouders en
aan de gemeenteraad van Lochem
Postbus 17
7240 AA Lochem

Tevens per e-mail: info@Lochem.nl

Zienswijze

Datum: **8 september 2021**
Inzake: [redacted] / e.a. Kernvisie Wonen Lochem
Uw referentie: [redacted]
Onze referentie: **0110.001**

Geacht college, geachte leden van de raad,

Namens [redacted] wonende aan de Kijksteeg [redacted] te (7241 SW) Lochem,

namens [redacted] wonende aan de Kijksteeg [redacted] te (7241 SW) Lochem,

namens [redacted] wonende aan de Kijksteeg [redacted] te (7241 SW) Lochem en

namens [redacted] wonende aan de Deedingsweerdweg [redacted] te (7241 SW) Lochem, hierna gezamenlijk aan te duiden met **cliënten**, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het voorontwerp van de Kernvisie "Wonen Lochem", die tot en met 13 september 2021 ter inzage ligt.

In dit voorontwerp is gezocht naar locaties voor de bouw van ongeveer 290 tot 320 nieuwe woningen, die aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De visie gaat uit van 20 woningen per ha, op basis waarvan 13 tot 15 ha benodigd zou zijn. In de analyse van mRO "woningbouwmogelijkheden kernvisie Lochem", die ten grondslag ligt aan het voorontwerp, evenals in het voorontwerp zélf worden vier potentiële gebieden benoemd, die geschikt zouden zijn voor de beoogde woningbouw. Evident is dat niet alle gebieden nodig zijn, maar dat er nog een keuze wordt gemaakt, waarbij combinaties van keuzes mogelijk zijn.

1. Inleiding

Een drietal woningen van cliënten, zijn gelegen in het gebied Dedinckweerd aan de Kijksteeg. Deze naam kwam in 1105 al voor als Dunckwerth, Dodinckwerde, Dedingweerd of Dudinckwerth. Het ging om een erf of een Hof. Vanwege de historie is er uitdrukkelijk voor gekozen om riante landhuizen op te richten in Dedinckweerd. De woningen zijn in 2000 planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Westelijke Omleiding, partiële herziening West III midden". De ontwikkeling paste in de toekomstvisie van Lochem, waarin uitdrukkelijk was bepaald dat nieuwe ontwikkelingen plaats en vorm dienen te krijgen, samen met de kwaliteit van het landschap. De architectonische vormgeving van de woningen, moest in relatie staan tot haar omgeving: "niet bouwen in het landschap, maar met

het landschap". De woningen zijn gebouwd met de zichtlijnen op het landschap, waarbij gebruik is gemaakt van gelijktijdige groenversterking (groen voor rood). Zo is ten behoeve van de komst van de woningen aan de Kijksteeg, een ecologische groenzone langs de beekstroom Barchemse Veengoot die uitstroomt in de Berkel, aangelegd. Ook is 2,5 ha bos aangeplant ten behoeve van een versterking van het landschap. De samenstelling van de bomen is op hoog detailniveau bepaald. Bijgaand treft u een kaart aan van het exploitatiegebied van de woningen aan de Kijksteeg, waarvan de huidige gerealiseerde landschappelijke inpassing, uitdrukkelijk deel maakt (**productie 1**). Hiervoor is overigens in de planregels van het genoemde bestemmingsplan (art. 2 onder c) een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De landschappelijke inpassing is geheel uitgevoerd.

Het vigerende bestemmingsplan Lochem-West, waarin de woningen aan de Kijksteeg inmiddels zijn opgenomen, heeft een conserverend karakter. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de toelichting van dit bestemmingsplan op p. 45. Daarin is te lezen dat er destijds door de raad een principiële keuze is gemaakt voor het behoud van het landelijke karakter van de zone gelegen tussen de Barchemse Veengoot en de Westelijke rondweg. Te lezen is dat er destijds (in 2000) beperkingen zijn opgelegd aan de intensiteit en dus ook aan het aantal te realiseren woningen:

"De zes grote bouwkavels die toen zijn toegevoegd, passen binnen de aanwezige ruimtelijke- en beeldkwaliteit. De woningen vormden een nadere invulling van de stedenbouwkundige en landschappelijke afronding van het gebied. De inzichten van toen zijn nog steeds van toepassing op de huidige realiteit."

Cliënten hebben er tot hun schrik kennis van genomen dat een belangrijk deel van de aangelegde compensatiebossen én de landbouwgronden die behoren bij het exploitatiegebied, onderdeel uitmaken van één van de in de Kernvisie opgenomen zoeklocaties, namelijk van zoeklocatie 1. Cliënten kunnen er zich op geen enkele wijze mee verenigen dat binnen het genoemde exploitatiegebied (zie productie 1) in de toekomst woningen worden gebouwd. Dit geldt ook voor de gronden binnen zoeklocatie 1, waaraan de bestemming "bos" is toegekend ingevolge het vigerende bestemmingsplan Lochem-West. Zij zijn van mening dat de komst van woningen in dit gebied, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en ook niet uitvoerbaar is. De investeringen die zijn gepleegd ten behoeve van de zorgvuldige landschappelijke inpassing zouden op deze wijze een wassen neus zijn. Overigens hebben cliënten de indruk dat essentiële informatie omtrent zoeklocatie 1 ten onrechte niet is betrokken bij de analyse. Wat dat betreft maken cliënten graag gebruik van deze inspraakmogelijkheid en zij zijn content te lezen dat u daarvoor openstaat. Ter nadere toelichting dient het volgende.

2. Primaal: houd vast aan zoeklocatie Structuurvisie Lochem 2020

Tot 2030 bestaat behoefte aan 290-320 nieuwe woningen, zo lezen cliënten in het voorontwerp. De huidige structuurvisie Lochem 2020 voorziet al in een zoeklocatie voor woningbouw in Lochem-oost. Ten oosten van de Berkel kan een nieuwe woonwijk worden gerealiseerd binnen een goede ruimtelijke ordening en met een goed woon- en leefklimaat. Het gebied is met 17 ha ruimschoots groot genoeg om te voorzien in de beoogde aantallen woningen; ook is aansluiting op het bestaande wegennet mogelijk. De inwoners van Lochem zijn al jaren op de hoogte van dit zoekgebied voor nieuwe woningen, wat dat betreft is ook sprake van een voorzienbare locatie (mede in verband met planschade).

Cliënten lezen dat als nadeel wordt gezien dat het gebied losstaat van bestaand stedelijk gebied, maar tegelijkertijd lezen zij dat er nu juist niet is gekozen voor inbreidingslocaties. De reden voor deze laatste keuze is dat in de gemeente destijds vanuit particuliere initiatieven is gevraagd om medewerking te verlenen aan enkele groengebieden binnen het bestaand stedelijk gebied. Zo wordt de groenstrook langs de westelijke rondweg/Veengoot door de gemeente, gewaardeerd als buffer tussen de rondweg en de bestaande bebouwing. Verder vormt de groenstructuur langs de Oude Enkweg een verbindingsfunctie voor de fauna. Naar het oordeel van cliënten streeft de gemeente er -terecht- naar dat deze groengebieden blijven behouden en dat Lochem ook een groene gemeente blijft.

Naar het oordeel van cliënten dient zoeklocatie 1 ook aangemerkt te worden als een inbreidingslocatie, die (in elk geval deels) bestaat uit groengebieden. De groengebieden dienen

behouden te blijven. Om die reden menen cliënten dan ook primair dat aan de keuze voor Lochem-oost in de Structuurvisie Lochem dient te worden vastgehouden. Iedere keuze voor een inbreidingslocatie met dit forse programma leidt tot een ongewenste (landschappelijke) aantasting van de structuur van Lochem.

3. Subsidiair: zoeklocatie 1

3.1 woningbouw op de sportvelden

Van zoeklocatie 1 maken de sportvelden onderdeel uit. Het gaat om de percelen, plaatselijk bekend gemeente Lochem E 4085 en E 4087, die een gezamenlijke oppervlakte hebben van 100.933 m², zijnde een kleine 11 ha.

Cliënten begrijpen uit het voorontwerp dat er behoefte is aan uitbreiding van de sportvelden en dat dit niet mogelijk is op deze locatie. Indien het mogelijk is om de sportvelden te verplaatsen dan hebben cliënten op zichzelf geen bezwaar tegen de komst van nieuwe woningen op de voormalige sportvelden. Hierbij merken zij wél op dat op deze gronden ingevolge het bestemmingsplan een dubbelbestemming "waarde-archeologie" rust en dat ook een geluidssituatie zal moeten worden opgelost. Cliënten zullen evenwel niet juridisch opkomen tegen de komst van nieuwe woningen, indien deze uitsluitend op de sportvelden worden gerealiseerd.

Kort en goed zien cliënten niet dat de beoogde aantallen nieuwe woningen (ongeveer 300) niet uitsluitend op de oppervlakte van de huidige sportvelden gerealiseerd kunnen worden. Een gebied van 11 ha komt voor als voldoende voor het beoogde programma. Mocht dit anders zijn dan is de suggestie om te bezien of er een combinatie mogelijk is met een andere zoeklocatie, bijvoorbeeld met zoeklocatie 4 (5 ha).

3.2 geen woningbouw op overige gronden van zoeklocatie 1

Van zoeklocatie 1 maken gronden met de bestemming "bos" en met de bestemming "landbouw" deel uit. Naar het oordeel van cliënten is het in strijd met een goede ruimtelijke ordening om de huidige functie van deze gronden te wijzigen naar een woonbestemming.

Overigens wordt op pagina 11 van de analyse van mRO ook erkend dat het bosgebied bij voorkeur gespaard dient te worden. In het voorontwerp worden deze gronden ten onrechte nog betrokken bij zoeklocatie 1. De bosgronden maken ook onderdeel uit van het ontwerp-Natuurbeheerplan van de provincie Gelderland (**productie 2**). Het gaat dus om bestaande natuurgebieden. Deze gronden zijn ongeschikt voor woningbouw.

Een belangrijk deel van het bos is bovendien in de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem aangemerkt als "cultuurlandschap met hoge waarde". Aan de overige landbouwgronden en het compensatiebos zijn gemiddelde waarden toegekend, op basis waarvan deze gebieden alleen bebouwd zouden kunnen worden als tegelijkertijd de nog herkenbare structurelementen een basis kunnen vormen voor het stedenbouwkundig ontwerp. Cliënten kunnen zich op geen enkele wijze voorstellen dat de komst van een zwaar woningbouwprogramma is te combineren met behoud van de cultuurwaarden van het landschap. Bovendien zijn de woningen van cliënten destijds op een zeer zorgvuldige wijze toegevoegd aan het oorspronkelijke gebied Dedinckweerd. Veel ruimte en de komst van groene zones waren hierbij een vereiste.

Het zou in strijd zijn met de beginselen van behoorlijk bestuur en ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening dat het compensatiebos, evenals de overige gronden uit het projectgebied (zie productie 1), die noodzakelijk zijn geacht voor een zorgvuldige inpassing van de woningen van cliënten, in de nabije toekomst zouden moeten wijken voor de komst van nieuwe woningen. Cliënten zouden zulks ook onrechtmatig achten.

Het gebied "ten zuiden van de sportvelden" dient naar het oordeel van cliënten aangemerkt te worden als bestaande binnenstedelijke groengebieden in Lochem (vergelijk figuur 10 in de voorontwerpvisie) in plaats van als zoeklocatie voor woningbouw. Hierbij zouden cliënten het bovendien in strijd achten met het beginsel van gelijkheid als het waardevolle groen in hun woonomgeving wél zou moeten

Op het overgrote deel van het perceel dat kadastraal thans bekend staat als Lochem E, nr. 4130, waarop de bestemming "landbouw" rust, is het privaatrechtelijk niet mogelijk om op dit perceel woningen op te richten. Het gaat om het perceel dat is gelegen tussen de woningen van cliënten aan de Kijksteeg 1, 1a en 1b enerzijds en Deedingsweerdweg 1 anderzijds (productie 3).

Ingevolge art. 4, tweede lid van de akte van levering van het perceel Deedingsweerdweg 1 te Lochem rust op dit perceel, zijnde Lochem E 4130, een erfdienstbaarheid op grond waarvan het is verboden om "binnen een afstand van zeventig meter tot het heersende erf, zijnde het erf van Langenkanmp/Oosting, opstallen, hooibergen, mest of afvalhoopen, takkenbossen of andere houtoplen te hebben of te houden, beplantingen te stichten of te houden hoger dan vijftig centimeter, uitgezonderd granen. Het is eveneens verboden om binnen een afstand van zeventig meter tot het heersende erf, de grond een andere dan landbouwkundige bestemming te geven.

De gevestigde erfdienstbaarheid heeft als doel om het gebied tot het heersende erf open te houden en de komst van woningen zijn hiermee in strijd. Mocht het zover komen dan zullen Langenkanmp/Oosting, de gemeente Lochem, eraan houden om de gevestigde erfdienstbaarheid na te leven. Er bestaat bovendien geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat sprake zou zijn van onvoorziene omstandigheden, die niet van de eigenaar, zijnde de gemeente Lochem, van het dieneende erf gevraagd kunnen worden. Evenmin kan met succes worden gesteld dat het ongewijzigde voortbestaan van deze erfdienstbaarheid in strijd is met het algemeen belang. Gezien de alternatieve zoeklocaties voor woningen zijn er tal van andere mogelijkheden om woningen op te richten.

4. Privaatrechtelijke belemmeringen

In dit verband vragen cliënten zich overigens ook af of door de gemeente Lochem al onderzoek is verricht naar de in het gebied aanwezige flora en fauna in verband met de Wet Natuurbescherming. Zij sluiten zeker niet uit dat zich in het gebied zwaar beschermde diersoorten ophouden, waarvan het nog maar de vraag is of een ontheffing door GS van de provincie Gelderland voor het verstoren of het doden van deze dieren kan worden verleend.

Kortom, gezien het voorgaande dienen de bos- en landbouwgebieden rondom en in Dedinckweerd, behouden te blijven. Dit gebied zou voor eventuele nieuwe bewoners van het voormalig sportgebied "De Elze" ook heel waardevol en aantrekkelijk zijn voor hun nieuwe woonomgeving.

Tot slot is het niet duidelijk of de volkstuinjes ook zijn opgenomen in zoeklocatie 1. Uit het voorontwerp in de op pagina 29 opgenomen figuur 12, zou afgeleid kunnen worden dat de volkstuinen ook onderdeel uitmaken van deze zoeklocatie. In figuur 13, die is opgenomen in pagina 30 van het voorontwerp, zijn de volkstuinen niet opgenomen in de zoeklocatie. Op de volkstuinen rust een groene bestemming, namelijk de enkelbestemming "groen" met de aanduiding volkstuinen. Naar het oordeel van cliënten is sprake van waardevol groen en dient ook deze inbreidingslocatie behouden te blijven voor een leefbaar en milieuvriendelijk Lochem.

Cliënten wijzen ook op art. 1.10 van de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet is gericht op het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden van de herstellen van de biologische diversiteit, op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies en op het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultureel-historische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

Ingevolge het tweede lid van art. 1.10 Wnb oefent een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van deze wet uit met het oog op de doelen, genoemd in het eerste lid, zoals nader bepaald bij of krachtens deze wet. Uiteraard geldt deze verplichting ook voor het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem, evenals voor de gemeenteraad. Het wijken van de bosgebieden voor woningbouw past naar het oordeel van cliënten, niet binnen de genoemde doelstellingen.

Wijken voor de komst van nieuwe woningen en dat met betrekking tot de overige groengebieden op voorhand deze keuze niet wordt gemaakt.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan door de gemeenteraad rekening dient te worden gehouden met evidente privaatrechtelijke belemmeringen vanwege de uitvoerbaarheid. Een woningbouwbestemming kan op basis hiervan dus ook niet aan de orde zijn. Er dient derhalve te worden afgezien van een aanduiding "zoeklocatie woningen" op dit landbouwperceel.

5. Schade

Gezien het voorgaande kunnen cliënten zich niet voorstellen dat in de vast te stellen Kernvisie Wonen Lochem, wordt vastgehouden aan zoeklocatie 1, althans, in elk geval niet voor zover deze zoeklocatie betrekking heeft op bos- en landbouwgronden.

Zoals hierboven uiteen is gezet zijn de landhuizen aan de Kijksteeg destijds mogelijk gemaakt doordat deze landschappelijk zijn ingepast. De aanleg en aanplant van de ecologische zone, evenals de bosaanplant waren inbegrepen bij de kavelprijzen. Deze zijn derhalve door cliënten, die wonen aan de Kijksteeg, gefinancierd. De landhuizen aan de Kijksteeg zijn bovendien architectonisch opgericht met zichtlijnen op het landschap, dat onderdeel uitmaakt van het exploitatiegebied van de landschappelijke inpassing.

De komst van woningen en het kappen van de (compensatie)bossen is niet alleen in strijd met een goede ruimtelijke ordening, maar leidt tot aanzienlijke schade voor cliënten. Hun woningen zullen aanzienlijk in waarde dalen ten gevolge van de gewijzigde woonomgeving. Deze wijziging is, gezien de context waarbinnen de woningen zijn gebouwd, geenszins voorzienbaar. Daarbij sluiten cliënten op voorhand niet uit dat het niet alleen gaat om rechtmatige schade, maar ook om onrechtmatige schade. Deze zal op de gemeente Lochem worden verhaald.

6. Conclusie

Gezien het voorgaande verzoek ik u namens cliënten

Primair: om bij de vaststelling van de Kernvisie Wonen Lochem, vast te houden aan de vigerende structuurvisie waarin de locatie Lochem-oost als zoeklocatie is opgenomen:

het gebied is met 17 ha ruimschoots groot genoeg om te voorzien in de beoogde aantallen woningen; ook is aansluiting op het bestaande wegennet mogelijk. De inwoners van Lochem zijn al jaren op de hoogte van dit zoekgebied voor nieuwe woningen, wat dat betreft is ook sprake van een voorzienbare locatie (mede, in verband met planschade);

Subsidiair: om bij de vaststelling van de Kernvisie Wonen Lochem met betrekking tot zoeklocatie 1 uitsluitend de gronden van de sportvelden aan te merken als zoeklocatie en af te zien van het deel van de zoeklocatie, dat betrekking heeft op de gronden waaraan een bos-, groen-, of landbouwbestemming is toegekend. Bebouwing van deze gronden is niet alleen in strijd met een goede ruimtelijke ordening, maar ook niet uitvoerbaar vanwege privaatrechtelijke belemmeringen.

Cliënten behouden zich alle rechten en wenen voor. Zij zijn bereid om desgewenst een nadere toelichting te geven op deze zienswijze. Indien u vasthoudt aan zoeklocatie 1 (in haar geheel) dan zullen zij alle rechtsmiddelen inzetten om de woningbouw tegen te houden en om hun geleden schade te verhalen.

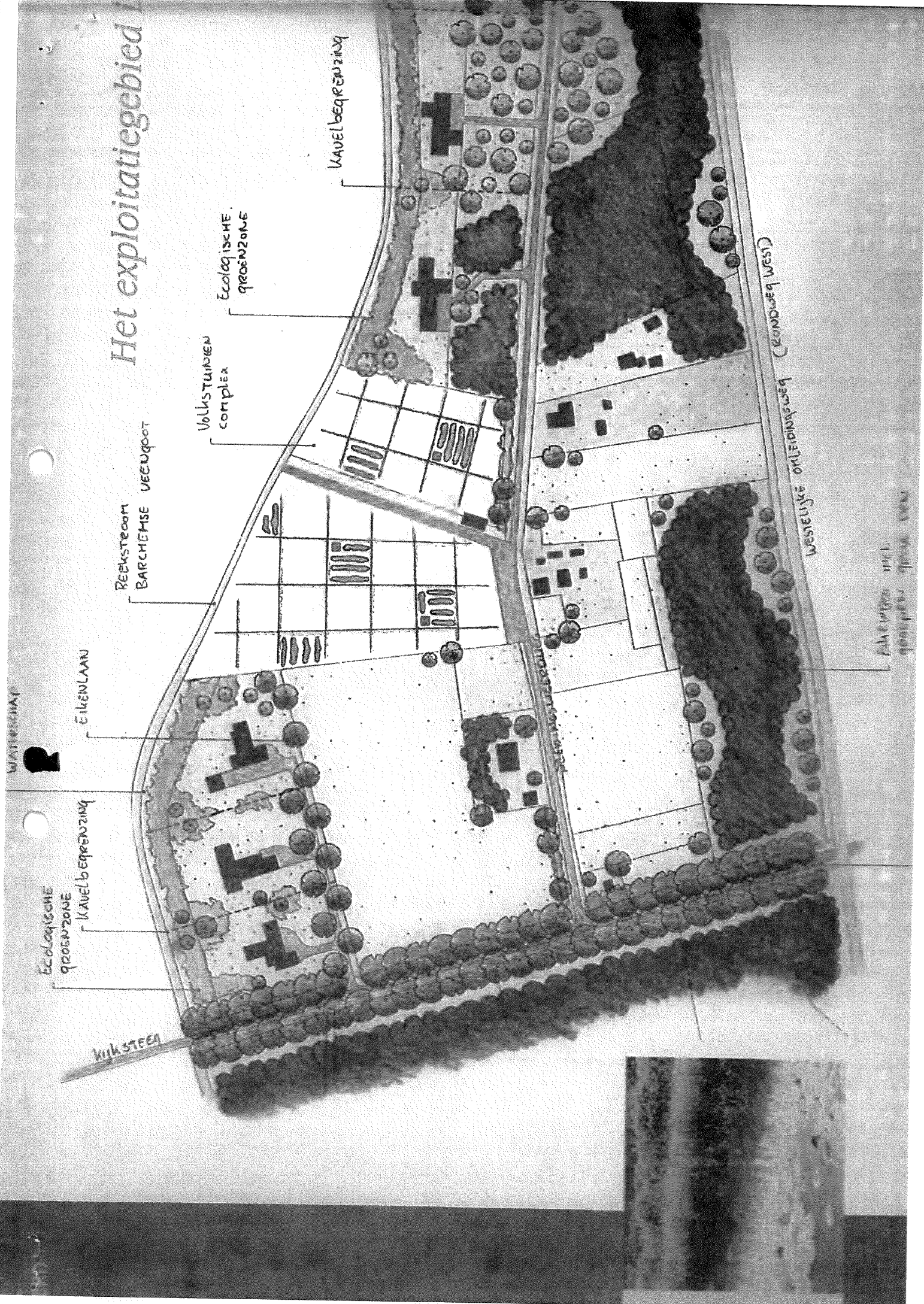
Hoogachtend,


Susan Schaap



Productie 1

Het exploitatiegebied



Reekstroom
BARCHEMSE
VELDPoot

Volkstuinen
complex

Ecologische
groenzone

Kavelbegrenzing

Weselijke Omliepingsweg
(Rondweg West)

Ecologische
groenzone
Kavelbegrenzing

Eikenlaan

Wijksteen

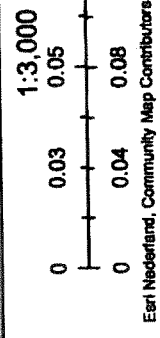
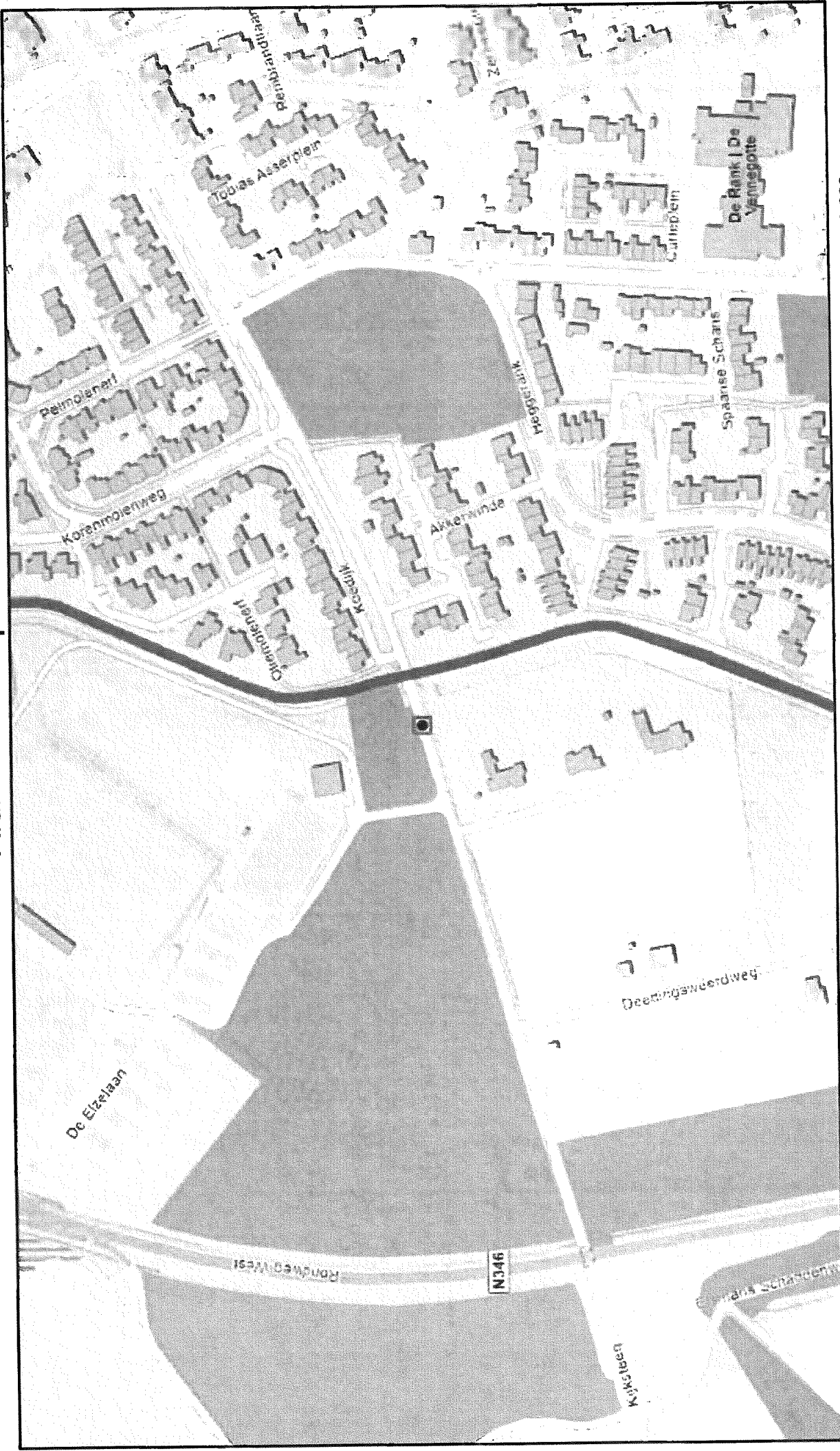
Weg met
geen...

B



Productie 2

Afdruk web map



8-9-2021 11:37:33

Gelderland - Afdelklaag

Gelderland

Beheergebied 2022

L01.16 Bossingel

N03.01 Beek en Bron

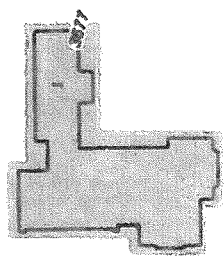
N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland

N16.03 Droog bos met product

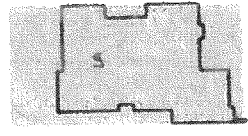
EaRI Nederland, Community Map Contributors



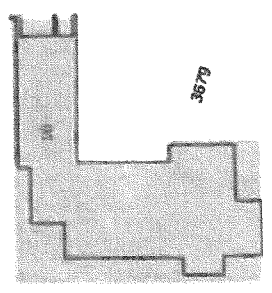
Productie 3



3607



3006



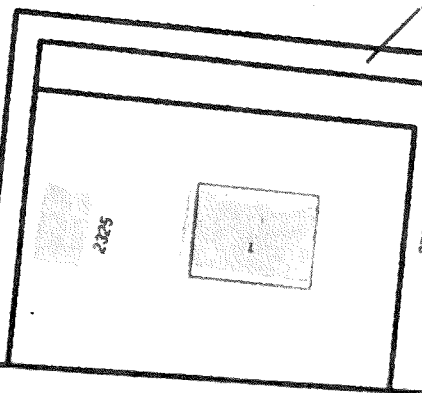
3679

Kijksteeg

Kijksteeg

3001

4130



4131

2325

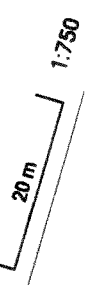
2323

3581

Deedr

Deedingsweerdweg

Deedingsweerdweg



R AANGETEKENDE BRIEF NL
NL Frankering betaald €9.05
79 gr.

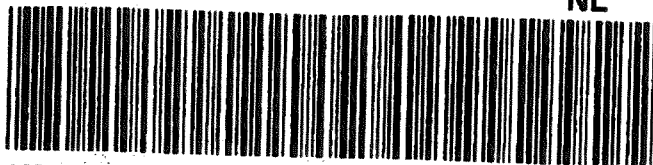
215105

D
PostNL
09-09-2021 14:27

NL

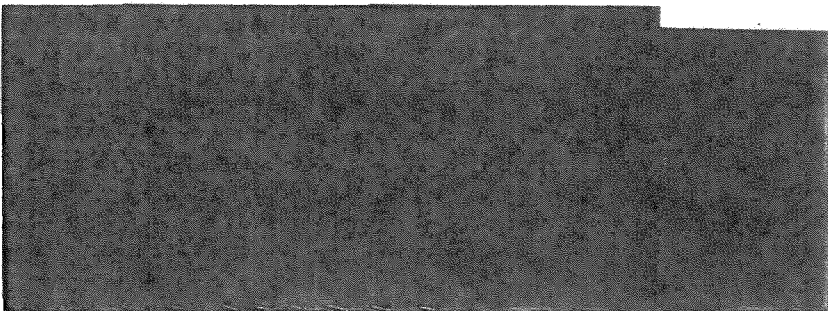


www.susanschaap.nl



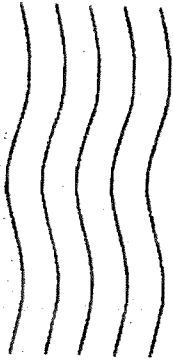
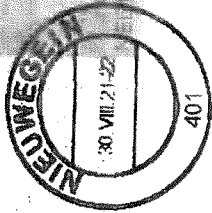
3SRPKS523618080

7240AA 17



AH2-F TC-EW-1007/1502(Za)

Postbus 17 7240AA
Naam: KBR Primera Lochem
Adres: Molensstraat 50, 7241AE Lochem



College van B&W
gemeente Lochem

Postbus 17.

7240 AA Lochem

~~Woonvisie
Participatie
op de gebied van
de gemeente Lochem
in het gebied van
de gemeente Lochem~~

