

## Reactie omwonenden en belanghebbenden woonlocatie Lange Voren

### Management Summary

Gemeente Lochem wil het probleem van de woningnood in Lochem snel aanpakken. Dat is lovenswaardig. Maar haast moet niet leiden tot schade aan mens en natuur. Uit onvrede met de gebrekkige informatie in de Kernvisie Lochem hebben wij zelf onderzoek gedaan naar de woningbouw op de locatie Lange Voren. In deze reactie vindt u de uitkomsten van ons onderzoek, onderbouwd door (voormalige) provinciale en gemeente-ambtenaren, met (juridische) feiten en externe onderzoeken.

Wij delen onze bevindingen graag met de leden van de Gemeenteraad, zodat zij kritische vragen aan het gemeentebestuur kunnen stellen in het kader van hun controlerende taak. Daartoe hebben we 15 vragen geformuleerd in 10 paragrafen, zodat u snel de vragen kunt vinden op gebieden die voor u het meest van belang zijn. Daarnaast zijn er nog algemene punten, zoals dat de plannen voor het Trapveldje in strijd zijn met het Coalitie-akkoord. Verder tonen we hier aan dat het bestuur ernstig tekort is geschoten in de onderbouwing en voorbereiding van het besluit, dat nu aan de Gemeenteraad wordt voorgelegd alsof er geen keuzes meer gemaakt kunnen worden. Daarbij kreeg de locatie Lange Voren in de Kernvisie **als enige een negatieve score!**

Inmiddels zijn wij ook in onze omgeving een handtekeningenactie gestart tegen woningbouw op de locatie Lange Voren. Er zijn al 280 handtekeningen binnen en er komen nog steeds handtekeningen bij. Het leeft dus enorm in deze omgeving, en dat zegt veel over het draagvlak.

De nadelige gevolgen van het toestaan van (tijdelijke) woningbouw op de locatie Lange Voren zijn veelvuldig en veelal onomkeerbaar. Voor veel kinderen en ouders zal het verloren gaan van het Trapveldje als een ramp ervaren worden. Er zijn immers geen alternatieven voor sport en spel, vooral nadelig voor (school)kinderen die echt beweging buiten nodig hebben. Niet alleen de plaatselijke scholen onderschrijven dat, maar ook Gemeente Lochem zelf heeft in haar beleidsnota over sport en beweging aangegeven dat die sportmogelijkheden ook geboden moeten worden. Woningbouw aan de Lange Voren is dus in strijd met het eigen beleid!

Maar denk bijvoorbeeld ook aan schade aan flora en fauna, gebrekkige ontsluiting, onveilige verkeerssituaties, extra verkeersdruk op het kruispunt Zutphensweg – Barchemseweg, kapitaalvernietiging door veel geld te stoppen in een duur te ontwikkelen locatie bedoeld voor woningen met een lage huur!

Voor gemeenteland bijzonder is dat in deze Kernvisie het betrokken onderzoeksbureau een woningbouwlocatie aangewezen heeft waar woningbouw bij **wettelijk** voorschrift zelfs deels **verboden** is. Desgevraagd is namens het Gemeentebestuur gesteld dat `dit niet uitsluit dat het gebied

ontwikkeld kan worden in het kader van woningbouw`. Nee hoor, in een woningbouwlocatie hoef je geen woningen te bouwen! Zo'n fout mag een gemeentebestuur toch niet maken! Voor je zo'n locatie aanwijst, als Gemeentebestuur, had je eerst moet kijken of je die wet niet overtreedt, door, hoe oppervlakkig ook, onderzoek te doen naar de situatie ter plaatse. Dat is allemaal niet gebeurd.

Een ander punt dat elk Gemeenteraadslid zal raken is de tekortschietende wijze waarop het participatieproces is doorlopen. Het bestuur heeft haar onwelgevallige bijdragen van omwonende burgers aan de participatie in één alinea weggepoetst, terwijl uitvoerig ingegaan wordt op de uitkomsten van een digitaal onderzoek, waarvan het bestuur *zelf* al zegt dat het niet representatief is.

In aanvulling op het dus nogal twijfelachtige onderzoek naar de woningbouwlocaties heeft het gemeentebestuur de Kernvisie verder gecompliceerd door deze te laten aanvullen met twee kleinere locaties voor doelgroepen. Deze locaties, het Trapveldje bij de Lange Voren en de 'Paardenwei' bij de Hessenweg, hebben dan ook **geen** deel uitgemaakt van het participatieproces, maar zijn als **aanvulling** toegevoegd. De wijze waarop dat is gebeurd is daarmee ondoorzichtig. Deze gang van zaken maakt het moeilijk voor de Gemeenteraad om akkoord te kunnen gaan met een voorstel, waarvan niet bekend is hoe de bevolking erover denkt. Een echte inspraakronde zal nodig zijn om hier een oordeel over te vormen.

Interesse of ook maar belangstelling voor doelgroepen ontbreekt het gemeentebestuur kennelijk. Zoals Bernard ter Haar het formuleerde: " Een werkelijk thuis is niet simpelweg een zaak van meer woningaanbod. Het werkt alleen in combinatie met een passend aanbod van zorg en ondersteuning. " Wat we in Lochem echt nodig hebben, is doelgroepenbeleid met een multidisciplinaire aanvliegroute. En daar ontbreekt het dus aan. Tot juli van dit jaar ging het bestuur er nog vanuit dat woningen voor doelgroepen beschikbaar zouden komen door de doorstroming die volgde op de nieuwbouw, waarna het probleem kennelijk zichzelf zou oplossen. Doelgroepwoningen vormden een secundair probleem voor het bestuur, waarvoor ook geen beleid is of wordt geformuleerd. Het verbaast dan ook niet dat elementaire fouten als het vestigen van doelgroepen in bestaande wijken, waarvoor in de literatuur breed wordt gewaarschuwd, hier gemaakt zijn. Die mensen moeten geholpen worden. Dat is wat anders dan het zo snel mogelijk stapelen van stenen op lege plekken!

Veel nadelen bij locatie Lange Voren dus, terwijl een **goedkoper en beter alternatief** voor de hand ligt: tijdelijke woningen bouwen op de locatie Lochem Oost, terwijl het gebied wordt klaargemaakt voor permanente bouw. **Op de locatie Lochem Oost heeft de gemeente 17 ha voor woningbouw ter beschikking, terwijl 15 ha nodig zijn voor de geplande 300 woningen. Er blijft nog dus voldoende ruimte over voor tijdelijke woningbouw.** Bewoners van de tijdelijke woningen kunnen dan ook doorstromen binnen hun eigen wijk en aangelegde infrastructuur en nutsvoorzieningen kunnen gewoon blijven liggen, terwijl alle voorzieningen (en woningen) op het trapveldje Lange Voren na 10 jaar (volgens de brief van 7 juli 2022 van de gemeente aan de omwonenden) weer afgebroken moeten worden. Kapitaalvernietiging. En onomkeerbare schade aan deze groene long van Lochem.

In het **coalitieakkoord** van mei 2022 wordt bovendien als speerpunt aangegeven dat **groen, bodem en water leidende principes zijn voor de ruimtelijke ordening**. (Coalitieakkoord 2022-2026. P.4) De keuze voor een woninglocatie binnen een waterwingebied wijkt daar duidelijk af. De coalitie zegt ook **“ons groene kapitaal”** te willen koesteren en **“trots te zijn op onze groene uitstraling”**. Daar geven ze met de keuze voor deze woninglocatie o.i. geen blijk van.

Het is een lijvig document geworden, maar wij hopen dat u de tijd wilt nemen om er wat in te lezen. Lochem is het waard. Het Trapveldje ook.

## INHOUDSOPGAVE

### **1 Algemeen**

- 1.1 Algemeen
- 1.2 Participatieproces
- 1.3 Procedure locatiekeuze woonlocatie doelgroepen

### **2 Strijdig met het waterwingebied**

### **3 Strijdig met ecologie**

- 3.1 Gelders Natuur Netwerk
    - 3.1.1 Individueel belang
    - 3.1.2 Aantasting GNN
  - 3.2 Stikstof
  - 3.3 Soortenbescherming ex Wet natuurbescherming (Wnb)
- ### **4 Verkeer**
- 4.1 Locatiekeuze
  - 4.2 Luchtkwaliteit
  - 4.3 Bergligging
  - 4.4 Geluidshinder

### **5 Externe veiligheid**

### **6 Trap- en Sportveldje Lange Voren 7 Paasberg Hotel**

- 7.1 Milieuzonering
- 7.2 Verkeersdruk
- 7.3 Rust
- 7.4 Zichtlijnen

### **8 Historie, archeologie, cultuurhistorie, zichtlijnen**

### **9 Rooilijn Lange Voren**

### **10 Economische haalbaarheid**

### **11 Conclusie**



## 1 Algemeen

1.1 De Kernvisie bevat twee procedures: een keuze van de meest geschikte woonlocatie binnen de Kern Lochem, en een zoekproces naar een geschikte locatie voor de bouw van tijdelijke woningen voor doelgroepen. In de Kernvisie wordt gesteld:

Op basis van een ruimtelijke analyse hebben wij vier locaties vergeleken en beoordeeld. De locatie Lochem Oost heeft de voorkeur als toekomstige woningbouwlocatie tot 2030. De overige locaties De Elze, Tusselerveen en het grootste deel van Lange Voren scoren op verschillende beoordelingscriteria lager. De analyse betekent niet dat deze locaties niet geschikt zouden zijn voor toekomstige woningbouw. De locaties scoren alleen lager ten opzichte van de voorkeurslocatie Lochem Oost. (p.11)

Bij analyse van hoofdstuk 7, waarin de afwegingscriteria, afweging, en scores per locatie worden toegelicht, blijkt al snel een aanzienlijk verschil in waardering van de Lange Voren en de overige locaties. Ter illustratie: bij summatie van de scores resulteert Lange Voren als enige met een negatieve score. De stelling van het bestuur dat Lange Voren niettemin geschikt zou zijn voor toekomstige woningbouw wordt o.i. niet gedragen door de aangevoerde motivering. In feite is Lange Voren de enige locatie waar woningbouw bij **wettelijk voorschrift** expliciet verboden is.

De keuze voor woningbouw op de locatie Lange Voren is tot dusver in geen enkel ruimtelijk plan voorzien. Een integrale afweging of dit de juiste locatie voor woningbouw is ontbreekt eveneens, zo is mede uit een Wob-zaak gebleken. Daarmee viel op geen enkele wijze te voorzien dat hier woningbouw zou worden gepleegd. Bewoners hebben hier hun woningen gekocht en gebouwd in de verwachting dat hier niets gebouwd zou worden. En die mening heeft de gemeente ook bevestigd. Bouwen gaat dan ten koste van woongenot en heeft ook waardeverlies tot gevolg. Dan is de gemeente weer eens een onbetrouwbare overheid, met een onbehoorlijk bestuur.

De locatie trapveldje Lange Voren ligt in het bestemmingsplan Lochem Oost (niet te verwarren met de *woningbouwlocatie* Lochem Oost). Dit is in essentie een conserverend plan, en nieuwe ontwikkelingen zijn hier dan ook niet voorzien. Het initiatief, bouw van tijdelijke woningen, strijdt daarmee met het begrip goede ruimtelijke ordening. Dit ligt anders bij de woningbouwlocatie Lochem Oost, waar woningbouw wel degelijk in het structuurplan was voorzien.

Daarnaast is het vestigen van woningen op het trapveldje Lange Voren niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, omdat sprake is van een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van b.v. geluids- en geuroverlast van nieuwe woningen. Dit hadden de bewoners ook niet hoeven verwachten.

Wat doelgroepen betreft hebben meerdere deskundigen er al op gewezen dat de vestiging van zulke doelgroepen bij voorkeur dient te geschieden bij het vestigen van een geheel nieuwe woonlocatie. De Commissie Ter Haar wees er in haar rapport uit 2021 er verder op, dat een te geringe spreiding en

menging van kwetsbare inwoners de leefbaarheid en veerkracht van wijken in gevaar kan brengen. Ervaren ambtenaren wijzen erop dat bij de afweging van locaties de te huisvesten doelgroep(en) een belangrijke rol moeten spelen. Doelgroepen vestigen in een bestaande wijk is dus zonder meer een fout die gemeentebesturen steeds opnieuw maken. Hier wreekt zich zonder meer dat de gemeente Lochem ook geen beleid voor de omgang met doelgroepen geformuleerd heeft. Ofschoon dit wel herkenbaar is tegen de achtergrond van het ontbreken van een doelgroep-probleem vóór juli 2022.

***Vraag 1: Kan de gemeente aangeven waarom zij denkt dat het vestigen van speciale doelgroepen in de wijk omgeving Lange Voren, tegen alle opgedane ervaring in, wel zal functioneren?***

## 1.2 Participatieproces

Zoals het bestuur terecht aangeeft in de inleiding van de reactienota, is de respons op de web-enquête uiterst beperkt: *een weergave is van slechts een klein deel van onze bevolking uit de kern Lochem*, te weten minder dan één procent. In feite reageerden slechts 131 inwoners. Deze resultaten hebben slechts anekdotische waarde. Niettemin wijdt het bestuur de helft van de reactienota, 4 pagina's, aan deze toch wat dubieuze uitkomsten.

Wat de open reacties van bewoners betreft, deze worden afgedaan in een halve pagina, en de reactie van de bewoners van de Lange Voren in één alinea, als een reactie “door een aantal respondenten in één gemeenschappelijke reactie”. In feite ging het om een reactie van alle aanwonenden aan de locatie Lange Voren, alle 18 rechtstreeks belanghebbend.

Deze wat cursorische behandeling van de rechtstreeks belanghebbenden past in het beeld van een weinig objectieve benadering door het gemeentebestuur, dat zich kennelijk niet sterk genoeg voelt om met open vizier te strijden. Dat bleek ook uit het weigeren van een hier relevant Wob-verzoek. Bezwaar daartegen ingebracht moest wel gegrond worden verklaard, maar het bestuur heeft daarop alsnog geweigerd om stukken over te leggen (gegrondverklaring van 21 maart 2022, kenmerk 021210092).

Nu het participatieproces niet inhoudelijk getoetst wordt door de rechter, doet de gemeente ook geen enkele inspanning meer om dit proces op een kwalitatief verantwoorde wijze te doorlopen. Op verschillende geconstateerde gebreken van het voornemen gaat de gemeente niet in. In feite moet ook bij terughoudende toetsing geconstateerd worden dat geen participatie anders dan in naam heeft plaatsgevonden.

Ten aanzien van de algemene aspecten van het ruimtelijk beleid zij verwezen naar onze participatiereactie, als per mail verzonden aan de gemeente op 9 september 2021 om 14:40 uur, waarvan ontvangst is bevestigd op donderdag 9 september 2021 14:45 uur. (hierna: participatiereactie)

Hierin wordt onder meer gesteld, dat:

- de keuze van de locaties berust op een onbetrouwbare prognose, als gevolg van de neveneffecten van het optreden van het SARS-CoV-2 virus.

***Vraag 2: Waarom denkt de gemeente dat deze prognoses desalniettemin een basis kunnen vormen voor besluitvorming?***

- Voorts dat tot dusverre niet gebleken is dat de Rijksoverheid de gemeente Lochem verplicht heeft om meer te gaan bouwen. Over de noodzaak om tijdelijke woningen te bouwen is overigens evenmin een beleidsopgave te vinden. Uit de Kamerbrief van minister de Jong van 10 juni 2022 blijkt vooral aandacht voor het ontwikkelen van stedelijk gebied via de zogeheten *City deals*. Bewoners van tijdelijke woningen hebben immers behoefte aan stedelijke omgevingen die kansen bieden, en niet aan toeristisch relevante gebieden als Lochem. Ook de bijdrage van onze streken aan kansrijke, overtollige leegstand in de kernen, is met 2% minimaal.

***Vraag 3: Kan het bestuur uitleggen waarom hij denkt dat dit anders zou zijn?***

- En dat integraal ruimtelijk beleid voor deze bouwplannen ontbreekt. De Kernvisie is immers een sectoraal rapport, dat ook nog eens inzicht ontbeert. De unieke geografische positie van de kern Lochem vereist een bredere visie dan hier gehanteerd wordt, omdat de combinatie van heuvels met stromen zich niet goed leent voor de gebruikelijke planologische benadering.

***Vraag 4: Gaat de gemeente dat gebrek alsnog aanvullen?***

De aangegeven punten zijn onweersproken gebleven in de Kernvisie. Wij verzoeken u evengenoemde participatiereactie als hier herhaald en ingevoegd te beschouwen. Voor zover uw weergave van deze reactie in uw nota over de participatiereactie onvolledig was, verzoeken wij u alsnog om een antwoord op de aangevoerde punten.

### 1.3 Procedure locatiekeuze woonlocatie doelgroepen

In afwijking van het beleid dat geformuleerd werd in de notitie 'Strategische keuzes woningbouw' van 8 maart 2022, wordt nu in de Kernvisie Lochem op p. 10 bepaald dat eveneens behoefte bestaat aan extra woongelegenheden voor doelgroepen. Daarbij gaat het om 20 tot 50 woningen. Voor deze beleidswijziging wordt geen onderbouwing gegeven.

Een verdere poging om orde te scheppen in de wat verwarde structuur vinden we op p. 7 van de Kernvisie. Daar wordt, over de opbouw van de Kernvisie, gezegd:

Naast programma gaat het nu ook om de locatiekeuze. In het voorontwerp is uitgegaan van verschillende potentiële woningbouwlocaties, opgenomen in de zogenaamde zoekzones woningbouw 2030 e.v. In deze Kernvisie Wonen Lochem-Zwierp is een keuze gemaakt voor

één grote woningbouwlocatie (Lochem-Oost) en twee kleinere (een deel van Lange Voren en de nieuwe potentiële locatie Hessenweg). De toelichting is daarop afgestemd. Een uitgebreide ruimtelijke analyse is terug te vinden in bijlage 2. De conclusies zijn verwerkt in deze Kernvisie.

Om te recapituleren: in deze versie wordt een keuze gemaakt voor één grote woningbouwlocatie, en twee kleinere. Dat is iets anders dan zeggen, zoals op p. 5 gedaan werd, dat het hier om twee aanvullende locaties gaat. De suggestie als zou de keuze voor de kleinere locaties voortvloeien uit het onderzoek naar woningbouwlocaties wordt hier verder ook niet onderbouwd. Er wordt enkel verwezen naar bijlage 2.

Bijlage 2, p. 3 spreekt echter ook van een aanvulling op het onderzoek. In mijn cursivering:

Naast deze grotere woningbouwlocaties, die direct voortkomen uit voornoemde woonvisie en de strategische keuzes woningbouw zijn nieuwe woningen nodig voor bijzondere groepen; vluchtelingen, asielzoekers en spoedzoekers enzovoort. In deze ruimtelijke analyse is *aanvullend* voor de centrumkern Lochem gezocht naar mogelijke locaties voor deze groep (hoofdstuk 6).

In feite wordt in hoofdstuk 6 een afzonderlijk en zelfstandig zoekproces gestart. De inleiding op p. 30 geeft aan dat er naast de locatie voor 300 woningen ook behoefte is aan separate locaties die aan andere voorwaarden moeten voldoen dan de uitbreidingslocatie. De eisen die aan de doelgroep-locatie gesteld worden, wijken dan ook fundamenteel af:

- beschikbaarheid op korte termijn, - integratiemogelijkheden voor de bewoners,
- beperkte omvang (30 tot 50 woningen).

Ter herinnering: in de participatieversie van de Kernvisie, op p. 29, was sprake van een locatie van 290-320 woningen, locaties die aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur en bebouwing, en 20 woningen per hectare. Als we uitgaan van deze eisen, komen we natuurlijk bij een heel ander soort locatie uit.

Ten slotte is er nog het recente *addendum op de woonvisie 2018-2025*, dat op 7 maart door de Gemeenteraad werd vastgesteld. Hierin worden de bijzondere doelgroepen waarvoor nu gezocht wordt wel genoemd, na de categorie nieuwe woonvormen, maar wordt er op p. 7 e.v. van uitgegaan dat door het **bevorderen van de doorstroming** woonruimte voor hen zal vrijkomen. Ergens in het proces is die gedachte op onnavolgbare gronden losgelaten. In maart 2022 was bouwen voor bijzondere doelgroepen in elk geval nog geen behoefte. (En dus ook geen geformuleerd beleid namens de gemeente.)

***Vraag 5: Kan de gemeente toelichten waarom nu ineens wel behoefte is ontstaan aan extra woningen, boven wat op grond van doorstroming te verwachten valt?***

Het bestuur worstelt met de combinatie van die twee onderzoeken. Uit het eigen onderzoek blijkt in maart nog dat het probleem zichzelf op termijn oplost door doorstroming. In juli wordt, om het probleem van de spoedzoekers definitief op te lossen, voorgesteld een deel van de gekozen locatie, Lochem Oost, vast te reserveren voor bijzondere doelgroepen. Lochem Oost is 17 ha groot, terwijl 15 ha nodig zijn voor 300 woningen. **Die twee hectare verschil zou toch voldoende moeten zijn om de behoefte aan woningen voor doelgroepen op te vangen? Zou dat geen oplossing zijn voor dit probleem?**

Niettemin acht het bestuur in juli twee verdere locaties nodig. Dan zou eerst duidelijk moeten zijn waar die behoefte vandaan komt. Vervolgens zou die haast geadstrueerd dienen te worden: gaat het erom snel tijdelijke woningen te bouwen, of juist permanente woningen die voor langere tijd voor speciale doelgroepen bedoeld zijn? Dat verschilt nogal. Als het om snelheid van bouwen gaat, zouden tijdelijke woningen een optie zijn. Dan zou een zoekproces naar een tijdelijke locatie voor 20-50 woningen gestart moeten worden, **inclusief** participatie. Op zich zou Lochem Oost daartoe goede mogelijkheden moeten bieden omdat de ontwikkeling van permanente bewoning toch altijd langer duurt dan aangenomen.

Als het om aanvullende capaciteit gaat kan eveneens volstaan worden met een andere stedenbouwkundige invulling van de voorkeurslocatie Lochem Oost. Nu wordt vreemd genoeg gekozen voor de voor woningbouw **minst** geschikte locatie, zonder dat daarvoor een onderbouwing wordt gegeven. Er wordt dan geen rekening gehouden met buurtbewoners, qua geluid, verkeersveiligheid, of hun kinderen, voor wat betreft sport en spel. Het is ook niet duidelijk dat met die keuze aan het criterium beschikbaarheid op korte termijn wordt voldaan.

**Het lijkt erop dat het bestuur van twee walletjes wil eten: op grond van de noodzaak op korte termijn permanente woningen bouwen. Misschien denkt het bestuur daarmee permanent te kunnen bouwen op grond van tijdelijke woningen. Dat zou dan de mogelijkheid bieden van allerlei normen, zoals geluidshinder, af te wijken. Ook worden dan de belangen van de huidige bewoners genegeerd. Deze benadering is uiteraard ondenkbaar!**

Nog enkele opmerkingen vooraf resteren:

1. Deze reactie vormt het algemene deel behorende bij de individuele zienswijzen van bewoners. Waar mogelijk, zullen we die bij adres noemen.

2. De nadelen van de locatie Lange Voren zijn veelvuldig en zeer ernstig. Dat geldt *a fortiori* voor de plannen voor tijdelijke woningbouw op het trapveldje Lange Voren. Ze komen hieronder puntsgewijs aan de orde. We sluiten niet uit dat tijdens het proces nog nadere problemen naar voren komen en houden ons het recht voor deze dan alsnog in te brengen.
3. Ook voor een locatie voor spoedzoekers heeft te gelden dat die moet voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Spoedzoekers zijn ook mensen: ze hebben recht op leefbare woningen, voor wat betreft geluid, geur, stof en trillingen. Het feit dat de gemeente onder omstandigheden mag afwijken van de bestemming wil niet zeggen dat ze zich ook niet aan overige voorwaarden van het bestemmingsplan hoeft te houden.

## **2 Strijdig met het waterwingebied**

De locatie Lange Voren ligt voor de helft binnen Grondwaterbeschermingsgebied Paasberg, dat nu al als zeer kwetsbaar geldt. Verder ligt de wijk binnen het intrekgebied, en dat brengt forse beperkingen bij het bouwen en bewonen met zich mee. In het Grondwaterbeschermingsgebied zijn bestemmingswijzigingen eigenlijk niet geoorloofd en geldt het *stand-still* beginsel. De provincie Gelderland zal er ontheffing voor moeten verlenen.

Namens Vitens is ons medegedeeld, dat:

In onze brief aan de gemeente Lochem verwijzen we expliciet naar de regels zoals deze zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. Hier staan alle regels beschreven ter bescherming van het grondwater dat wordt gebruikt voor de publieke drinkwatervoorziening. In paragraaf § 3.2.2 Waterwingebieden, is beschreven dat in Waterwingebied de bescherming van bodem en grondwater cruciaal is, gelet op de kwaliteit van het drinkwater. Daarom zijn in principe alleen activiteiten toegestaan die verband houden met de waterwinning. Activiteiten die schadelijk kunnen zijn voor het drinkwater of waarbij de bodemopbouw verstoord kan worden, zijn in een Waterwingebied absoluut verboden.

Vitens acht het betreffende gebied daarom ongeschikt voor toekomstige woningbouw. Wij gaan er van uit dat de gemeente Lochem in het voortraject geen rekening heeft gehouden met deze regels. Wij vertrouwen erop dat de gemeente de provinciale omgevingsverordening respecteert en op grond daarvan af zal zien van plannen voor woningbouw in waterwingebied.

In artikel 2.36 van de Omgevingsverordening is aangegeven dat een bestemmingsplan in een grondwaterbeschermingsgebied **geen** bestemming mogelijk maakt die een groter risico voor de

kwaliteit van het grondwater met zich meebrengt dan de vigerende bestemming. Nu in onderhavig geval de locatie Lange Voren ombestemd zou moeten worden van ‘agrarisch, met waarden’, naar ‘wonen’, is daarvan geen sprake.

Woningbouw ter plaatse is dus strijdig met de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland. Het lijkt erop dat het ruimtelijk adviesbureau het bestuur de enige locatie in de Kern Lochem heeft laten kiezen waar woningbouw bij wettelijk voorschrift verboden is. Dit is duidelijk een tekortkoming.

In het coalitieakkoord van mei 2022 wordt als speerpunt aangegeven dat groen, bodem en water als leidende principes zijn voor de ruimtelijke ordening. (Coalitieakkoord 2022-2026. P.4) De keuze voor een woninglocatie binnen een waterwingebied wijkt daar duidelijk af. Hoe zou de coalitie dit kunnen verklaren?

***Vraag 6: Kan het bestuur aangeven waarom deze enige locatie in Lochem waarbij woningbouw in strijd is met een wettelijk voorschrift door de gemeente desalniettemin is aangewezen voor woningbouw?***

Het is ook onrechtmatig jegens Vitens, het drinkwaterbedrijf dat recentelijk een nieuwe boorput in het waterwingebied heeft geboord. Woningbouw in strijd met de provinciale verordening is voorts onrechtmatig jegens de bewoners aan de Lange Voren voor zover die recentelijk huizen gebouwd of verbouwd hebben waarbij aan beperkende voorwaarden moest worden voldaan, te weten Lange Voren 3 en 5, en de huizen aan de Hessenweg (nabij het trapveldje). Ook zou het in strijd met het gelijkheidsbeginsel zijn indien voor de nieuwe woningen nu ineens andere regels zouden gelden.

Het trapveldje Lange Voren ligt enkel in het grondwaterbeschermingsgebied, hetgeen nieuwe woningbouw inderdaad niet in de weg staat, zoals de Kernvisie stelt. Wel zullen de voorwaarden die dit aan bouw stelt tot **hogere bouwkosten** leiden.

***Vraag 7: Kan het gemeentebestuur aangeven waarom deze hogere aanlegkosten verantwoord zijn voor de bouw van tijdelijke woningen?***

In hoeverre Vitens in staat zal zijn onder bestuurlijke druk van de gemeente de rug recht te houden, staat hierna natuurlijk te bezien.

### **3 Strijdig met ecologie**

### 3.1 Gelders Natuur Netwerk 3.1.1

#### Individueel belang

Anders dan de overige locaties ligt locatie Lange Voren tegen het Gelders Natuur Netwerk (hierna: GNN) aan. Eventuele nieuwe activiteiten in en op die locatie mogen dan ook geen negatieve effecten op het GNN hebben. Aan dat GNN wordt ter plaatse van de Lange Voren locatie met particuliere middelen en inzet stevig bijgedragen, variërend van het bos inlopen met een vuilniszak en een grijper om zwerfvuil te rapen, tot de ontwikkeling van biodiverse tuinen en zelfs een ecologisch landgoed.

De individuele belangen van aanwonenden als natuurlijke personen bij het behoud van een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving zijn hier zozeer verweven met de algemene belangen die de GNN beoogt te beschermen, dat niet kan worden geoordeeld dat de betrokken normen, die strekken tot behoud van de GNN, kennelijk niet strekken tot bescherming van hun eigen belangen. Dit heeft betrekking op het landgoed Hessenveld, maar ook op enkele tuinen aan de Hessenweg en aan de Barchemseweg.

#### 3.1.2 Aantasting GNN

Woningbouw op locatie Lange Voren voorziet in intensief gebruik van het terrein dat, met name het licht en het geluid afkomstig van dat gebruik, de flora en fauna in de omgeving - en daarmee ook in het GNN gebied - onaanvaardbaar zullen verstoren. Van onderzoek naar deze verstoring zijdens de gemeente is niet gebleken. Onderzoek zijdens bewoners door ervaren ecologen op grond van locatiebezoek en het raadplegen van literatuur en websites, waaronder de NDFF, heeft ertoe geleid dat vast is komen te staan dat de voorgenomen woningbouw **inbreuk maakt op de GNN**.

Anders dan in de uitspraak <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@124638/202003430-1r4/#highlight=Gelders%20natuur%20netwerk> 202003430/1/R4. Datum uitspraak: 10 maart 2021 benzinepomp bij Doetinchem, is hier wel degelijk sprake van aantasting van de beoogde natuurwaarden door iets dat buiten de GNN ligt, te weten de voorgenomen woningbouw.

Concreet gaat het dan om de biotoop van een dassenburcht, maar ook andere effecten spelen een rol. Zo zal de aanwezigheid van insecten tussen gebouwen minder zijn en dit heeft directe gevolgen voor het foerageren van bijvoorbeeld vleermuizen, zwaluwen en kleine zoogdieren. Mitigeren van zulke nadelen beperkt de bouw mogelijkheden hier dus verder.

Voor het trapveldje Lange Voren heeft te gelden dat het bestuur de verstoring van natuurwaarden ruitelijk toegeeft en deze hoopt tegen te gaan door de bestaande groene omzoming te versterken. Gezien de sterke toename van overlast door bewoning lijkt dat niet realistisch. De voorgenomen dichtheid, 50 woningen op 1,5 ha, betekent een sterke toename van o.a. geluid, geur, kunstlicht, en trillingen. Waarschijnlijk zal het ertoe leiden dat de nu aanwezige diersoorten minder ver de bergweide



op durven te komen en zo biotoop verloren gaat. Waar het hier onder meer dassen betreft is die biotoop beschermd. <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2015/01/Soortenstandaard%20das.pdf>

Nader onderzoek zal nodig zijn om een ontheffing te verkrijgen. Waar de overige beschikbare locaties die problematiek niet kennen, is onduidelijk waarom een dergelijke ontheffing afgegeven zou moeten worden.

Immers, als de stikstof-uitstoot van deze voorgenomen woningbouw al een negatief effect heeft op het habitatgebied Stelkampsveld, dat bijna vijf kilometer verderop ligt, hoeveel te meer geldt dat dan wel niet voor het naastgelegen GNN-gebied? Deze negatieve effecten van woningbouw ter plaatse zijn verreichend: ze hebben ook gevolgen voor het gebied van de Lochemse berg.

In de participatiereactie is er al op gewezen dat het gebied de Lange Voren een soort groene long vormt die van groot belang is voor de vergroening van de stad. Zijdens de gemeente is deze stelling wel herhaald, maar niet bestreden.

***Vraag 8: Is deze herhaling van dit belang als instemming van het bestuur uit te leggen?***

### 3.2 Stikstof

Voor wat betreft stikstof-emissie is van belang dat alle locaties binnen 25km van een Natura 2000locatie liggen, te weten Stelkampsveld, en iets verder, Rijntakken. De locatie Lange Voren ligt zelfs **minder dan 5km** hemelsbreed van deze locatie (4,75km), door bossen en weilanden. Dit betekent dat onderzoek naar het effect van stikstof-emissie bij het bouwen van de locatie Lange Voren op deze Natura 2000-locatie verplicht is, evenals het toepassen van maatregelen. Dit zal de kosten van de locatie Lange Voren verder opvoeren, zonder dat het iets aan de woonkwaliteit van de locatie toevoegt.

Als een plan ten opzichte van de referentiesituatie leidt tot een toename van de stikstofdepositie op reeds overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied, dan dienen de gevolgen van die toename voor de vaststelling van het plan te worden onderzocht. Als daaruit volgt dat significante gevolgen niet op voorhand op grond van objectieve gegevens kunnen worden uitgesloten (voortoets), dient een passende beoordeling te worden gemaakt. Het plan kan in dat geval worden vastgesteld als de raad uit de passende beoordeling de zekerheid heeft verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. Van een dergelijke voortoets is **niet** gebleken bij de locatiekeuze van woongebieden in de Kernvisie.

Voorts speelt mee dat de emissie van stikstof bij woningbouw en aanleg van wegen gevolgen zal hebben voor dit plaatselijke N2000-gebied, maar dus ook zeker voor de naastgelegen bos- en weidegebieden. Nu gaat het bij stikstof in principe om een algemeen belang. In casu strekt dit algemeen belang ook, en vooral, tot bescherming van individuele bewoners, bijvoorbeeld omdat zij in

de horeca werken, of veel tijd en middelen gebruiken om die natuur verder te ontwikkelen. Zo heeft de uitstoot van stikstof tot gevolg dat op het ecologisch landgoed Hessenveld de brandnetels en bramen de overige flora overwoekeren. Bescherming van de natuur ter plaatse is zo verweven met hun individueel belang, dat dit niet gezien kan worden als een zuiver algemeen belang. Dit valt terug te vinden in uitspraken van de AbRvS:

De individuele belangen van een natuurlijke persoon bij het behoud van een goede kwaliteit van zijn woon- en leefomgeving, waarvan een Natura 2000-gebied deel uitmaakt, kunnen echter zo verweven zijn met de algemene belangen die de Wnb beoogt te beschermen, dat niet kan worden geoordeeld dat de betrokken normen in de Wnb kennelijk niet strekken tot bescherming van zijn belangen.

<https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@126489/2020033441-r3/#highlight=bestemmingsplan%20sociale%20woningbouw>

### 3.3 Soortenbescherming ex Wet natuurbescherming (Wnb) <https://www.ndff.nl/>

Nationale Databank Flora en Fauna

Woningbouw op locatie Lange Voren voorziet in intensief gebruik van het terrein eromheen. Dat betekent dat met name het licht en het geluid afkomstig van dat gebruik de flora en fauna in de omgeving, te weten in het GNN-gebied, onaanvaardbaar zullen verstoren. Van onderzoek naar deze verstoring zijdens de gemeente is niet gebleken. Voorts zijn de onderzoeken naar het voorkomen van diersoorten in de omgeving van het plangebied te vluchtig uitgevoerd: niet alle beschikbare informatie over het voorkomen van diersoorten is bij die onderzoeken betrokken, zoals bijvoorbeeld informatie in de Nationale Databank Flora Fauna (hierna: NDFF).

Onderzoek zijdens bewoners door ervaren ecologen op grond van locatiebezoek en het raadplegen van literatuur en websites, waaronder de NDFF, heeft ertoe geleid dat vast is komen te staan dat de voorgenomen woningbouw inbreuk maakt op, bijvoorbeeld:

- Het foerageergebied van een naastgelegen dassenburcht.
- Het foerageren van vleermuizen, zwaluwen en kleine zoogdieren.

Zulk onderzoek had de gemeente niet achterwege mogen laten, omdat het gebied en de voorkomende diersoorten worden beschermd door de Wnb, en omdat het naastliggende gebied behoort tot het GNN. Door het achterwege laten van deze elementaire stappen had de raad de woningbouwlocatie niet als geschikt mogen vaststellen voor zover hij op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

(201806287/1/R1. Datum uitspraak: 30 oktober 2019 Landhuis Babberich.)

***Vraag 9: Kan de gemeente uitleggen waarom ze een ongefundeerd voorschot op de natuurtoets neemt?***

## **4 Verkeer**

### **4.1 Locatiekeuze**

Hoe dan ook vereist bij de situering van de nieuwe woonwijken de ontsluiting naar centrum- en OV-faciliteiten serieuze aandacht. Volgens CROW-kengetallen betekenen 300 woningen voor de Kern Lochem per dag **2400 extra verkeersbewegingen**. Dat is ongeveer een extra erftoegangsweg zoals bijvoorbeeld de Vordense- of Barchemseweg die zich door het centrum moet worstelen. Zoveel extra verkeersbewegingen per dag betekent een aanzienlijke belasting voor het toch al vrij beperkt ontsloten Lochemse centrum. Dat centrum kennen we als de etalage naar het verleden, en de verkeerstructuur getuigt daarvan. Ambtelijk wordt dit niet als knelpunt herkend, zolang iedereen maar op de fiets gaat.

Dit zou ervoor pleiten de woningen elders te bouwen. De situering van de nieuwe woonwijken ten opzichte van centrum- en OV faciliteiten verdient dan ook serieuze aandacht, en daarvan is tot dusverre niet gebleken; de afstand tot het station lijkt verder geen rol te hebben gespeeld. De locaties Oost en de Elze scoren hier nog het best, omdat de verkeerstromen vandaar uit niet door het centrum hoeven. Waarom niet gezocht is naar locaties dichterbij het station is niet duidelijk gemaakt.

***Vraag 10: Kan de gemeente aannemelijk maken dat al haar inwoners in de toekomst op de fiets zullen gaan. En zo niet, waarom dit mobiliteitsaspect niet als knelpunt is herkend voor de locatie Lange Voren?***

De verkeerstructuur van het trapveldje Lange Voren is temeer een probleem daar de Lange Voren thans vijf huizen kent: 40 verkeersbewegingen, plus een paar keer per jaar een caravan of aanhangwagen van twee panden aan de Barchemseweg. (Het trapveldje aan de Lange Voren trekt in hoofdzaak langzaam verkeer.) Indien deze weg zou gebruikt worden als ontsluiting voor de locatie Lange Voren zou het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk hoger worden. Dit is onrechtmatig jegens aanwonenden aan de Lange Voren, maar ook voor de bewoners van Cartier van Disselweg, omdat dit gebruik van de weg niet te voorzien was. Verder zou het gebruik door de Lange Voren als langzaamverkeersroute erdoor in het gedrang komen.

In het bestemmingsplan Lange Voren 5 wordt hierover nog gesteld:

Zowel de Lange Voren alsook de Dr. Cartier van Disselweg zijn lokale wegen die vooral een functie vervullen voor de ontsluiting van aanliggende percelen.

[https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0262.loLangeVoren5LoBP41/t\\_NL.IMRO.0262.loLangeVoren5Lo-BP41.pdf](https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0262.loLangeVoren5LoBP41/t_NL.IMRO.0262.loLangeVoren5Lo-BP41.pdf)

Voor de Lange Voren als ontsluitende weg, nu niet meer dan verhard zandpad, zijn de effecten evenwel veel groter. Voetgangers kunnen niet meer over de weg, dus zal er een trottoir moeten komen. De weg zal ook verbreed moeten worden om kruisend verkeer toe te laten, en de doorstroming van langzaam verkeer te faciliteren. De weg gaat immers van 40 verkeersbewegingen per dag naar **450**, meer dan tien keer zo veel.

Voor de locatie Lange Voren betekent ligging op de berg, net als bij de Molenbelt, dat deze uiteindelijk enkel door de Barchemseweg ontsloten zal worden, die daarmee drukker wordt. Ook zal de capaciteit van het kruispunt Barchemseweg- Nieuwstad daardoor verder belast worden.

Wonen op de berg betekent voor *captives* (mensen die voor vervoer afhankelijk zijn van fiets of OV) dat het station en het centrum van Lochem alleen maar “verder” komt te liggen, omdat er bergop gefietst moet worden. Elektrische fietsen blijken vooral autoverkeer te vervangen, en spelen hier verder nauwelijks een rol. De overige locaties kennen die beperking niet. Voor de Elze en Oost geldt zelfs dat het station en de bedrijfslocaties bereikt kunnen worden zonder het centrum te belasten.

Een bijzonder neveneffect van de accidentatie is dat de afstand tot het centrum groter is dan die welke over de weg gemeten wordt. Omdat bergop/af gefietst of gelopen moet worden, dient bij de afstand een percentage opgeteld te worden. Dat maakt de afstand tot de scholen en het centrum vrijwel vergelijkbaar met de afstand tot de locatie Tusselerveen. De relatie met stedelijk gebied van de locatie Lange Voren wordt daarmee te gunstig voorgesteld (zie tabel p. 39 van de Kernvisie).

De ontsluiting van het trapveldje Lange Voren is problematisch, vooral voor langzaam verkeer. Een meer rechtstreekse aansluiting van de locatie op het trapveldje naar de Barchemseweg, zoals gesuggereerd op p. 31, is indertijd **opgeheven** vanwege een dodelijk ongeval. Gevreesd moet worden dat het terugbrengen van die ontsluiting vergelijkbare effecten zou kunnen oproepen. De suggestie op zich is strijdig met goede ruimtelijke ordening. Gemotoriseerd verkeer zal afgewikkeld worden over de Cartier van Disselweg en de Barchemseweg, en toevoegen aan de reeds bestaande overlast op het kruispunt met de Zutphenseweg.

***Vraag 11: Waarom denkt de gemeente dat bij het rechtstreeks ontsluiten van de locatie Lange Voren op de Barchemseweg thans (dodelijke) ongevallen zullen uitblijven?***

Qua intensiteit zal een vergelijkbaar effect optreden op de Hessenweg (nabij Lange Voren), waar thans vijf woningen aanwezig zijn, en die nog niet eens verhard is. Toename van het verkeer is hier ongewenst: verharding zal niet eenvoudig zijn omdat de weg over een grondwaterbeschermingsgebied loopt.

Anders dan in beperkte mate het langzaam verkeer, heeft het overige verkeer niet de mogelijkheid om over de Paasberg heen te komen. Dit betekent dat voor gemotoriseerd verkeer de enige mogelijke ontsluiting van Lange Voren zou gaan over de Barchemseweg. Hierdoor zal de capaciteit van het kruispunt Barchemseweg-Nieuwstad verder belast worden. De Barchemseweg sluit aan op de

Zutphensweg bij het kruispunt met de Albert Hahnweg/Nieuwstad. Dit is nu al de locatie waar het meeste oponthoud wordt ervaren door de bevolking, zo bleek uit een recent onderzoek:

*Lochemspreekt*. Een toename van het verkeer hier met duizenden verkeersbewegingen zal dit kruispunt nog verder belasten. Die toegenomen verkeersbelasting maakt overigens ook dat veel bewoners van de Barchemseweg rechtstreeks belanghebbenden zouden worden bij de ontwikkeling van de locatie Lange Voren, inclusief het trapveldje.

#### 4.2 Luchtkwaliteit

In de nota van toelichting bij het Besluit NIBM vormt de luchtkwaliteit een criterium voor goede ruimtelijke ordening:

Bij de beoordeling aan de hand van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening - zeker ingeval van kwetsbare functies als scholen en woningbouw - gaat het vooral om de mate van blootstelling van toekomstige gebruikers van de projectlocatie in kwestie of van de omgeving daarvan, zoals bewoners. Een toetsing aan de grenswaarden is hierbij niet aan de orde.

Luchtkwaliteit is daarbij wél onderdeel van een bredere afweging, die in bezwaar en beroep kan worden getoetst.

Bij de toetsing van de keuze van deze locatie zal dus de blootstelling aan luchtverontreinigende stoffen door vestiging van woningen langs de Barchemseweg meegenomen moeten worden, en getoetst aan de vraag of vanuit ruimtelijk ordeningsstandpunt woningbouw wel verantwoord is. Het is dan de vraag of meer bewoners binnen zo'n zone wel wenselijk zijn. Dit treft temeer waar het huizen betreft waar onderwijs aan minderjarigen en vestiging van kinderdagverblijven wordt toegelaten. Nu deze gelden als gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (Bgb), dient gemotiveerd te worden waarom vestiging van woningen hier desondanks niet in strijd is met het beginsel van goede ruimtelijke ordening. (ABRvS 201403998/1/R6, 12 november 2014.)

Uit de luchtkwaliteitskaart van de provincie Gelderland blijkt dat de lucht langs de Barchemseweg nog nét onder de WHO-norm voor fijnstof blijft. Aan het feit dat de Barchemseweg door haar ligging binnen de bebouwde kom formeel geen provinciale weg vormt dient derhalve geen doorslaggevende betekenis te worden gehecht nu deze weg een voortzetting vormt van deze provinciale weg, met dezelfde verkeerintensiteit. Het enige verschil is dat buiten de bebouwde kom de maximumsnelheid 60kmph is in plaats van 50 kmph.

<https://geoportaal.gelderland.nl/portaal/apps/webappviewer/index.html?id=50c1188e7cd44d579face63c964e30d6>.

In onderhavig geval zal door de toename van het aantal woningen op de locatie Lange Voren het aantal woningen langs de Barchemseweg proportioneel toenemen. Het lijkt dan ook noodzakelijk dat nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden gaat plaatsvinden. In het

kader van goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk te weten hoeveel mensen blootgesteld worden aan luchtverontreinigende stoffen. Temeer daar langs de Barchemseweg nu al een gevoelige bestemming in zin van het Bgb ligt (Thomashuis) zal verder luchtkwaliteitsonderzoek nodig zijn.

Uiteraard zal bij een afstand van meer dan 50m van het Thomashuis, en van de geprojecteerde bebouwing het effect beperkt zijn. Dit hoeft volgens de jurisprudentie evenwel niet te betekenen dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Nu geen integrale afweging van de effecten van de locatie Lange Voren tot dusverre heeft plaatsgevonden, klemt dit temeer.

***Vraag 12: Waarom is het bestuur er op voorhand, zonder nader onderzoek, van uitgegaan dat de grenswaarden luchtkwaliteit niet overschreden zullen worden?***

#### 4.3 Bergligging

Wonen op de berg betekent dat voor *captives* (mensen die voor vervoer afhankelijk zijn van fiets of OV) het station en het centrum van Lochem alleen maar “verder” komt te liggen, omdat er bergop gefietst moet worden. Elektrische fietsen blijken vooral autoverkeer te vervangen, en spelen hier verder nauwelijks een rol. De overige locaties kennen die beperking niet.

#### 4.4 Geluidshinder

Een verder probleem is het geluid van motorvoertuigen. Op de Hessenweg en Lange Voren is het nauwelijks mogelijk om harder dan 30 km/u te rijden. Maar de verkeersintensiteit over de Barchemseweg zal als gevolg van de locatie toenemen. Hoe dan ook zijn voor de woningen op de locatie Lange Voren die minder dan 250m van de Barchemseweg komen, maatregelen aan de gevel nodig. Dat beslaat de hele locatie op het trapveldje, net als bij de locatie De Elze. Voor de overige locaties is de ligging ten opzichte van wegen gunstiger. Dit maakt op Lange Voren de bouw van huizen **duurder**, zonder veel aan het gebruikersgemak toe te voegen. Verder is de locatie Lange Voren voor een groot deel geaccidenteerd: de aanleg van riolering en wegen zal hierdoor **extra kostbaar** zijn.

### **5 Externe veiligheid**

Nauw verbonden met de problematische ontsluiting is de externe veiligheid. Hoewel de Barchemseweg niet aangewezen is als gevaarlijke stoffenroute, heeft deze weg wel nog een functie als terugval optie, voor het geval andere wegen niet begaanbaar zijn. Hier klemt weer het probleem dat ontsluiting van de locatie Lange Voren, en dus ook de toegang voor hulpdiensten, enkel via de

Barchemseweg kan lopen. Ook de vluchtwegen zijn daarmee beperkt in geval van een calamiteit. Dit heeft gevolgen voor het groepsrisico, en vormt mede een argument om hier geen woningenbouwlocatie te vestigen.

***Vraag 13: Hoe ziet de gemeente in geval van een calamiteit de ontruiming van de locatie Lange Voren voor zich?***

## **6 Trap- en Sportveldje Lange Voren**

Bij de locatie Lange Voren is een deel enkel bestemd als groen, en onder meer bestemd als speelvoorziening (artikel 8.1, aanhef en onder d). Door deze bestemming worden de bestaande cultuurhistorische zichtlijnen niet aangetast.

Deze speelvoorziening voorziet in een grote behoefte voor de bevolking, vooral ook omdat er in de omgeving maar weinig alternatieven bestaan. Met name nu de zorg om obesitas bij schoolkinderen toeneemt, stijgt ook de behoefte aan buitensportgelegenheden voor kinderen. Het sportveldje wordt verder o.a. benut als voetbalveld, hardlooppogelijkheid, golfbaan, gymles, balletschool, hondentrainingsveld, dojo, schapenweide, plaats om te experimenteren met het opbouwen van tenten, 'hangplek' voor jongeren, etc. Ook scholen maken er **nog steeds** gebruik van! Wijziging naar de functie wonen zou voor velen een enorme verarming van hun omgeving betekenen.

Ten aanzien van dit sportveldje, dat met meer dan een hectare een fors deel van de locatie Lange Voren uitmaakt, heeft de directeur van de Meester G. Propschool op het volgende gewezen:

Dit betekent voor onze school en meerdere scholen dat we straks niet meer buiten kunnen sporten.

Wij gebruiken dit als sportveld.

- als de gymzaal bezet is, te warm, dan gaan wij wel eens buiten gymmen
- wij organiseren daar sportactiviteiten, zoals een bootcamp, bijv. rond Koningsdag
- we organiseren wel eens een sponsorloop.

Wij willen zo'n trapveldje vrijhouden van woningen, omdat wij beweging en buiten spelen hoog in het vaandel hebben.

- Wie weet kan de oude Aldi wel plaats maken voor een trapveldje, dat zou geweldig zijn. Dan hebben wij als school zo'n extra veld niet direct nodig. Maar die grond is niet van de gemeente, dus dat zal wel niet doorgaan.

- Bewegen is gezond voor kinderen, ze kunnen zich daardoor beter concentreren en beweging in de buitenlucht is sowieso goed voor de hersenontwikkeling.
- Kinderen leren op verschillende manieren, zeker ook buiten, (begeleid)samenspelen, iets waar te weinig aandacht voor is. Natuurlijk ook wel in de gymzaal, maar de sporten die je doet op het veld, zien er toch vaak anders uit.

Ik snap de noodzaak van bouwen, maar ‘inbreiding’ is dan niet altijd de juiste keuze, omdat de leefbaarheid voor de kinderen dan vaak vermindert.

Dit trapveldje is indertijd ontwikkeld om de overlast bij andere buitensportfaciliteiten tegen te gaan. Mogelijk zal met het verdwijnen van dit veldje die overlast elders weer toenemen.

In het sport- en beweegakkoord Lochem is in 2019 heeft de gemeente aangekondigd met haar partners te kijken naar het efficiënt en duurzaam inzetten van sportvelden, schoolpleinen, zwembaden, sporthallen en clubhuizen, zodat zoveel mogelijk mensen er gebruik van kunnen maken. Het opheffen van het trapveldje staat daar mee lijnrecht in tegenspraak.

[Sport\\_en\\_Beweegakkoord\\_Lochem\[20979\].pdf](#), p.16

Op pagina 28 van het biodiversiteitsplan Lochem wordt de aanleg van nieuwe speelplaatsen tot een uitgangspunt gemaakt. In strijd daarmee wordt bij bebouwing van het trapveldje juist ruimte om te spelen weggenomen, zonder dat hiervoor enige motivering wordt aangevoerd.

## **7 Paasberg Hotel**

### 7.1 Milieuzonering

De aanwezigheid van middelzware horeca in de locatie Lange Voren beperkt de mogelijkheden voor woningbouw op de Lange Voren. Dit betekent dat aanvullende beperkingen zullen moeten worden ingesteld voor de horeca ter plaatse: laden/lossen, stemgeluid, stemgeluid bij evenementen. Dit is eenvoudig te voorkomen door bebouwing verder van de horeca te vestigen, maar daarmee neemt de capaciteit van de locatie nóg verder af. Deze verandering was ook niet te voorzien voor het Paasberg hotel, zodat deze aanpassingen op zich onrechtmatig jegens het hotel zijn.

### 7.2 Verkeersdruk

Het Paasberg hotel zorgt verder voor enige verkeersdruk, die de huidige infrastructuur makkelijk kan verwerken. Nu het verkeer over de Lange Voren en de Hessenweg bij de Barchemseweg beide door



aanvullende woningbouw sterk zullen toenemen, zal echter een onhoudbare situatie ontstaan: dit zijn immers ontsluitingswegen die nooit berekend zijn voor doorgaand verkeer. Dat treft niet alleen de huizen aan de Cartier van Disselweg, maar ook het verkeer over de Barchemseweg en het kruispunt met de Albert Hahnweg/Nieuwstad. De rust die altijd een belangrijk *selling point* was voor het hotel zal hier onder lijden. Deze ontwikkeling viel ook niet te voorzien, en is derhalve onrechtmatig voor de bewoners van de Cartier van Disselweg, én de Fletchergroep.

### 7.3 Rust

Rust is een belangrijk punt voor de vele klanten die aan de Zen-seminars deelnemen, een belangrijk deel van de omzet van het Paasberg hotel. Woningbouw ter plaatse betekent verstoring door geluid en trillingen, terwijl de rust ter plaatse nu juist het belangrijkste *unique selling point* voor het hotel is. Daarmee is deze ontwikkeling onrechtmatig jegens de Fletchergroep. Deze rust is ook van belang voor de GNN, waarin het hotel ligt. Omdat het hier om een belangrijk deel van de omzet gaat, heeft dit ook gevolgen voor de overige faciliteiten in Lochem.

### 7.4 Zichtlijnen

Naast de rust is ook de ligging en het uitzicht van het hotel een belangrijke reden voor de aantrekkelijkheid van het Paasberg hotel. Het hotel ligt op de plaats van een voormalig landhuis, Alpha, dat omgebouwd is tot hotel. De zichtlijnen die uitgaan van dit hotel zijn van cultuurhistorisch belang en dienen in stand gelaten te worden. Die zichtlijnen waren ook de reden dat slechts beperkte bebouwing is toegestaan langs de Hessenweg, juist om die zichtlijnen in stand te houden. Zouden deze verloren gaan, dan is dat onrechtmatig jegens de eigenaren van het hotel, maar ook jegens de omwonenden, die deze ontwikkeling bij aankoop van huizen, met uitzicht op de bergweide waaraan het hotel ligt, immers niet hadden kunnen voorzien.

Immers al in het bestemmingsplan ‘De Paasberg e.o. 1991’, artikel 3, derde lid, is sprake van een duidelijk overgangsgebied tussen landschap en woonbestemming. Het beleid was, met het oog op het handhaven van het overgangskarakter, nadrukkelijk gericht op het **voorkomen van verdichting** door bebouwing. Dit bracht voor de bewoners met zich dat uitbreiding van de bestaande bebouwing niet was toegestaan, behoudens kleine bijgebouwen. Dit betekende dat die bestaande bebouwing ook niet vervangen mocht worden dan door vrijstaande en twee-aaneen geschakelde woningen, met ten hoogste twee bouwlagen, met behoud van de rooilijn, te weten de naar de weg gekeerde gevel van de woning. Dit heeft voor de huidige bewoners van de huizen aan de Hessenweg betekent dat zij zeer beperkt waren in hun bouw mogelijkheden, waardoor hun woningen substantieel aan kwaliteit hebben ingeboet. Uiteraard hebben zij nooit kunnen voorzien dat deze stringente eisen als gevolg van de noodzakelijke bescherming van het karakter van de Paasberg ooit losgelaten zouden kunnen worden.

Dit is in strijd met de beginselen van goede ruimtelijke ordening. Zij lijden daardoor substantieel waardeverlies.

Fletchergroep geeft aan dat de keuze voor Lange Voren of Tusselerveen omzetverlies tot gevolg zal hebben, die dit bedrijf niet kan lijden. Nu deze hotels belangrijke aanjagers zijn voor de lokale economie, heeft dit nadelige gevolgen voor heel Lochem.

Deel van het uitzicht van het hotel Paasberg betreft het weiden van schapen en andere weidedieren. Voor zover agrarische activiteiten ter plaatse nog mogelijk blijven, zullen aanvullende regels nodig zijn v.w.b.: geurhinder, ammoniak, fijn stof, gezondheid, etc. Bestaande agrarische activiteit maakt bebouwing ongewenst. Eventueel zal een minimale afstand van 50m aangehouden moeten worden. Dit beperkt de voor bebouwing beschikbare ruimte verder. Dit heeft met name voor het trapveldje te gelden.

### **8 Historie, archeologie, cultuurhistorie, zichtlijnen**

De locatie van het Paasberg hotel speelt een belangrijke rol in de geschiedenis van Lochem. Op oude prenten is duidelijk te zien dat op deze plaats galg en rad stonden. Waar deze instrumenten in onze moderne ogen barbaars voorkomen, stonden ze in de Middeleeuwen, en nog lang daarna, voor recht en orde. Het feit dat ze er stonden betekende voor de Lochemers dat er gerechtigheid in hun stad heerste. In die tijd was dat geen vanzelfsprekende zaak. Strikt genomen was het wat overdreven: Lochem had het recht op de lagere strafvordering: diefstal, bedelarij en dergelijke, die vooral met de schandpaal bestraft werd. Halsdelicten bleven het voorrecht van de graaf van Zutphen. Die had wel een vertegenwoordiger in Lochem, de drost, maar executies zullen zeldzaam geweest zijn. Dat de Paasberg ook bekend stond als Geselberg, en niet als Galgenberg, is tekenend daarvoor. De wat omstreden heksenverbranding in Lochem zal vermoedelijk ook hier plaatsgevonden hebben.

Verder heeft tijdens het beleg van Lochem in 1582 door Verdugo het Spaanse leger hier zijn kamp gehad. De bijzondere musketkogels die met enige regelmaat hier gevonden worden door amateurs met metaaldetectoren getuigen daarvan.

Deze historische elementen maakt Lochem en omgeving bijzonder. Bestaande plannen voor een wandeling die aansluit op de historische wandelingen in de stad en verder loopt naar de Spaanse schans op de Lochemse Berg, worden doorkruist door bouwplannen. Niemand gaat wandelen in een nieuwbouwwijk. Die voorgenomen wandeling zou ook de watertoren en de geschiedenis daarvan omvatten, evenals de bobsleebaan, de bankjes en dergelijke elementen meer.

De locatie was te zien vanuit de stad. Dat is nu allang niet meer, maar de zichtlijnen vanuit het hotel hebben daarmee grote belevingswaarde. Een andere cultuurhistorische verbinding is de lijn die vanaf Paasberg 1 naar Barchemseweg 74 loopt. Dit was de oude verbinding tussen het woonhuis van de XXXXXXXXXX en de stal waar zijn rijtuig stond. Die vormt nog steeds een zichtlijn in het veld. De

stelling dat de weide bij de Paasberg een **kamerstructuur** heeft, getuigt van onzorgvuldige voorbereiding van de gemeente. Er bestaan wel degelijk zichtlijnen.

Wat de archeologie betreft, geldt voor de aangewezen locatie Lange Voren een **bouwverbod**. Dat betekent dat mitigerende maatregelen nodig zijn, of archeologisch onderzoek. Dat geldt niet voor de overige locaties.

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0262.xxParapluArcheoBP41/t\\_NL.IMRO.0262.xxParapluArcheo-BP41.pdf](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0262.xxParapluArcheoBP41/t_NL.IMRO.0262.xxParapluArcheo-BP41.pdf), 22. De kosten hiervan zullen drukken op de initiatiefnemer, lees de projectontwikkelaar, en daarmee uiteindelijk op de bewoners, zonder dat dit iets toevoegt aan de woonkwaliteit.

Als enige ligt de locatie Lange Voren op een berg. Stuwwal als landschapstype stelt verdere eisen aan Lange Voren, met name wat betreft het behoud van het macroreliëf. Dat betekent dat de accidentatie zoveel mogelijk behouden moet blijven. In feite zou hier geen uitbreiding plaats moeten vinden.

## **9 Rooilijn Lange Voren**

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Lochem Oost heeft de gemeente diverse uitspraken gedaan over het karakter van de Lange Voren.

In de Reactienota bestemmingsplan Lochem Oost 2011 (hierna: de reactienota), die tot het raadsbesluit behoort, is vermeld dat het perceel zowel qua kavelgrootte als bebouwingsmogelijkheden een overgang vormt tussen de naastgelegen woningen aan de Dr. Cartier van Disselweg en de Lange Voren. Dit betekent dat er één woning per perceel is toegestaan waarbij de afstand van de bebouwing tot de Dr. Cartier van Disselweg kleiner is dan de afstand tot de Lange Voren. Het toestaan van bebouwing direct aan de Lange Voren past niet in het straatbeeld van de Lange Voren omdat hier diverse onbebouwde voortuinen zijn gesitueerd. <https://www.raadvanstate.nl/@91660/201301040-1-r2/>

Het doorbreken van dit patroon van onbebouwde voortuinen, in feite het hanteren van een rooilijn, is daarmee bestendig beleid: ook in het vorige bestemmingsplan 'Bestemmingsplan de Paasberg e.o., 1991' is bebouwing direct aan de Dr. Cartier van Disselweg niet mogelijk door de daarin opgenomen rooilijn.

Daarmee zou een afwijking van de bestaande rooilijn aan de Lange Voren in ieder geval onrechtmatig zijn jegens de bewoner van de [REDACTED]. Anderzijds betekent het aanhouden van de bestendig gevoerde rooilijn dat bebouwing op het trapveldje Lange Voren aanzienlijk beperkt wordt. Tevens zou daarmee de discussie over het bouwen van een extra woning aan de Lange Voren weer geopend dienen te worden.

Voorts is niet meer in het geding dat met de vestiging van 20 tot 50 woningen op het trapveldje het straatbeeld van de Lange Voren ernstig verstoord wordt. Dit brengt met zich mee dat verder handhaven van de rooilijn bij het pand [REDACTED] onrechtmatig zou zijn.

***Vraag 14: Is de gemeente zich bewust van het feit dat de aanpassing van het straatbeeld door de vestiging van woningen op het trapveldje de belemmeringen voor de bouw van een woning aan het perceel [REDACTED] opheft?***

Het handhaven van de bestaande rooilijn zou vermoedelijk ook aan de afstand van 30m tot het Thomashuis rechtdoen, nu dit huis aan de Barchemseweg 70 een maatschappelijke bestemming heeft. Deze laatste beperking zal vermoedelijk ook een extra uitweg van de Lange Voren naar de Barchemseweg, ook op grotere afstand, verhinderen.

De rooilijn aan de noordzijde van de Lange Voren is beperkt tot 15m uit de as van de Lange Voren, maar die aan de zuidzijde wijkt aanzienlijk verder terug vanwege de aansluiting op de bestaande belendende vrijstaande woningen.

Wat de hoogte betreft, heeft het bestemmingsplan Lange Voren gesteld:

De maximale goot- en bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning is op respectievelijk 4 en 8 meter gesteld. De woning kan daarbij worden uitgevoerd in één bouwlaag met een kap. Ook is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in dit geval 1, op de verbeelding aangegeven. Daarmee wordt aangesloten bij de bouwhoogtes en typologieën van de woningen in de directe omgeving.

Voor zover de gemeente voornemens was hiervan af te wijken, dient in aanmerking genomen te worden dat dit onrechtmatig zou zijn jegens de huidige bewoners van de Lange Voren, en tevens jegens de bewoner van [REDACTED]. Ook zou het in strijd met het gelijkheidsbeginsel zijn indien voor de nieuwe woningen, zoals [REDACTED], nu ineens andere regels zouden gelden.

Gezien de beperkingen op grond van de Wet geluidhinder, de provinciale omgevingsverordening Gelderland, en vigerende bestemmingsplannen, zal bebouwing van het trapveldje Lange Voren onderhevig zijn aan meerdere vereisten, waardoor aantal en soort woningen in aantal en omvang beperkt zullen blijven. Mede gezien de verhoogde kosten van aanleg van infrastructuur als gevolg van de accidentering van het terrein, en de scherpere eisen als gevolg van het waterwingebied, lijkt de economische haalbaarheid van woningbouw hier ter plaatse op voorhand al niet aannemelijk.

## **10 Economische haalbaarheid.**

Bij Lange Voren gaat het om een te kleine, lastig te ontsluiten locatie, waarbij de **hogere kosten** door grondwaterbeschermingsregels, door de verplichte natuurtoets, door voorgeschreven archeologische onderzoek, door de accidentatie van het terrein, die aanleg van riolering en andere voorzieningen

duurder maakt, met het uiteindelijke streven naar betaalbare sociale woningbouw wel **moet** leiden tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid moet inzien dat de financiële aspecten van het plan aan de uitvoerbaarheid ervan in de weg staan. Voorts leidt elke vorm van tijdelijke woningbouw tot kapitaalvernietiging van de investeringen in de infrastructuur, die naderhand weer verwijderd moeten worden. In dat opzicht is de bouwlocatie Lochem Oost geschikter omdat de infrastructuur daar gehandhaafd kan blijven.

Daarbij komt dat met de bouw van woningen op de locatie Lange Voren aanzienlijke schade zal optreden voor de eigenaars van belendende percelen, omdat hun woningen nu niet meer vrijstaan. Dit veroorzaakt een stevige daling in waarde van deze woningen, die niet voor rekening van de eigenaars zal hoeven te blijven.

Waarbij in aanmerking moet worden genomen dat, zelfs als de haalbaarheid aangetoond zou kunnen worden (quod non), de potentiële schade aan belangen van derden zo evident is, dat de Gemeenteraad zich niet kan onttrekken aan het inhoudelijk toetsen van de gemaakte bedrijfseconomische afweging.

De gemeente zal zich dus op voorhand, bij de besluitvorming over de locatie, moeten realiseren dat zij opdraait voor de extra kosten die deze specifieke locatie met zich brengt. Terwijl de voornaamste reden om deze locatie te kiezen, toch het financiële voordeel is, en het hier toch met name om betaalbare woningen dient te gaan?

***Vraag 15 Is deze locatie na opsomming van bovengenoemde kostenposten nog steeds financieel aantrekkelijk voor woningbouw, gegeven het feit de financiën toch de enige motivering voor de keuze van deze locatie is?***

## **11 Conclusie**

Sedert de invoering van het dualisme zijn de kerntaken van de Gemeenteraad scherper gedefinieerd. Na het stellen van kaders voor het beleid, dient de Gemeenteraad vooral de uitvoering van het beleid door B&W te toetsen.

Het gaat hier dus om de vraag of B&W het beleid als vastgelegd in de woonvisie op de juiste wijze uitgevoerd hebben. In de praktijk gaat het er dus om of het plan voor 300 woningen in de kern Lochem uitgevoerd is door B&W op een manier waarmee de Gemeenteraad kan instemmen.

Het antwoord daarop is vrij eenvoudig: als we simpelweg kijken naar het eigen beleid zoals de

Gemeenteraad dat vastgelegd heeft in bijvoorbeeld nota's als het sport- en beweegakkoord Lochem, of het biodiversiteitsplan Lochem, dan is het raadsvoorstel daarmee gewoon niet in overeenstemming, gezien wat in paragraaf 8 betoogd werd. B&W zullen dat ter vergadering mogen toelichten, maar wat er in de Kernvisie Lochem staat, klopt daar niet mee.

Maar ook als we beleid wat ruimer opvatten, klopt er van alles niet. Hetgeen aangevoerd wordt in de Kernvisie rechtvaardigt niet de stelling dat de locatie Lange Voren geschikt zou zijn voor toekomstige woningbouw. De eerste eis die men als volksvertegenwoordiger mag stellen, is dat het bestuur zich bij de uitvoering van het beleid aan de wet houdt. In feite wordt in de Kernvisie Lochem met Lange Voren gekozen voor een locatie waarvan voor een aanzienlijk deel van deze locatie woningbouw bij wettelijk voorschrift verboden is. (zie paragraaf 1) Ongelofelijk maar waar. Op een waterwingebied mag je domweg niet bouwen: daar valt ook verder niks aan uit te leggen. Het feit dat B&W toch voor deze locatie kiezen, doet dan ook twifelen aan de kwaliteit van rest van de Kernvisie Lochem. Maar ook los van daarvan is het achterwege laten van elementaire vragen naar de ecologische kwaliteiten (paragraaf 3) van het gebied een ernstig gebrek, dat de conclusie tot geschiktheid van het gebied voor woningbouw fors ondergraaft.

Als de Gemeenteraad haar controlerende taak serieus neemt, kan zij niet anders dan afstand nemen van deze nota, en erkennen dat de **Lange Voren ongeschikt is als woningbouwlocatie**.

Naast de tekortkomingen van de locatie op het gebied van waterwinning en ecologie, klopt de locatie Lange Voren ook niet wat landschappelijke waarden (paragraaf 8) betreft. Ook de prognoses waarop de behoefte aan woningbouw wordt gebaseerd, worden nog steeds gehanteerd in weerwil van alle daarop geleverde kritiek.

Ook verdient de wijze waarop het participatieproces is doorlopen (paragraaf 1.2) geen schoonheidsprijs. Het bestuur heeft haar onwelgevallige bijdragen van omwonende burgers aan de participatie genegeerd, terwijl uitvoerig ingegaan wordt op de uitkomsten van een digitaal onderzoek, waarvan het bestuur zelf al zegt dat het niet representatief is. De uitkomsten van de participatie dienen nou juist om raadsleden te laten zien in hoeverre hun achterban instemt met de manier waarop B&W het woningbouwbeleid willen uitvoeren. Nu het bestuur het zicht daarop verduistert, ontstaat licht twijfel over wat B&W willen. Is dit wel de beste manier waarop we in Lochem nieuwe woningen kunnen bouwen? Wie zal het zeggen?

Dat het misgegaan is met de participatie bemoeilijkt de oordeelsvorming door de Gemeenteraad op twee punten: door de manier waarop de reactienota is opgesteld, wordt niet echt duidelijk wat de bevolking nu vindt van de manier waarop de Lange Voren in de Kernvisie is weergegeven, al zal uit voorgaande wel duidelijk zijn dat de Kernvisie ernstige tekortkomingen vertoont. Ten tweede, na de participatie is de Kernvisie onverwacht aangevuld met twee kleinere locaties voor doelgroepen, te weten het Trapveldje bij de Lange Voren en de Paardenwei bij de Hessenweg. Hoe de bevolking daar

over denkt, blijft dus volstrekt duister. Dat wil zeggen dat over deze twee locaties in het geheel **geen inspraak** heeft plaatsgevonden!

Deze gang van zaken maakt het ook weer moeilijk voor de Gemeenteraad om akkoord te kunnen gaan met een voorstel, waarvan niet bekend is hoe de bevolking erover denkt. Zo wordt de controlerende taak van de Gemeenteraad ook ernstig bemoeilijkt.

Maar dat is niet alles: het wordt de Gemeenteraad nog lastiger gemaakt om met dit voorstel in te stemmen omdat elke onderbouwing voor het bouwen voor doelgroepen ontbreekt. Tot juli van dit jaar ging het bestuur er nog van uit dat woningen voor doelgroepen beschikbaar zouden komen door de doorstroming die volgde op de nieuwbouw. Doelgroepwoningen vormden een secundair probleem voor het bestuur, waarvoor ook geen beleid is of wordt geformuleerd: het is dus een raadsel hoe de Gemeenteraad over die doelgroepen denkt. De getalsmatige onderbouwing is zo mogelijk nog summierder dan die voor de reguliere woningbouw. Het verbaast dan ook niet dat elementaire fouten als het vestigen van doelgroepen in bestaande wijken, waarvoor in de literatuur breed wordt gewaarschuwd, gemaakt zijn.

En dit terwijl alle mogelijkheden voor het bouwen voor doelgroepen in ruime mate aanwezig zijn op de locatie Lochem Oost, waar de gemeente inmiddels over voldoende grondbezit beschikt, en waar vanaf het begin van het bouwproces af aan de integratie met de overige bewoners goed voorbereid kan worden. Ook is duidelijk dat door de lange aanlooptijden van het bouwproces ruimte in de fasering ontstaat, waarmee tijdelijke bewoning goed te verenigen valt. Toch meent de gemeente dat er voor speciale doelgroepen op de Lange Voren gebouwd moet worden.

Een belangrijk punt voor controle door de Gemeenteraad zijn van oudsher de financiën. Het is de bedoeling dat op de doelgroeplocaties woningen komen met lage huren. Maar vreemd genoeg zijn de meeste gemaakte keuzes niet het gevolg van financiële overwegingen: de financiële haalbaarheid van locatie Lange Voren is al op voorhand uiterst twijfelachtig. De locatie is te klein, de infrastructuur, de eisen als gevolg van de grondwaterbescherming, en de ontsluiting gaan veel geld kosten, evenals het waardeverlies, dat bouwen in deze wijk tot gevolg heeft. Verder zullen ecologie en archeologie kostbare onderzoeken vragen, die op andere locaties niet nodig zijn. Het enige pluspunt, dat de grond op het Trapveldje in bezit van de gemeente is, geldt net zo goed voor de gronden in Lochem Oost. Ook zal de bestaande accidentatie bij de Lange Voren tot extra kosten leiden, terwijl de locatie is bedoeld voor betaalbare woningen. Dat zijn met elkaar onverenigbare grootheden.

Ten slotte is ook ruimtelijk de locatie niet geschikt voor doelgroepen vanwege de excentrische ligging en de gebrekkige ontsluiting. Het voorstel om een ontsluiting te openen, die vanwege een dodelijk ongeval eerder werd afgesloten, moet als een kennelijke vergissing worden beschouwd.

Kortom: het zou beter zijn om in de Kernvisie de Lange Voren als bouwlocatie los te laten, en de doelgroepwoningen mee te nemen in de woningbouwlocatie Lochem Oost.