

# Stichting Mooi Lochem

Voorheen Stichting Milieubeheer Oost-Lochem, sinds 1989

---

## **BOUWPLANNEN VAN DE CLOESE V.O.F. VERDER TOEGELICHT**

De bouwplannen die de firma V.O.F De Cloese aan de gemeenschap van Lochem heeft gepresenteerd benodigen enige toelichting om tot een genuanceerd oordeel te komen.

### 1. **Misleidende/onjuiste argumenatie.**

- a. **Bouwvolume.** De Cloese V.O.F. hanteert als uitgangspunt dat niet méér bouwvolume wordt gecreëerd dan er nu al aanwezig is<sup>1</sup>. Dit is misleidend omdat, gelet op de huidige bijgebouwen rond De Cloese, de indruk wordt gewekt dat het met die omvang dus wel meevalt. Echter, grofweg nog eens de helft van wat nu bovengronds te zien is als bijgebouwen, bevindt zich ondergronds in kelderverdiepingen. Bij uitvoering van de voorgestelde plannen wordt die ondergrondse bebouwing vervangen door woningen, die dan wél bovengronds zichtbaar zullen zijn. Bovendien mag volgens provinciaal beleid slechts een beperkte hoeveelheid bouwvlak van de te slopen bijgebouwen worden omgezet in woonoppervlakte (zie pt. 2a).
- b. **Bebouwing aan de overkant van de Berkel en de overkant van de Keppellaan.**

De V.O.F. stelt het volgende: “Bebouwing die ..... voor zover dat cultuurhistorisch noodzakelijk, landschappelijk mogelijk en stedenbouwkundig gewenst is, deels de aansluitende terreindelen daarbij ..... betreft.” Deze argumenten worden gebruikt om herbouw van het koetshuis en de oranjerie aan de overkant van de Berkel (oprit en bos) te rechtvaardigen, alsook de woningen aan de andere kant van de Keppellaan (sport terrein en Maria bos). Omdat een verdere onderbouwing ontbreekt, heeft Stichting Mooi Lochem onderstaand een aanname gemaakt van wat kennelijk wordt bedoeld en daartegen bezwaren geformuleerd.

- (1) **Cultuurhistorisch noodzakelijk.** In het voorstel aan de gemeente<sup>2</sup> wordt regelmatig de term “in de vorm van” misbruikt om cultuurhistorie als argument te gebruiken voor de rechtvaardiging van woningbouw.
  - (a) **Oranjerie.** Deze in 1963 langs de Berkel gesloopte overwinteringsplaats voor planten wil men vervangen door woningen, z.g. “in de vorm van twee woningen onder een kap”. Heel misleidend, want bedoeld wordt meerdere “2-onder-1-kap”woningen. Op de in de krant getoonde artistieke impressie van de bouwplannen, zijn er drie te zien. Cultuurhistorie wordt misbruikt om i.p.v. 1 oranjerie, maar liefst 3 dubbele woningen, op een andere plek en met een andere bestemming, te gaan bouwen.

---

<sup>1</sup> Brief Lochem De Cloese, van De Cloese V.O.F. aan potentiële bewoners woonwijk, 01 november 2005.

<sup>2</sup> Voorstel herontwikkeling De Cloese, Kasteel en Landgoed, Gemeente Lochem.

(b) Koetshuis. Vroeger bevond zich een koetshuis aan de overkant van de Berkel. De V.O.F. rechtvaardigt de bouw van 4 villa's met dit cultuurhistorisch argument. Echter, het oude koetshuis dat rond 1900 werd afgebroken, is in 1900 al herbouwd en staat zo'n 50m verderop. Bovendien is de bestemming van dat nieuwe koetshuis in de 60-er jaren al eens veranderd in 'wonen'. De V.O.F. stelt ook dat bewust is gekozen voor het teruggrijpen naar de oorspronkelijke en uit 1639 en eerder daterende geometrische bebouwingsopzet. Ze doelen daarbij alleen maar op de geometrische opzet, want overduidelijk willen ze niet terug naar de toenmalige bebouwing zelf. Een tekening uit 1639<sup>3</sup> toont namelijk aan dat er toentertijd helemaal geen koetshuis aanwezig was.

(2) Landschappelijk mogelijk. Wat landschappelijk mogelijk wordt mede bepaald door het bestemmingsplan<sup>4</sup>. In dit plan zijn verschillende bestemmingen opgenomen voor de te onderscheiden delen van het grondgebied van De Cloese. Die zijn: Maatschappelijke Doeleinden (kasteel en bijgebouwen), Sport en Spel (atletiekbaan), Agrarisch gebied met Natuurwaarden (aan de overkant van de Berkel) en Bos met Natuurwaarden (het bos aan beide kanten van de Keppellaan). Het bestemmingsplan geeft aan dat buiten het gebied van het kasteel met bijgebouwen geen normale woningbouw mag plaatsvinden.

(a) Overkant van de Berkel.

(i) Vóór het kasteel. Bovengenoemd agrarisch gebied heeft 'natuurlijke en landschappelijke waarden' waarbij door de gemeente o.a. wordt gestreefd naar behoud en herstel van de ruimtelijke karakteristiek van het gebied. Hier hoort ook het ruime en brede uitzicht vanaf De Cloese richting de Zwiepseweg en omgekeerd bij. Dat is ook de reden waarom het gepachte grondstuk vóór het kasteel alleen als grasland mag worden gebruikt. De huidige bouwplannen voorzien 4 grote villa's, waarvan er 2 pal voor het kasteel worden gepland. Die villa's zullen een groot deel van het zicht naar en van de Zwiepseweg wegnemen. Alleen een zichtas, dus loodrecht op de ingang, tussen de woningen door, zal vrij blijven. Het is overduidelijk dat met deze plannen de ruimtelijke karakteristiek aan de voorkant van het kasteel ernstig geweld wordt aangedaan.

(ii) Bos terplekke van de oorspronkelijke oranjerie. Het bos heeft cultuurhistorische en natuurwaarden, waarden die men wil behouden en indien mogelijk nog verder wil herstellen en die dus niet zo maar terzijde kunnen worden geschoven om woningbouw mogelijk te maken. De Cloese V.O.F. wil een gedeelte van dit bos verwijderden en er weer grasland van maken, om de huisbewoners zicht te geven op het kasteel. Landschappelijk gezien is hier geen enkele behoefte aan.

(b) Overkant van de Keppellaan - Mariabosje. De Cloese V.O.F. heeft haar ogen mede op het Mariabosje laten vallen, dat ook de bestemming Bos met Natuurwaarden heeft. Dit bos heeft de gemeente eind 1996 voor iets minder dan €2.000 verkocht aan een particulier, onder de voorwaarde: "handhaving van de huidige situatie en kwaliteit van het 'Mariabos' en omgeving". 'Landschappelijk mogelijk' is dus totaal niet aan de orde. Met genoemde

---

<sup>3</sup> Kaart door Nicolaes van Geelkercken, 1639, Gelders Archief te Arnhem.

<sup>4</sup> Bestemmingsplan Buitengebied, 1991

voorwaarde en het met het bestemmingsplan is dus een dubbele garantie ingebouwd om het Mariabos in de huidige staat voort te laten voortbestaan.

(3) Stedenbouwkundig gewenst. Met betrekking tot de woningbehoefte in Lochem is er totaal geen noodzaak om 108 huizen bij De Cloese te bouwen. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is inbreiding en geen uitbreiding. De gemeente Lochem heeft in de Samenhangende Ruimtelijke Visie uit 2002 in de conclusie aangegeven op de korte en middellange termijn slechts 100 van de 1100 benodigde woningen op nieuwe uitbreidingslocaties te voorzien (20 op een buitenplaats, 30 in Barchem, 40 in Laren en 7 in Exel). Met de plannen van De Cloese V.O.F. zou dus meer dan de totale behoefte van de komende jaren op slechts 1 plek worden gebouwd.

- c. Subconclusies. De Cloese V.O.F. heeft een cultuurhistorisch onderzoek laten uitvoeren dat z.g. als leidraad heeft gediend voor de aan de gemeente gepresenteerde plannen. Een paar maanden geleden is door de Cultuurhistorische Vereniging bij Bousema een avond over De Cloese georganiseerd, waarin de opsteller van dit onderzoek een tekening presenteerde, hoe de indeling van het gebied rond De Cloese er in de toekomst uit zou kunnen zien. Daarbij was echter geen sprake van woningen aan de overkant van de Berkel en in het Mariabosje. In feite poogt de Cloese V.O.F. de bestaande en de historische situatie aan te grijpen als onderbouwing voor de grootte van het bouwvolume en het zg herstel van de cultuurhistorische situatie. Het is dus dubbel op: niet terug naar de situatie van de 50-er jaren toen er nog geen infrastructuur van de politieschool aanwezig was; ook niet naar de situatie uit de 19<sup>e</sup> eeuw met een koetshuis en een oranjerie, maar - met een onjuiste redenering - naar een situatie waarin de cultuurhistorische situatie uit de 19<sup>e</sup> eeuw en het huidige bouwvolume uit hun verband worden gerukt en fout worden geïnterpreteerd om te komen tot een plan voor 108 woningen, verspreid rondom het Kasteel. In plaats van het herstel van de oude situatie, wordt met dit plan juist ernstig inbreuk gemaakt op de cultuurhistorische waarden van het kasteel en bijbehorende gronden. Veel Lochemers zijn het met Stichting Mooi Lochem eens dat de huidige plannen in deze vorm niet mogen worden toegestaan. Mocht de gemeente hiermee wel instemmen, dan gebruikt zij bevoegdheden voor een ander doel dan waarvoor die kennelijk zijn verleend, hetgeen bij de wet verboden is.

## 2. Onrechtmatigheid van de gepresenteerde plannen.

- a. Provinciaal beleid. Met betrekking tot woningbouw als vervanging van beëindigde bedrijfsactiviteiten is nieuw provinciaal beleid ontwikkeld, dat is opgenomen in het Streekplan van de provincie Gelderland. Dit beleid is leidend voor de gemeente Lochem. In dit Streekplan is gesteld<sup>5</sup>:
- “Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.”
- De provincie wil dus wonen als alternatieve bestemming wel toestaan, maar dan moet de bouwoppervlakte tenminste worden gehalveerd!

---

<sup>5</sup> Blz 42, par. 2.3.4

De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen is rond de 12.000m<sup>2</sup>; 50% daarvan is 6.000m<sup>2</sup>, wat bij een gemiddelde oppervlakte van 150m<sup>2</sup> voor een woning zou neerkomen op een hoeveelheid van ca. 40 woningen, of 60 woningen bij 100m<sup>2</sup>.

- b. Gemeentelijke beleidsontwikkeling. Over jaren gezien heeft de gemeente een eigen visie ontwikkeld en duidelijke standpunten ingenomen m.b.t. buitenplaatsen in hun algemeenheid en buitenplaats De Cloese in het bijzonder. Dit zijn o.a.:

- (1) In de Toekomstvisie uit het jaar 2000 heeft de gemeente aangegeven dat De Cloese een goed voorbeeld is van wat men zag als een buitenplaats.
- (2) In een brief van 10 oktober 2002 aan het LSOP geeft de gemeente Lochem aan dat het College op 1 oktober 2002 heeft ingestemd met de verdere ontwikkeling van De Cloese tot buitenplaats<sup>6</sup>. Expliciet staat erbij dat als uitgangspunt wordt gedacht aan een klein cluster voor wonen en werken.
- (3) Als bijlage bij deze brief was de Samenhangende Ruimtelijke Visie op wonen, werken en recreëren in de gemeente Lochem, ook uit het jaar 2002, opgenomen. Daarin wordt gesteld dat het concept van een buitenplaats verder zou worden ontwikkeld in het IOP Buitengebied.
- (4) In dit IOP Buitengebied uit 2002 staan, bij het onderdeel Buitenplaatsen langs de Berkel, de randvoorwaarden genoemd die horen bij een buitenplaats. Een daarvan is - maximaal 20 woon- of werkeenheden.(!!)  
Opmerkelijk is, dat in het IOP ook nog eens duidelijk is uitgelegd welke voorstelling men zich zou moeten maken ingeval van 20 wooneenheden. Wat betreft de uitstraling zij hierbij opgemerkt dat bij 20 wooneenheden, of minder, niet gedacht moet worden in traditionele villa's. Het beeld van een villawijk in het buitengebied is wel het laatste wat wordt voorgestaan.(!!)
- (5) Tenslotte heeft B&W op 22 april 2003 haar uiteindelijke goedkeuring gegeven aan het Concept Integraal OntwikkelingsPlan Buitengebied en is dit plan, de visie van de gemeente Lochem, vervolgens voorgelegd aan de bevolking.

Het is de stichting bekend dat dit IOP Buitengebied niet definitief is vastgesteld. Wat wel overduidelijk is, is dat dit IOP de visie van de gemeente weergeeft, een visie die tot stand is gekomen tijdens een jarenlange ontwikkeling en waar nu niet opeens zomaar van kan worden afgeweken. Als dat wel gebeurt, ben ik van mening dat van onbehoorlijk en onbetrouwbaar bestuur kan worden gesproken.

- c. Subconclusie. De beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid eisen een consistente bestuurspraktijk bij de wetsuitleg en de invulling van de door de wetgever aan het bestuur gelaten beleidsruimte.

### 3. Nadelige consequenties van de bouwplannen voor de natuur(waarden).

- a. Natuurwaarden. Voor het overgrote deel van het gebied van De Cloese geldt de bestemming Bos- of Agrarisch gebied met Natuurwaarden. Bescherming van deze natuurwaarden is een van de doeleinden die wordt nagestreefd. Als de gemeente toch overweegt om verder te gaan in de richting van realisatie van de huidige bouwplannen, dan is het essentieel om opnieuw te inventariseren wat die, in dat gebied aanwezige, natuurwaarden zijn en wat de consequenties van de geplande ingrepen op die natuurwaarden zijn. Tevens dient onderzocht te worden of er alternatieven zijn waarbij

---

<sup>6</sup> Opgenomen in het Bidboek De Cloese (2003)

de natuurwaarden niet of in mindere mate worden aangetast. Vervolgens moet onderzocht worden of er mogelijkheden zijn om een eventueel verlies aan natuurwaarden op een andere wijze te compenseren. Er moet dus worden vastgesteld of en in hoeverre er onherstelbare schade aan de natuur zou worden toegebracht alsmede wat alternatieven zijn die de natuurwaarden respecteren. Het inventariseren van die natuurwaarden kan d.m.v. een natuurwaardenonderzoek, hetgeen tenminste een jaar gaat duren.

- b. Belasting natuurgebied. Het bouwen van een woonwijk, groter dan 2/3 deel van de wijk Stiggoor, brengt ook een grote belasting voor de rust in het natuurgebied rond De Cloese met zich mee. 108 Woningen betekent naar verwachting meer dan 200 personen en een verkeersdrukte van misschien wel 150 auto's van alleen al de bewoners. Daar komt dan nog de drukte door alle bezoekers bij (denk bijvoorbeeld maar eens wat dit betekent voor de groep van 7 reeën die in dit gebied thuis zijn. De drukte die zo'n woonwijk met zich meebrengt zal ongetwijfeld tot gevolg hebben dat dit leefgebied voor hen verloren gaat). Bovendien is de vraag of het huidige wegensysteem deze drukte wel aankan en wat de consequenties van het uitvalsverkeer op de toegang tot de Goorseweg en de Zwiepseweg zullen zijn.

#### 4. Houding van de gemeente.

De bevolking verwacht van de gemeente dat die zich inzet om de cultuurhistorische waarden in de gemeente te behouden en die waar mogelijk te herstellen. Daar hoort een actieve opstelling bij! En niet een die lijkt op gedoogbeleid. Zo is pas bij het kappen van bomen rond De Cloese ingegrepen, toen de halve atletiekbaan al vol met omgekapte bomen lag. En is niet eerder in de verbouwingswerkzaamheden ingegrepen, dan nadat daarop werd gewezen door Stichting Mooi Lochem. En dat ook niet eens direct daarna, maar na een aantal weken. Intussen is de buitenkant van het kasteel al bijna klaar en lijkt het er op dat aan de binnenkant appartementen worden gebouwd. Dit terwijl de gemeente wist dat voor De Cloese de status van Rijks Monument was aangevraagd. De gemeente heeft richting Monumentenzorg zelfs positief gereageerd op een desbetreffende adviesaanvraag. Daarom is het onbegrijpelijk dat de gemeente haar toezichtplicht zo slecht is nagekomen. Dat geldt niet alleen m.b.t. het kappen zonder kapvergunning, maar ook m.b.t. het bepaalde in artikel 11 in de Monumentenwet zijnde het verbod om zonder vergunning het object waarvoor de aanvraag tot monument is ingediend in enig opzicht te wijzigen; in dit geval dus het kasteel, inclusief de bijbehorende terreinen.

De gemeente zal het met ons eens zijn dat niet de indruk mag ontstaan van willekeur en partijdigheid, iets waartoe het, gezien haar houding tot nu toe, snel kan leiden.

#### 5. Natuurbeleving door toeristen en onze bevolking.

- a. Het natuurschoon rond De Cloese is prachtig en wordt hoog gewaardeerd, niet alleen door de Lochemse bevolking, maar ook door de vele toeristen. Als de huidige plannen doorgaan wordt grote afbreuk gedaan aan een van de juweeltjes die Lochem heeft op het gebied van natuurschoon en cultuurhistorie.
- b. Met onze kritiek staat de stichting in Lochem zeker niet alleen. De handtekeningenactie die wij hebben georganiseerd tegen de huidige plannen voor een buiten properties grote woonwijk, heeft maar liefst meer dan 3000 positieve reacties

opgeleverd. Voor een handtekeningenactie in onze relatief kleine gemeente is dat zeer veel. Maar de steun is in feite nog veel groter. De algemene indruk van de mensen die voor ons deze handtekeningen hebben ingezameld is dat rond de 90% van de benaderde personen hun handtekening hebben gezet.

## 6. Afsluiting.

Om af te sluiten spreekt Stichting Mooi Lochem nog de wens uit dat gemeente Lochem ons cultureel erfgoed bewaart voor de toekomst en zich niet laat leiden door de waan van de dag! Lochem is een unieke gemeente, juist door haar prachtige natuur en cultuur. Het is over aan haar dagelijks bestuur om er voor te zorgen dat dit in takt blijft en waar mogelijk wordt verbeterd om Lochem de aantrekkelijke gemeente te laten blijven die het is.

---

### **Stichting Mooi Lochem**

Secretariaat:  
Stiggoor 77  
7241 LD Lochem

Tel. 0573 257388  
Fax: 0573 252707

Postbank rekening no. 833548  
Email: [info@mooilochem.nl](mailto:info@mooilochem.nl)  
Website: [www.mooilochem.nl](http://www.mooilochem.nl)

Stichting Mooi Lochem is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Deventer onder nr. 41040603

