



Verslag van het Rondetafelgesprek  
van de raad van Lochem, gehouden op  
maandag 2 april 2012

Dit verslag is vastgesteld in de raadsvergadering van 16 april 2012

J.P. Stegeman,  
raadsgriffier

F.J. Spekreijse,  
voorzitter

<b>Ronde tafel 4</b>		
Datum ronde-tafelgesprek	2 april 2012	
<b>Agendapunt 2</b>	<b>Randvoorwaarden woningbouw De Cloese Lochem</b>	
Aanvang	21:20 uur	
Einde	22:20 uur	
Aanwezig:		
Namens de raad	VVD: PvdA: CDA: Gemeentebelangen: GroenLinks: D66:	Mw. C. Wintraecken Z. Dagdelen D. Schut Mw. M. Eggink T. Tekelenburg Mw. A. Hagenbeek
Meesprekers	B.J. van Benthem G.J. Schepers F. Langhout J.J. Vos P. Birkhoff P. Benes H. Rietberg	buurtbewoner buurtbewoner buurtbewoner buurtbewoner Van Wijnen St. Mooi Lochem Viverion
College	Wethouder J. Kottelenberg	
Ambtenaar	B. van Gageldonk	
Voorzitter	Mw. M. Beuke	
RTG-griffier	Mw. A. Zappeij	
Publieke tribune	12 personen	
Pers	-	

Beknopte weergave	<p>De heer Benes van Mooi Lochem spreekt volgens <b>bijlage 2</b>.</p> <p>De heer Schepers vertegenwoordigt de buurtbewoners en spreekt volgens <b>bijlage 3</b>.</p> <p>De heren Birkhoff en Rietberg spreken namens Van Wijnen en Viverion. Zij merken het volgende op: Zij kunnen zich vinden in het standpunt van de gemeente Lochem, de mogelijkheid van een studie naar de bouw van een woning in de tuin willen zij behouden. Zij willen niet perse een maximum van 22 woningen bouwen, in maximaal 17 te realiseren woningen kunnen zij zich ook vinden. Hieronder kan ook het bouwen van een tweekapper met de uitstraling van een vrijstaande woning vallen. De buurtbewoners zullen worden betrokken bij de randvoorwaarden. Het aantrekken van een supervisor om een mooi plan te ontwikkelen lijkt ook deze heren een goed idee.</p> <p>De heer Van Benthem spreekt volgens <b>bijlage 4</b>.</p>
-------------------	--

		<p>De heer Vos geeft aan dat hij op kasteel de Cloese woont en sluit zich aan bij het standpunt van de buurtbewoners, met die uitzondering dat hij vindt dat een passende woning in de kasteeltuin tot de mogelijkheden behoort, als deze een kwartslag wordt gedraaid.</p> <p>De heer Langhout woont aan de overkant van de Berkel, het dichtst bij De Cloese, hij schaart zich achter de wijze woorden van de buurtbewoners.</p> <p>De meesprekers en wethouder reageren op vragen van de raad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I.v.m. de druk op het gebied is Mooi Lochem op een aantal woningen tussen 8 en 12 gekomen, niet meer.</li> <li>- Niet bouwen uit maatschappelijk oogpunt is niet reëel.</li> <li>- Ruimte voor luxe kavels en zorg voor de natuur staan op nummer 1.</li> <li>- Er is geen haast geboden met het afbreken van de huidige opstallen.</li> <li>- In overleg met Viverion zijn alle spullen bij de atletiekbaan afgebroken en is de sloot uitgebaggerd, waardoor de hangplek weer is verdwenen.</li> <li>- Het beheren van het terrein zal gezamenlijk moeten gebeuren door het oprichten van een vereniging o.i.d. Dit kan notarieel worden vastgelegd.</li> <li>- Het is nuttig om afspraken te maken over de omgeving om niet later voor verrassingen komen te staan.</li> <li>- Aan de woning in de kasteeltuin moeten extra eisen worden gesteld, zodat de woning in de vorm van een poortwoning, oranjerie o.i.d. wordt gebouwd, er moet een directe relatie met het kasteel zijn.</li> <li>- De projectontwikkelaar heeft veel aanpassingen aan het plan verricht en wil als compensatie graag deze tuinwoning realiseren.</li> <li>- De heer Vos kan hiermee leven als de woning indachtig zijn voorstellen, als zou het er al heel lang staan, zou worden gerealiseerd</li> <li>- Er is in het verleden een lijst met geïnteresseerde mensen voor de kavels aangelegd, deze behoeft waarschijnlijk wel aanpassingen, maar men gaat ervan uit dat er wel belangstelling zal blijven bestaan door de unieke ligging van de kavels.</li> <li>- De toenmalige directeur van Viverion heeft in 2004 De Cloese aangekocht. Nu probeert Viverion oude projecten met zo min mogelijk verliezen af te handelen.</li> <li>- Op dit project is al een schadepost aanwezig.</li> <li>- Oorspronkelijk zou Viverion sociale woningbouw op deze plek realiseren, daar is men van afgestapt door maatschappelijke weerstand.</li> <li>- Het totaal aantal kuubs dat wordt gebouwd moet passend zijn in dit gebied.</li> <li>- De gemeente vindt 17 woningen wenselijk, dit is een compromis tussen het gevraagde aantal van 22 woningen door de projectontwikkelaar en het door de buurt gewenste aantal van 12 woningen.</li> <li>- In het bestemmingsplan zal nog worden bekeken of deelgebied A, dat nu openbaar toegankelijk is, dit ook moet blijven.</li> </ul> <p>In zijn nawoord merkt de heer Schepers op dat hij zich afvraagt of de heer Vos wellicht belangen heeft bij een woning in de tuin, omdat hij bij een buurtoverleg aangaf hiertegen te zijn en vanavond meldt dat hij geen bezwaar heeft tegen een woning in de tuin, mits gedraaid geplaatst.</p> <p>Hij nodigt de raadsleden uit voor een excursie van een uur om de situatie ter plekke te komen bekijken, deze kavel is volgens hem niet zo maar een hoekje van de tuin.</p>
--	--	---

		<p>Er gaan beeldbepalende bomen verdwijnen achter stenen, dit is bij de overige kavels niet het geval.  Hij snapt dat de ontwikkelaar zijn verlies wil beperken, maar geeft aan dat in deze tijd veel mensen en bedrijven hun verlies moeten nemen. Lochem mag nu niet lijden onder een foute beslissing van een ontwikkelaar in het verleden  Hij meent dat door de verkoop van het kasteel en percelen land, met daarnaast de verkoop van 17 woningen de ontwikkelaar nog een winst kan maken van 50%.</p> <p>De heer Benes meent dat het te simpel is om handjeklap te spelen tussen 12 en 22 woningen. Hij vindt dat de raad moet overwegen wat het gebied aan kan en hij hoopt dat de raad dit mee zal nemen in de besluitvorming.</p>
	Conclusie	behandelen in de meningvormende raadsvergadering van 19 april 2012.

*Voorheen stichting Milieubeheer Oost Lochem, sinds 1989 Aangesloten bij de Gelderse MilieuFederatie*

RTG - 2 april 2012

Voorstel aan de raad:

### **Instemmen met de ruimtelijke randvoorwaarden voor woningbouw op het terrein van De Cloese, Lochem.**

Voorzitter, raadsleden,

Ik wil beginnen om een omissie in het voorstel recht te zetten. Vanaf het allereerste begin is Stichting Mooi Lochem gesprekspartner geweest met de ontwikkelcombinatie. Ook op de bijeenkomsten in 2011 was Mooi Lochem officieel uitgenodigd en met een delegatie steeds aanwezig.

Toen in 2004 de politie opleiding uit Lochem vertrok had Stichting Mooi Lochem er op gehoopt, dat het gehele gebied rondom de Cloese weer in de oude luister zou worden hersteld. Maar toen een project ontwikkelaar de Cloese kocht waren wij onaangenaam verrast. De eerste voorstellen van de project ontwikkelaars waren voor ons aanleiding de Lochemse bevolking te vragen wat zij van deze grootschalige plannen vonden. Massaal werden deze plannen door ca. 3.000 Lochemers afgewezen. Enige tijd daarna werd ons een 2<sup>e</sup> plan gepresenteerd, waarover we verder gelukkig nooit meer iets hebben gehoord.

Vanaf begin vorig jaar hebben wij de bijeenkomsten bijgewoond waarin de projectontwikkelaars hun aangepaste plannen presenteerden. Telkens heeft Mooi Lochem schriftelijk gereageerd, met een kopie naar de gemeente en haar bezwaren kenbaar gemaakt. Wij begrijpen ook wel, dat op grond van bedrijfseconomische redenen er iets moet gebeuren. Mooi Lochem kan daarom met woningbouw akkoord gaan, echter als deze zich beperkte tot het gebied waar nu de school staat. Alle andere locaties, zoals in de kasteeltuin, aan de overzijde van de Berkel en op de atletiekbaan werden en worden door ons categorisch afgewezen. Een 10 tal woningen is naar ons idee genoeg om het gebied de nodige rust te geven die het verdient. Immers we hebben het hier over een EHS gebied en wel een verbindingszone binnen de regionale EHS tussen landgoed Ampsen en de Lochemse Berg. En achter de Cloese ligt een gebied waarin vele vogels verblijven en broeden. Juist daarom moet er voor gezorgd worden dat het zo rustig mogelijk blijft rondom de Cloese. 2

Op het voorstel zoals nu voorligt hebben wij het volgende aan te merken:

- Bebouwing op ruime kavels met uitsluitend vrijstaande woningen kan gerealiseerd worden binnen de kaderlijnen van de huidige school, d.w.z. dat bebouwing dicht langs de Keppellaan niet gewenst is.

- Het huis in de kasteeltuin moet er absoluut niet komen. De zichtlijnen vanaf de Keppellaan naar het kasteel moeten niet worden onderbroken door welk bouwwerk dan ook. In het voorstel worden aan deze kavel al eisen opgelegd, die in de toekomst vragen om moeilijkheden. Derhalve verzoeken wij de raad om de betreffende zin vanaf 'tenzij' volledig te verwijderen.

Verder verzoeken wij de raad om vast te leggen dat naast de bouwkavels in het voorstel nergens anders in het gebied rond de Cloese nog gebouwd kan gaan worden.

Voordat over enige tijd de bestemmingplan wijziging aan de raad wordt voorgelegd, hopen wij dat er een zeer gedegen flora en fauna onderzoek komt voor het gehele gebied. Als daaruit blijkt, dat het een gevoelig gebied is voor bepaalde beschermde planten en / of dieren, dan dient het voorgestelde bouwplan daarop aangepast te worden.

Wij hebben er vertrouwen in dat de raad inziet dat onze standpunten in het belang zijn van het behoud van het waardevolle rondom de Cloese en deze mee zal nemen in haar besluitvorming.

Ik dank u.

Lochem, 2 april 2012.

RTG 2/4/2012 @ 21:00 in Trouwzaal

**Ruimtelijke randvoorwaarden voor woningbouw op het terrain rondom De Cloese**

Inspraak: Omwonenden

Geachte voorzitter, raadsleden en wethouder,

Met het voorstel van B&W zoals het voor u ligt zijn omwonenden het grotendeels eens maar met uitzondering van de kavel geprojecteerd in de kasteeltuin. De versterking van de nu groene kasteeltuin is onaanvaardbaar.

Door de tuinkavel uit het plan te schrappen blijven er 16 kavels over, allen op het gebied waar nu de oude politieschool met bijgebouwen staat.

In het voorstel van B&W staat dat de ontwikkelaar 21 februari een aanvraag heeft ingediend voor 22 woningen, meer dan omwonenden wenselijk achten. Sindsdien hebben ontwikkelaar, gemeente en omwonenden op 19 maart elkaar nogmaals getroffen voor overleg waarna de ontwikkelaar is gekomen met o.a. een planvoorstel voor maximaal 17 kavels voor 17 woningen. Van deze zijn 16 gepland op gebied wat nu bestemming Maatschappelijk heeft en 1 in de kasteeltuin. Zonder deze tuinkavel kunnen omwonenden zich vinden in dit plan.

Hoofdrandvoorwaarde voor buurt is altijd geweest het behoud van de unieke natuur en landschapswaarden ter plaatse. Met maximaal 16 woningen verspreid op het nu bebouwde terrein kan men zich voorstellen dat redelijk passende woningbouw kan worden gerealiseerd.

Andere randvoorwaarden die volgens ons ook moeten worden meegenomen zijn:

- Minimaliseren aantal & maximaliseren inhoud woningen.
- Kavels niet kleiner dan 800 m<sup>2</sup>
- Uitgebreid Beeldkwaliteitsplan
- Onafhankelijke supervisor aan te stellen voor BP wijziging.
- Afbraak schoolgebouwen & opruimen atletiekterrein binnen 3 maanden wijziging BP.
- BP wijziging o Maatschappelijk --> Wonen
- o Recreatie --> Bos met waarde

Ook moeten volgens ons de volgende aspecten worden onderzocht:

- Ontsluiting & verkeersdruk
- Effect op aansluitend vogelbroedgebied
- Effect op bestaande fauna & flora
- Uitsluiting toekomstige bebouwing tegenover kasteel, nu parkeerterrein

Dank voor uw aandacht

*Gerrit Jan Schepers*

Van de Gemeenteraad wordt binnenkort een beslissing verwacht over de randvoorwaarden voor woningbouw op het terrein van de voormalige politieschool De Cloese te Lochem. Er is een voorstel van de ontwikkelaars Van Wijnen/Viverion voor de bebouwing van 17 kavels met maximaal 22 wooneenheden op het terrein waar de gebouwen stonden van de voormalige politieschool en het schoonmaken en veranderen van de bestemming van het aan de andere zijde van de Keppellaan gelegen perceel met de verwaarloosde atletiekbaan. Het is de verdienste van de heer Schepers dat hij er in is geslaagd de omwonenden, waartoe mijn vrouw en ik behoren, tot een gezamenlijk standpunt te brengen dat heel dicht in de buurt komt van het door de ontwikkelaars voorgestelde plan. Alleen willen de omwonenden niet meer dan 16 wooneenheden op 16 kavels.

Aan U wordt gevraagd binnenkort een oordeel te vellen.

Mijn vrouw en ik zijn de enige aanwonenden van de voormalige politieschool aan de noordelijke kant van de Berkel. Ons terrein, Diepenbroeck en het Mariabos met een oppervlakte van circa 10 ha, omsluit de terreinen van de Cloese waar de activiteiten gaan plaatsvinden. Daarom wil ik hier ook ons persoonlijk standpunt ter tafel leggen. Dat wijkt weinig af van het gezamenlijk standpunt van de omwonenden, maar ik wil toch een paar accenten plaatsen. Die betreffen het aantal te bouwen wooneenheden en de natuurwaarde van de omgeving.

Bouw het niet te vol is het klemmend verzoek en zet geen twee-onder-een-kap-woningen neer. Een aantal van 16 wooneenheden op dit betrekkelijk kleine terrein is al veel. Het betreft hier het buitengebied van Lochem en een klomp woningen op een klein stukje grond zal blijven opvallen. Het is ook de vraag of het financieel nodig is. Sommige onroerend goed geleerden stellen dat minder (dus grotere) kavels een betere totaalopbrengst genereren voor de ontwikkelaar. In dit verband wil ik ook wijzen op het feit dat in het oorspronkelijke gebied van de Cloese aan de zuidkant van de Berkel, dat groter is, slechts 9 woningen staan. Verder wijs ik erop dat er al vergunningen zijn verstrekt voor minimaal vier wooneenheden in het kasteel van de oude politieschool aan de noordkant.

Mijn tweede opmerking betref de natuurwaarde van de omgeving. Die is groot. Het rapport dat wij vorig jaar lieten maken door Alterra, het wetenschappelijk bureau van de Universiteit van Wageningen, omschreef het Mariabos en Diepenbroeck als:

*'oude bosgroeiplaatsen. Het huidige bos is kwelgevoed met een hoog aandeel dood hout. De hydrologie is een zeer bepalende factor voor de vegetatiekundige samenstelling. Oude, rijke bosgroeiplaatsen zijn redelijk zeldzaam. Opnamen uit het gebied kwalificeren voor het habitatype "beekbegeleidend bos" dat onder de Habitatrichtlijn beschermd is'*

De ontwikkelaars Van Wijnen/Viverion hebben het schoonmaken en het veranderen van de bestemming 'sport' in bestemming 'bos' van het perceel van de voormalige atletiekbaan toegezegd als onderdeel van het bouwplan voor woningen aan de andere zijde van de weg. Die toezegging is onlosmakelijk verbonden met het positieve standpunt van de omwonenden ten opzichte van de plannen. De herinrichting van het perceel van de atletiekbaan is een belangrijk winstpunt voor de natuurwaarde van het omliggende Mariabos. Het betreffende perceel werd destijds bij aanleg van de baan opgehoogd en die grond is waarschijnlijk hard nodig aan de andere kant voor het opvullen van de grote gaten die ontstaan bij het slopen van de kelders van de oude schoolgebouwen.

Diverse rapporten over het terrein van de atletiekbaan noemen ook archeologische waarden. Alles wijst dus erop dat een zorgvuldige aanpak een vereiste is. Ik wil daar graag bij betrokken zijn.

Regelmatig overleg tijdens de uitwerking en uitvoering van de plannen met mij als aanwonende zou ik dan ook zeer op prijs stellen.