

Geachte Raad,

Middels dit schrijven willen wij u op de hoogte brengen hoe de buurt staat tegenover een mogelijke ontwikkeling en realisatie van MicroMania (in de verdere tekst aangegeven als MM) in Klein Dochteren. Na een moeizame start voor wat betreft de communicatie vanuit de gemeente en de initiatiefnemer, hebben wij ons als buurtgenoten verenigd en houden we elkaar goed op de hoogte van alle informatie omtrent de ontwikkeling van MM. Deze brief is een gezamenlijke reactie vanuit de buurt en betreft een reactie van 15 omliggende woningen c.q. huishoudens. We maken ons zorgen om de voorgestelde ontwikkeling en willen dit met u delen om zodoende u als Raad de mogelijkheid te geven om alle belangen te wegen en zodoende te komen tot een goed onderbouwd besluit.

Op 26 november werden wij onaangenaam verrast met een mogelijke ontwikkeling in onze directe omgeving. Als buurt zijn wij totaal niet op de hoogte gebracht van deze ontwikkeling en hebben we de eerste informatie uit de krant (en een persbericht van de gemeente) moeten halen. Na contact met de gemeente werd mij gemeld dat de direct omwonenden geïnformeerd zouden zijn. Dit is niet gebeurd, sterker nog, de grondeigenaar zelf was niet op de hoogte dat dit bericht 'naar buiten' werd gebracht.

Na wat rondvragen bij de burens werd duidelijk om welk perceel het gaat. Door de gemeente te benaderen en actief op zoek te gaan naar informatie zijn we uiteindelijk ook in contact gekomen met Zoo Consultants. Volgens mij is het de rol van een initiatiefnemer om draagvlak te creëren door de direct omwonenden er vroegtijdig bij te betrekken en niet andersom.

Op mijn initiatief hebben ik MM uitgenodigd voor een gesprek op 8 december jl. voor een kennismaking en om informatie te delen. Daarbij heb ik aangegeven dat we eerst geïnformeerd willen worden, alvorens we er iets van kunnen vinden. (informereren, beoordelen, reageren). Op 12 januari vindt een digitale informatiebijeenkomst plaats waarbij MM voor het eerst de buurt zelf kan informeren.

Ook de communicatie vanuit de gemeente heb ik opgepakt. Via Hans Wennekes zijn we in contact gekomen met Zoo Consultants en hebben we contact over de te volgen planning voor wat betreft de besluitvorming binnen de gemeente. Voor de jaarwisseling zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Gesprek tussen de vertegenwoordiger(s) uit de buurt met de betrokken wethouder(s) wordt ingepland om onze zorgen vanuit de buurt kenbaar te maken.
- MM informeert de gehele buurt op 12 januari.
- Een politieke avond zal eind januari of begin februari plaatsvinden, tot die tijd zijn er meerdere contactmomenten met de buurt.

Tot mijn verbazing is er onlangs toch een politieke avond ingepland op 11 januari (nog voordat de buurt geïnformeerd is door de initiatiefnemer). Dit is niet alleen onzorgvuldig, maar geeft de buurt ook het gevoel dat het draagvlak vanuit de buurt niet belangrijk wordt gevonden.

Bij andere ontwikkelingen binnen de gemeente Lochem wordt nog voordat het college een besluit neemt door de gemeente vereist dat de buurt wordt geïnformeerd. Het besluit van B&W is al genomen en nu wordt middels de politieke avond op 11 januari een besluit ter voorbereiding aan de raadsleden gepresenteerd (met een mogelijke besluitvorming op 25 januari) nog voordat de buurt naar behoren door de initiatiefnemer is geïnformeerd. Wij verzoeken dan ook om alle argumenten van de omwonenden en belanghebbenden mee te nemen in de besluitvorming.

De punten van zorg hebben we hieronder verder toegelicht. Graag zijn wij bereid om hierover met u in contact te treden.

1. Woonomgeving / Draagvlak vanuit de buurt

Bij een dergelijke ontwikkeling is draagvlak vanuit de buurt, maar ook vanuit Lochem zelf noodzakelijk. Daar kan en mag je als gemeente niet aan voorbij gaan. Zoals hiervoor aangegeven krijgen we als buurt niet het gevoel dat hier vanuit de initiatiefnemer alsook vanuit de gemeente belang aan wordt gehecht. Voor de direct aanwonenden en de aanliggende bedrijven heeft deze ontwikkeling de nodige impact. Er zijn zorgen over een aantal onderwerpen die hierna verder worden toegelicht.

Momenteel worden handtekeningen opgehaald in de buurt om aan te geven dat een dergelijke ontwikkeling niet op draagvlak vanuit de buurt kan rekenen.

2. Bedrijven in de omgeving (Horeca / Klein Brinke)

- Horeca:

Voor wat betreft de horeca is een extra toevoeging in dit gebied ongewenst. Bestaande horecabedrijven die hier zitten, Brasserie de la Forêt (op Bosrijk Ruighenrode), Grand Café Merlot (Resort de Achterhoek) en Eetcafé de Zonnebloem hebben ook al buiten de toeristen veel klanten nodig om te kunnen blijven bestaan. Een extra toevoeging van horeca, die los van Micro Mania toegankelijk is, zorgt ervoor dat de spoeling voor de andere horecaondernemers erg dun wordt. Een toevoeging van een grote speler zal zeker de concurrentie vergroten.

Door de coronacrisis hebben de horecabedrijven het in Lochem al zwaar. De vraag is of je als Lochem meer horeca (buiten de openingstijden en los bereikbaar van MM) moet toelaten.

- Melkveehouderij:

Direct naast de locatie ligt aan beide zijde grond en het bedrijf van het melkveebedrijf van de familie Klein Brinke. Dit melkveebedrijf wil zijn bedrijfsvoering ongestoord voortzetten en wil geen belemmeringen hebben voor hun bedrijf. Deze ontwikkeling bevindt zich binnen de milieucontouren die gelden voor een melkveehouderij (binnen de contour van 100 meter vanaf de erfgrans bij een functie van dagrecreatie).

Met deze bestemmingswijziging wordt zodoende geen rekening gehouden met de planologische rechten van het melkveebedrijf.

Helaas hebben we in deze tijd ook moeten ervaren dat er ziektes bij dieren voor kunnen komen die overdraagbaar zijn op mensen. Ook de nabijheid van melkvee kan over en weer een gevaar van ziektes opleveren. Indien deze ontwikkeling wordt voortgezet zal ook dit punt verder onderzocht moeten worden.

3. Geluid

Met de aanleg van een parkeergelegenheid van ca. 500 auto's en een aantrekkende werking tot ca. 185.000 bezoekers per jaar zal er voor de directe omgeving een toename zijn van geluid. Dit is niet alleen op werkdagen, maar juist in de weekenden, wanneer het nu juist een rustige en aangename omgeving is waar de buurt, maar ook veel Lochemmers van genieten tijdens een wandeling over de Verlengde Albert Hahnweg. Deze toename van het geluid is een zorgpunt en zal er toe leiden dat voor de direct aanwonenden het woongenot wordt aangetast. Indien deze ontwikkeling wordt doorgezet zal hiermee rekening moeten worden gehouden om geluidsoverlast te beperken voor de direct omwonenden en zal dit punt aangedragen worden bij een planschade procedure.

4. Verkeer / Veiligheid / Ontsluiting

In het principeverzoek van de gemeente staat aangegeven:

'Daarnaast is zoals aangegeven sprake van een uitstekende verkeerskundige situatie waardoor de beoogde locatie zich goed leent voor een dergelijke functie'.

In de stukken die de gemeente vanuit MM heeft ontvangen is te zien dat er een ontsluiting wordt gemaakt 'haaks' op de Zutphenseweg. Dat de Zutphenseweg een drukke en belangrijke doorgaande route is behoeft geen verdere toelichting. Een ontsluiting haaks op deze weg zonder een aanpassing van de Zutphenseweg is ondenkbaar. Uitgaande van de beoogde bezoekersaantallen van ca. 185.000 per jaar komt dit uit op ca. 230 in- en uit bewegingen van bezoekers (los van personeel, toevoer van goederen /eten etc.). Een deel van de bezoekers zal per fiets of te voet komen. Ook hiervoor zal een veilige oversteekmogelijkheid moeten worden gecreëerd.

In de huidige opzet is geen rekening gehouden met een aanpassing van het wegprofiel, laat staan met de kosten die ermee gemoeid zijn (zie ook de discussie omtrent de kosten voor de aanpassing van de kruising Zutphenseweg / Almenseweg) .

Dit deel van de Zutphenseweg heeft meerdere in- en uitritten te weten de Kelhoutsweg en de Ploegdijk (inrit langs Eetcafé De Zonnebloem richting vakantiepark Resort De Achterhoek). In de afgelopen jaren zijn hier de nodige ongelukken en bijna-ongelukken gebeurd door afremmend verkeer en door het op- en afrijden van de Zutphenseweg. Een dergelijke situatie doet zich ook voor aan de andere kant van Lochem bij de in- en uitrit bij het tuincentrum Intratuin. Ook hier gebeuren de nodige ongelukken.

Een groot deel van de bezoekers zal aan het einde van de middag willen vertrekken. MM hanteert als sluitingstijd 17:00 of 18:00 uur en voor de horeca 20:00 uur. Tijdens spijtstijd zal dit, zonder een goede verkeerskundige oplossing, leiden tot gevaarlijke situaties en daarmee ongelukken.

Tevens zijn er 2 woningen ingetekend. MM geeft aan dat dit naar alle waarschijnlijkheid bedrijfswoningen zijn. Ontsluiting van bedrijfswoningen zouden logischerwijs over het perceel zelf moeten gaan en niet op de Verlengde Albert Hahnweg zoals nu op tekening wordt gesuggereerd.

De vraag is dan ook of er sprake is van een uitstekende verkeerskundige situatie zoals in het principeverzoek wordt gesteld.

5. Ecologie / Duurzaamheid / Stikstof

Door de aantrekkende werking van deze ontwikkeling zal er een toename zijn van de stikstofuitstoot. Rondom de locatie liggen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Ongetwijfeld zal hier onderzoek naar worden gedaan tijdens een mogelijk bestemmingsplantraject. De extra uitstoot kan ook gevolgen hebben voor de keuzes die Lochem moet maken v.w.b. andere ontwikkelingen zoals woningbouw. Meer uitstoot hier toelaten betekent ook keuzes maken bij andere ontwikkelingen.

Maatschappelijk worden steeds meer vragen gesteld of het houden en tentoonstellen van dieren nog wenselijk is. Er wordt hier naast reptielen ook gedacht aan apen en vogelbekdieren. De vraag is of we als Lochem hier medewerking aan willen verlenen.

6. Economisch haalbaarheid MM

In het principeverzoek wordt aangegeven:

'Financiële consequenties Het betreft een particulier initiatief. Na afloop van de bestemmingsplanprocedure zullen de kosten middels leges in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer'.

Er wordt niet gesproken over eventuele bijdrages die vanuit de gemeente Lochem worden verlangd voor dit initiatief. Niet voor de ontwikkeling zelf, eventuele infrastructurele aanpassingen alsook voor bijdrages die nodig zijn voor de exploitatie in de toekomst. In de documenten (bijlage bij het principeverzoek) van MM wordt hier weldegelijk een link gelegd met de gemeente Lochem. Zie onderstaande fragmenten uit de documenten:

Fragment uit de brochure MicroMania Lochem Verkenning pagina 5:

MicroMania is vanuit het oogpunt van een exploitatie op basis van 120.000 bezoekers goed exploitabel, terwijl de financiering een aangelegenheid dient te zijn waar iedereen zich voor gaat inspannen. Met andere woorden, wij zien MicroMania als een gezamenlijk te realiseren project dat ook een maatschappelijk draagvlak nodig heeft.

Fragment uit de brochure MicroMania Lochem Verkenning pagina 41:

Investerings

Het totale onroerend goed ten bedrage van ongeveer € 4.000.000,- (excl. BTW) wordt bij een belegger ondergebracht voor de huurprijs van € 325.000,-.

De investering van MicroMania bedraagt € 4.000.000,-.

Financiering

Beleggers, stakeholders, crowdfinancers, obligaties, leningen, subsidies, gemeente Lochem, provincie Gelderland, Fonds Gelderse Cultuurleningen, Fonds Gelderse Vrijtijdeconomie, eventueel aangevuld door het Nationaal Groenfonds en Triodosbank zijn de bronnen voor financiering.

Cijfermatig kan je vraagtekens zetten bij een dergelijke ontwikkeling. De beoogde bezoekersaantallen (tot 185.000 per jaar) zijn hoog (Museum More in Gorssel trok 120.000 bezoekers in 2018).

Meerdere dierentuinen hebben het moeilijk en ook de andere ontwikkelingen waarbij Zoo Consultants betrokken is geweest, blijken niet allemaal een succes te zijn (zie ook de bijlage met diverse artikelen en documenten). De vraag is waarom een dergelijke ontwikkeling hier wel gegarandeerd een succes gaat worden.

Lochem heeft meerdere (culturele- en sport-) voorzieningen die jaarlijks een financiële bijdrage nodig hebben om te kunnen blijven bestaan. Dit zijn voorzieningen voor de Lochemmers zelf. Deze ontwikkeling is om het toerisme te stimuleren, een eventuele bijdrage vanuit de gemeente zal daardoor op minder draagvlak kunnen rekenen vanuit de inwoners van Lochem. Andere gemeenten hebben ervaringen met het binnenhalen van een dergelijk initiatief, waarna de gemeente jaarlijks moet bijdragen om de voorziening draaiende te houden. Zie onder andere:

[Gemeente Emmen wordt de baas in dierenpark Wildlands \(maar over de aankoop van pinguïns gaat ze niet\) - Dagblad van het Noorden \(dvhn.nl\)](#)

Zoo Consultants heeft op dit vlak nog geen goede referenties. In de bijlagen is een analyse hieromtrent toegevoegd die is opgesteld door één van de buurtbewoners.

De vraag die je kan stellen: Wil de gemeente Lochem een 'voorziening' binnenhalen, waarbij er een mogelijkheid bestaat dat de gemeente er in de toekomst aan moet bijdragen om deze in stand te houden?

7. Bedrijf achter MM

Op de website van Zoo Consultants staan meerdere ontwikkelingen onder het kopje portfolio. Deze ontwikkelingen zijn allemaal nog niet gerealiseerd en zijn in afwachting van het vinden van een locatie en/of van het vinden van een financier (zie ook voornoemde bijlage).

Met wie 'doe je zaken' als gemeente? Zoo Consultants wordt, zoals wij kunnen lezen, geen eigenaar van MM. Wie dan wel? Een vastgoedinvesteerder (wie?) investeert in het vastgoed. Uit een persbericht (Achterhoek Nieuws d.d. 9 december 2020) valt te lezen dat er fondsen zijn aangeschreven voor de overige financiering. Zijn die concreet? Ook wordt gesteld 'in principe hebben wij geen gemeentesubsidie' (bron: Achterhoek Nieuws 9-12-2020).

Bij een dergelijke ontwikkeling zou je als gemeente zekerheid moeten hebben over de financiële haalbaarheid van het project en de draagkracht van de onderneming die dit initiatief voorstelt. Uit de laatste jaarcijfers van Zoo Consultants uit 2017 (gedeponeerd in januari 2020) blijkt dat Zoo Consultants zelf deze ontwikkeling niet kan dragen.

Vraag is, met wie doe je als gemeente 'zaken' en is dit een draagkrachtige partij passend bij het plan wat zij willen realiseren?

Wij hopen u als raad hiermee goed geïnformeerd te hebben over de zorgen die leven bij de direct omwonenden en vanuit de buurt zelf. Wat duidelijk mag zijn is dat wij als buurt geen voorstander zijn van deze ontwikkeling en er zodoende geen draagvlak is vanuit de buurt. Mocht de raad onverhoopt besluiten om een vervolg te geven aan deze ontwikkeling, dan verzoeken wij u om ons als buurt nauw te betrekken bij het verdere proces en de uitwerking van het plan.

Namens de buurt zal Coen Jaspers als aanspreekpersoon optreden. Hij is bereikbaar op 06-50683669 of per mail via coen.jaspers@hotmail.com.

Mede namens de betrokken buurtbewoners in Klein Dochteren,

Met vriendelijke groet,

Coen Jaspers

Bijlage: MicroMania / Zoo Consultants