

**B&W-adviesformulier**  
**gemeente Lochem**

Kenmerk:	2005.1233	Afdeling:	RO
Datum:	7 februari 2005	Behandeld door:	5.1.2e
Mandaat:	Nee	Portefeuillehouder:	Weth. M. Eggink- Meuleman
Onderwerp:	herontwikkeling Staring College Bosweg		

---

**Concept-besluit**

**Brief verzenden: nee**

1. Ingestemd met de uitgangspunten van de herontwikkeling van de locatie Bosweg in Lochem.
2. Ingestemd met het starten van onderhandelingen met de ontwikkelende partijen.

---

Raad:	Spood: nee	Vertrouwelijk: ja
Commissie:	Motivering: intern beraad	
Reden:		
Financiële consequenties: nee		
Ondernemingsraad:	Personele consequenties: nee	
Voorlichting: nee		

---

<b>Paraaf:</b>	<b>Mandaatparaaf:</b>
Afdelingshoofd:	d.d.
d.d.	
Bestuurs- en personeelszaken:	Advies secretaris d.d.
d.d.	
Financiën:	Akkoord/Bespreken
d.d.	
Portefeuillehouder:	
d.d.	

---

<b>Beslissing B&amp;W</b>	Burgemeester	Weth ouder	Wethouder	Wethouder	Wethouder
d.d. 15-02-2005	Akkoord:				
Conform advies beslist	Bespreken:				

---

<b>Aantekening B&amp;W-vergadering</b>	Archief:	door:
--	----------	-------

---

## **Inleiding**

Per 1 augustus 2005 komt de locatie Cartier van Disselweg van het Staring College in Lochem vrij. De school verhuist naar de nieuwe locatie aan de Zutphenseweg in Lochem. Op het naastgelegen perceel aan de Bosweg staat het klooster St. Jozef dat enkele jaren geleden is aangekocht door de Stichting Huize Noord-Deurningen (SHN). Van deze Stichting maakt onder andere Huize Gudula aan de Oosterwal in Lochem onderdeel uit. De SHN is van plan St. Jozef te slopen en nieuwbouw te plegen. Hierdoor komen beide locaties gelijktijdig in aanmerking voor herontwikkeling. De SHN heeft Spectrum Wonen gevraagd als ontwikkelaar op te treden.

Op 5 augustus 2003 besloot het college van B&W dat de herontwikkeling van de gronden van het Staring College bij voorkeur integraal diende plaats te vinden met de gronden van de SHN aan de Bosweg. De volgende condities zijn op 5 augustus 2003 per brief aan de SHN meegedeeld: "Wij stellen voor de gronden van het Staring College aan de Cartier van Disselweg tegen nader te bepalen condities te verkopen aan de Stichting Huize Noord-Deurningen en/of Spectrum Wonen. Hiertoe zal een realisatieovereenkomst worden opgesteld waarin de wederzijdse rechten en plichten zijn vastgelegd. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- de gemeente Lochem toetst de voortgang van het proces inhoudelijk, maar is niet zelf actief in de herontwikkeling
- het bouwprogramma dient een weerspiegeling te zijn van het gemeentelijke kwalitatieve woonprogramma en te passen in de ruimtelijke context van de omgeving
- de gemeente Lochem voert indien noodzakelijk een planologische procedure om het bouwprogramma mogelijk te maken
- de ontwikkelende partij stelt als eerste stap een stedenbouwkundige schets op waarin het ruimtelijke programma van eisen tot uitdrukking komt
- op basis van een overeengekomen ruimtelijk programma van eisen wordt een technisch programma van eisen opgesteld
- op basis van een overeengekomen ruimtelijk en technisch programma van eisen doet de ontwikkelaar een financieel voorstel aan de gemeente Lochem.'

Hierop is Spectrum Wonen, thans in combinatie met Johan Matser projectontwikkeling b.v., gestart met de voorbereiding van een stedenbouwkundige schets. De bijgesloten schets is het resultaat van een ambtelijk overleg in het najaar 2004. De schets is in december 2004 aan de wethouder gepresenteerd.

## **Argumenten**

### *1.1. Het schetsplan biedt voldoende basis voor een nadere uitwerking*

Het bijgevoegde schetsplan is in december 2004 aangeboden en kent als uitgangspunt een integrale herontwikkeling van de gehele locatie. De bestaande bebouwing langs de Barchemseweg en de Cartier van Disselweg wordt gehandhaafd, evenals de vrijstaande woning aan de Bosweg. De gebouwen St. Jozef en het Staring College worden in dit voorstel gesloopt. Op pagina 10 van het schetsplan treft u een overzicht aan van de stedenbouwkundige invulling. Op pagina 20 treft u het woonprogramma aan: een woonzorgcomplex van de Stichting Huize Noord-Deurningen en 71 grondgebonden woningen in diverse vormen. Op een terreingrootte van ca 2,75 hectare is dit een forse bebouwingsdichtheid.

Het schetsplan speelt in op de aanwezige hoogteverschillen en het bosgebied aan de burgemeester Wttewaalweg. Hierdoor kan een relatief zwaar programma met de grondgebonden rijenwoningen en het woonzorgcomplex zich in theorie prima verhouden tot de omgeving. Het parkeren vindt op deze locatie onder de grond plaats zodat de openbare ruimte verweven kan worden met het bosgebied.

De diepte van de kavel aan de Bosweg wordt ondervangen door er een weg door het gebied te leggen. Het gebruik van patiowoningen en de realisatie van een deel openbaar groen zorgen ervoor dat alleen voorzijden van woningen op elkaar georiënteerd worden.

Minpunten is het plan zijn met name de positionering van het woonzorgcomplex en de toepassing van de patiowoningen. Het woonzorgcomplex staat nu evenwijdig aan de Bosweg. Dit geeft een te forse bouwmassa te dicht op de openbare ruimte. Een betere locatie vormt de hoek Cartier van Disselweg / Burgemeester Wttewaalweg ter plaatse van de twee schuine blokken.

De patiowoningen vormen op de aangegeven wijze een te lange gesloten wand. Een alternatief is blokjes van vier woningen te maken. De tuinen behorende bij de woningen zorgen vervolgens voor de noodzakelijke openheid tussen de bebouwing.

Samengevat kan worden gesteld dat er kan worden ingestemd met de hoofdlijnen van het schetsontwerp. Voorwaarde hierbij is dat zowel aan de patiowoningen als de plaats van het woonzorgcomplex de nodige aandacht besteed moet worden. Hierdoor zal het aantal woningen naar alle waarschijnlijkheid lager uitvallen. Het woonprogramma is dermate divers dat het in basis aansluit bij het kwalitatief woonprogramma van de gemeente Lochem.

### *2.1. Het schetsplan biedt voldoende basis voor vervolgoverleg*

De onder 1.1. toegelichte schets biedt voldoende basis voor het starten van vervolgoverleg over de definitieve ruimtelijke invulling. Voorgesteld wordt dit overleg te starten. Parallel aan de besprekingen over de ruimtelijke situatie dient tevens het onderhandelingstraject opgestart te worden over de verkoop van de gemeentelijke gronden in het plangebied. Als uitgangspunt wordt een gebiedsexploitatie gekozen waarin beide partijen de grond inbrengen. Door optelling van alle kosten (sloop, bouwrijp maken, aanleg infrastructuur, bouwkosten) dient een totaal investeringsbedrag te worden bepaald. Hiertegenover staan de totale opbrengsten die in het plan gegenereerd worden. Uitgaande van het gegeven dat de gebiedsexploitatie winstgevend moet zijn, wordt de opbrengst verdeeld over de partijen naar rato van grondeigendom. Hierdoor wordt voorkomen dat het winstgevend is om op eigen terrein de opbrengsten te maximaliseren.

### **Uitvoering**

1. Na vaststelling van een definitief schetsplan worden met een informatieavond de buurtbewoners geïnformeerd. De uitkomsten van deze informele vorm van inspraak kunnen het plan en daarmee de uitkomsten doen wijzigen.
2. Er dient eerst in hoofdlijnen overeenstemming te zijn over de hoogte van de kosten en opbrengsten voordat het plan in de openbaarheid kan worden gebracht.
3. Na het bereiken van overeenstemming wordt het schetsplan en de daaronder liggende financiële uitgangspunten vastgelegd in een intentieovereenkomst. Deze intentieovereenkomst wordt uitgewerkt in een realisatieovereenkomst.

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

## **Art. 5.1 lid 2 onderdeel e**

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1