

B&W-adviesformulier**gemeente Lochem**

Kenmerk: 2005.1233 Afdeling: ROV
Datum: 2 november 2007 Behandeld door: 5.1.2e
Mandaat: Nee Portefeuillehouder: A. J. Kottelenberg
Onderwerp: **Planontwikkeling Van Disselweg/Bosweg Lochem**

Concept-besluit**Brief verzenden: nee**

1. Ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de locatie Van Disselweg en Bosweg in Lochem.
2. Ingestemd met de vervolgstappen in de procedure.

Raad: nee Spoed: nee Vertrouwelijk: nee
Commissie: VROEM
Reden: Discussie

Financiële consequenties: nee

Ondernemingsraad: nee Personele consequenties: nee
Voorlichting: nee

Paraaf:

Afdelingshoofd:

d.d.

Bestuurs- en personeelszaken:

d.d.

Financiën:

d.d.

Portefeuillehouder:

d.d.

Mandaatparaaf:

d.d.

Advies secretaris d.d.

Akkoord/Bespreken

Beslissing B&W

d.d.

Akkoord:

Burgemeester Wethouder Wethouder Wethouder Wethouder

Bespreken:

Aantekening B&W-vergadering

Archief:

door:

Inleiding

Eind 2004 is gestart met de concrete voorbereidingen voor de herontwikkeling van het terrein van het voormalige Staring College aan de Dr. Cartier van Disselweg in Lochem en het klooster St. Jozef aan de Bosweg. Op verzoek van de eigenaar van het klooster, de Stichting Sint Maarten, is een integrale planontwikkeling voorgestaan omdat de Stichting St. Maarten te kennen gaf de functie van verzorgingshuis elders in de kern Lochem te willen voortzetten. Spectrum Wonen en Johan Matser projectontwikkeling zijn door St. Maarten en de gemeente Lochem benaderd om de planontwikkeling vorm te geven. Hierop is een globaal plan gemaakt door bureau Kandekhar, dat in mei 2005 aan de woonomgeving is gepresenteerd. Deze reageerde uiterst negatief op het plan en vormde een buurtcomité dat als gesprekspartner optrad richting de gemeente.

In februari 2006 is de stand van zaken besproken in de raadscommissie VROEM (zie bijlage). De uitkomst van deze bespreking was dat de burgerparticipatie verankerd moest zijn in het planproces en dat de randvoorwaarden helder(der) moesten worden geformuleerd door het college van B&W. In drie overleggen met het buurtcomité is invulling gegeven aan de uitkomst van de raadscommissie VROEM. De verslagen/correspondentie hiertoe zijn als bijlage toegevoegd.

Begin 2007 kon worden gesproken van een definitieve positieve kentering in de contacten tussen de gemeente en het buurtcomité. Het plan van 2005 werd ingetrokken door de gemeente, de randvoorwaarden vanuit de nota wonen 2002 en het kwalitatief woonprogramma 2004 zijn uitgebreid besproken en toegelicht en er werd gekozen voor een nieuwe externe planbegeleider en ontwerper in de vorm van het bureau Feekes en Colijn uit Utrecht.

Tussen 2 februari en 27 september 2007 zijn onder leiding van Feekes en Colijn acht besprekingen gevoerd met het buurtcomité. Hierbij is gekozen voor een start met een blanco kaart waarop partijen kwaliteiten en diskwaliteiten in de bestaande situatie konden aangeven. Vervolgens is zorgvuldig gebouwd aan de eerste globale modellen en de concretisering hiervan.

Op 21 mei 2007 zijn vier modellen aan alle omwonenden gepresenteerd en kon men door middel van het aangeven van kleuren instemming/afkeuring aangeven bij de modellen. Ook zijn vele opmerkingen geplaatst bij de diverse modellen. De uitkomsten van 21 mei zijn vertaald naar één concreet stedenbouwkundig plan. Dit plan werd op 11 oktober 2007 gepresenteerd aan de omwonenden. Het plan werd positief ontvangen. Er werden hoofdzakelijk informatieve vragen gesteld. Van kritiek op de hoofdlijnen van het plan was geen sprake. Omwonenden konden vervolgens individueel reageren op het plan. Er zijn vier reacties ontvangen. Twee reacties zijn afkomstig van de Bosweg en hebben betrekking op het realiseren van een bouwmassa tegenover de eigen woning. Een reactie gaat over het totale bouwprogramma: te weinig goedkope woningen en een reactie gaat over de zorg voor de bestaande bomen in het plangebied.

Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de positie van St. Maarten in het geheel. Hierin spelen twee zaken een voorname rol: de mogelijkheid tot verhuizen en de grondwaarde van het eigendom. De onderhandelingen tussen St. Maarten en de ontwikkelende partijen over de grondverwerving lopen nog. De kans bestaat dat men op basis van het nu voorliggende ruimtelijke kader niet tot overeenstemming komt. Daarnaast is een alternatieve locatie van St. Maarten nabij het centrum van Lochem nog niet definitief beschikbaar. Het plan zal in ieder geval gefaseerd uitgevoerd.

In de eerste fase – het terrein van het voormalige Staring College – is het volgende bouwprogramma opgenomen:

- 10 vrijstaande woningen (koop)
- 10 twee-onder-een kap woningen (koop)
- 4 rijenwoningen (goedkope huur/koop)

In totaal kent de eerste fase 24 woningen.

In de twee fase – het terrein van het huidige St. Jozef – is het volgende bouwprogramma opgenomen:

- 5 vrijstaande woningen

- 8 twee-onder-een-kap woningen
- 20 rijenwoningen (dure koop)

In totaal ken de tweede fase 33 woningen. Het totale plan beslaat derhalve 57 grondgebonden woningen. Er komen geen appartementen voor in het plan.

Een definitieve balans van het doorlopen proces en de wijze waarop de omwonenden zijn betrokken hierin valt pas te maken bij het onherroepelijk worden van de planologische wijzigingen. Dan pas kan immers de totale doorlooptijd worden bepaald. Gezien het unieke karakter van het doorlopen proces, is een tussenevaluatie wel nuttig.

Bepaling randvoorwaarden

Helder is dat de gemeentelijke randvoorwaarden niet scherp (genoeg) waren geformuleerd. Het plan viel in de overgangperiode tussen de van bovenaf bepaalde woningbouwcontingenten en de relatief grote vrijheid die het nieuwe Streekplan thans biedt. De gemeente Lochem stelde wel elk jaar een nieuw woningbouwprogramma vast maar de reikwijdte hiervan was onvoldoende helder. Het begrip stedelijk programmeren is – kijkende naar de onlangs vastgesteld Structuurvisie wonen en werken – een belangrijk onderdeel van de actuele werkwijze geworden. Getuige de ontwikkelingen rondom het plan Reuvekamp zuid bieden helder geformuleerde randvoorwaarden (startnotitie april 2007 en structuurvisie wonen en werken) echter geen garantie op succes als de randvoorwaarden zelf inhoudelijk bestreden worden.

Communicatie

Onderdeel van het ontstane probleem was de wijze van presenteren van mei 2005. Onvoldoende werd duidelijk gemaakt dat het een schetsplan betrof dat nog grote wijzigingen kon ondergaan. Het blijft mensenwerk en daarin worden fouten gemaakt. Het buurtcomité heeft vervolgens op basis van de randvoorwaarden en de doorwerking van de presentatie van mei 2005 een zeer effectieve lobby gevoerd om hun belangen over het voetlicht te brengen.

Betrokkenheid

Het bovenstaande maakt tevens duidelijk dat het buurtcomité bestaat uit personen met een zeer grote betrokkenheid voor hun woonomgeving. Zij hebben op integere wijze en door middel van een grote inzet in tijd hun belangen kenbaar gemaakt. Hierin schuilt direct het unieke van dit proces. Het ging om een locatie waarvan iedereen wist dat er een herontwikkeling zou komen (in tegenstelling tot de huidige discussies rondom de uitbreidingswijken in Gorssel, Eefde en Lochem). Vele herontwikkelingen lopen door zonder grootschalig buurtoverleg (Rembrandtschool, Zuiderenk II, fase I en II) of leiden niet tot een grote eigen mobilisatie van omwonenden (Van Lutterveltplein). De mix van het plan Kandekhar en de enorme betrokkenheid van de omwonenden hebben geleid tot de situatie zoals deze is besproken in de commissie VROEM van februari 2006.

Kosten in tijd en geld

Na terugtrekking van het plan Kandekhar en de nieuwe start van onderaf in februari 2007 is het planproces relatief snel en in zeer coöperatief overleg doorlopen. Hierin speelt de deskundige wijze van communiceren van het bureau Feekes en Colijn – het blijft wederom mensenwerk – een voornamelijk rol in. Vanaf de start eind 2004 heeft het totaal echter wel drie jaar gekost en dat is 1,5 jaar langer dan gemiddeld. Ook de kosten in zowel interne begeleiding als externe kosten zijn hoog. Dit kan worden gezien als de investering die gedaan is om te komen tot dit moment in het planproces.

Concluderend:

- heldere randvoorwaarden zijn essentieel
- elk planproces is uniek
- deze werkvorm is duur en kost meer tijd
- deze werkvorm levert een zoals het zich laat aanzien breed gedragen plan op
- maar: het blijft mensenwerk

Argumenten

1.1. Het stedenbouwkundige plan biedt ruimtelijke kwaliteit

Het plan is passend binnen de ruimtelijke structuur van de woonomgeving. Er is gezocht naar het doorzetten van het bebouwingsbeeld met grondgebonden woningen met veel groen wat nu al aanwezig is op de Van Disselweg en de Bosweg. Ook wordt met de voorgevelrooilijnen rekening gehouden met de bestaande situatie: wijkend aan de Bosweg en versmallend aan de Van Disselweg. Het bouwprogramma is relatief gering (21 woningen per hectare) zoals dit ook relatief gering is in het omliggende gebied. Er is gekozen voor een centrale groene plek voor spelen en verblijven als verwijzing naar de thans bestaande kloostertuin. Het bouwprogramma zelf is een mix met levensloopbestendige woningen voor alle marktsegmenten.

1.2. Het stedenbouwkundige plan heeft draagvlak onder omwonenden

De uitkomsten van de informatieavond van 11 oktober spreken voor zich, er was grote mate van instemming met het voorliggende plan. De individuele reacties worden in de volgende fase meegenomen.

2.1. Een ontwerp bestemmingsplan wordt in procedure gebracht

Een vervolgstap is het vastleggen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor de toekomst. Dit vindt normaliter plaats door middel van een bestemmingsplan. Het opstellen van een bestemmingsplan is ook voor dit plangebied het uitgangspunt. De wijze van bestemmen van het terrein van St. Maarten moet echter nader worden onderzocht. Enerzijds mag St. Maarten geen nadelen ondervinden van het feit dat het nog niet zeker is of men zal verhuizen, anderzijds wil de gemeente de nu voorliggende verkaveling vastleggen voor de komende jaren. Het kan niet zo zijn dat er bijvoorbeeld over 1 of 3 jaar weer een nieuw plan moet worden gemaakt. Mochten er binnen het regime van een bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden zijn, dan zal het college van B&W de gemeenteraad voorstellen een structuurvisie voor het plangebied vast te stellen waarin voor de toekomst de ruimtelijke kwaliteiten vastliggen.

Uitvoering

1. Starten met de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan.
2. Starten met het verder ontwikkeling van de woningen en de openbare ruimte.

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