

B&W-adviesformulier**gemeente Lochem**

Kenmerk: 2005.1233 Afdeling: ROV
Datum: 17 oktober 2008 Behandeld door: 5.1.2e
Mandaat: Nee Portefeuillehouder: A. J. Kottelenberg
Onderwerp: **bestemmingsplan Bosweg 2008**

Concept-besluit**Brief verzenden: nee**

1. Het ontwerp bestemmingsplan Bosweg 2008 vastgesteld.

Presidium	Nee	Spoed: nee	Vertrouwelijk: nee
Themabijeenkomst/ RTG/ VTG	Nee		

Raad: Nee

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

In december 2007 stelde de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vast dat de uitkomst was van het proces van burgerparticipatie. Dit stedenbouwkundig plan is in het ontwerp bestemmingsplan Bosweg 2008 vertaald.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 24 woningen mogelijk op het terrein van het voormalige Staring College aan de Bosweg / Dr. Cartier van Disselweg in Lochem. Het programma bestaat uit 10 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-een-kap woningen en vier rijenwoningen.

Het eigendom van de stichting Sint Maarten aan de Bosweg 1 (het voormalige klooster St. Jozef) wordt conform de huidige bestemming in het bestemmingsplan De Paasberg e.o. 1991 bestemd: maatschappelijk. Wel is het maximale bebouwingspercentage herrekend en zijn er bouwvlakken aangegeven ten einde de hoofdopzet van het stedenbouwkundige plan overeind te houden. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen, conform het vastgestelde stedenbouwkundige plan.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan is een directe vertaling van het stedenbouwkundig plan

In het bestemmingsplan is het door de gemeenteraad in december 2007 vastgestelde stedenbouwkundige plan planologisch vastgelegd. Dit geldt direct voor het gemeentelijke perceel in het plangebied door de opname van bouwvlakken voor de in totaal 24 woningen. Het deel van de Stichting Sint Maarten heeft een maatschappelijke bestemming gekregen met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen conform het stedenbouwkundig plan.

1.2. De belangen van de stichting Sint Maarten worden gerespecteerd

Over dit plan is vooroverleg geweest met de stichting Sint Maarten. In een brief van 18 april 2008 is aangegeven dat Sint Maarten het niet eens is met het voorontwerp bestemmingsplan. Men verzoekt de gemeente de wijzigingsbevoegdheid naar wonen te schrappen en de toegekende gebruiks- en bebouwingmogelijkheden aan te passen. In de latere contacten met stichting zijn deze bezwaren herhaald.

In de raadsvergadering van december 2007 sprak de gemeenteraad uit dat de belangen van de stichting Sint Maarten gerespecteerd dienden te worden. Dit is in dit ontwerp bestemmingsplan gedaan:

1) De wijzigingsbevoegdheid naar wonen

Deze bevoegdheid is opgenomen om voor de toekomst het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan te verankeren in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Paasberg e.o. 1991 was geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het stedenbouwkundig plan is ontworpen in nauw overleg met alle betrokken partijen: het buurtcomité, de potentiële ontwikkelende partijen, de stichting Sint Maarten en de gemeente Lochem. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt veel ruimere mogelijkheden (zowel functioneel als ruimtelijk gezien) dan het bestemmingsplan Paasberg e.o. 1991. Inmiddels is gebleken dat de stichting Sint Maarten een herontwikkeling van het eigen perceel voorstaat. Een schets- of bouwplan is evenwel nog niet beschikbaar.

2) de toegekende gebruiks- en bebouwingmogelijkheden

In het bestemmingsplan Paasberg e.o. 1991 is letterlijk in de planvoorschriften opgenomen: *op de met C.m (centrumvoorzieningen – maatschappelijke doeleinden) aangegeven gronden zal de bebouwing geclusterd worden gehandhaafd evenals de onbebouwde, met groen voorziene ruimten daar omheen. Eventuele nieuwbouw of bebouwinguitbreidingen zullen kunnen plaatsvinden voor zover dat slechts geringe verdichting tot gevolg heeft. Bouwaanvragen zullen mede daaraan worden getoetst. Zo nodig worden er in verband hiermee door burgemeester en wethouders nadere eisen gesteld aan omvang en situering van de bebouwing.*

De voorschriften gaan derhalve uit van een clustering van bebouwing, handhaving van de onbebouwde groene ruimten en slechts een geringe verdichting. In het thans voorliggende ontwerp worden de bebouwingmogelijkheden uitgebreid: het wordt mogelijk om een deel van de thans onbebouwde en groene ruimte (de kloostertuin) te bebouwen binnen de bestemming maatschappelijk. De gebruiksmogelijkheden zijn identiek aan deze van het bestemmingsplan Paasberg e.o. 1991. De bestemming wonen was niet toegestaan en wordt binnen de bestemming maatschappelijk ook niet toegestaan.

1.3. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met diverse partijen

Het concept voorontwerp bestemmingsplan Bosweg 2008 is besproken met het Waterschap Rijn en IJssel en de provincie Gelderland (dienst Water). In hoofdlijnen was men akkoord met het plan, wel zijn op verzoek van de provincie enkele kleine aanpassingen gedaan in de waterparagraaf en planvoorschriften.

Het plan is tevens besproken met het buurtcomité. In overleg met hen zijn de bouwhoogte van de woningen en de voorgevelrooilijn aan de Bosweg aangepast en is gekeken naar de peilhoogten van de individuele woningen.

De VROM Inspectie heeft aangegeven dat de rijksdiensten kunnen instemmen met het voorliggende bestemmingsplan.

1.4. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex artikel 6.12 Wro) vastgesteld worden. Dit hoeft niet bij conserverende bestemmingsplannen, bij wijzigingsbevoegdheden of bij bestemmingsplannen waar anderszins het kostenverhaal verzekerd is. In hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan staat verwoord waarom het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Uitvoering

1. Het ontwerp bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend.

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