

KIENHUIS HOVING
ADVOCATEN EN NOTARISSEN

AANTEKENEN

Burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem
Postbus 17
7240 AA LOCHEM

Tevens per telefax: 5.1.2e

Gemeente Lochem	
Afd.: KOU	Kopie
nr.: 13814	
Ingekomen	15 DEC. 2008
Bestemmingsplan	
<input checked="" type="checkbox"/> Ontv. bev.	<input type="checkbox"/> Raadsverg. d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> K-map	<input type="checkbox"/> Archief/bibliotheek

Enschede, 15 december 2008

Inzake : Ontwerp-bestemmingsplan "Bosweg 2008"
Ref. : MB/AG 200810919
Telefoon : 5.1.2e
Fax : 5.1.2e
E-mail : 5.1.2e@kienhuishoving.nl
Van : 5.1.2e 5.1.2e advocaat

Geacht college,

Met ingang van 6 november jl. ligt ter inzage het ontwerp-bestemmingsplan "Bosweg 2008". Tegen dit ontwerp-bestemmingsplan dien ik een zienswijze in. Deze zienswijze dien ik in namens:

1. de Stichting Zorggroep Sint Maarten, statutair gevestigd te Oldenzaal en feitelijk gevestigd te Denekamp aan de Gravenallee 13; en
2. Stichting Woonvormen Sint Maarten, statutair gevestigd te Oldenzaal en feitelijk gevestigd te Denekamp aan de Gravenallee 13.

De Stichtingen hiervoor onder 1 en 2 genoemd worden hierna gezamenlijk aangeduid als: **cliënten**.

1. Bezwaren tegen ontwerp-bestemmingsplan

Cliënten zijn het op een aantal onderdelen niet eens met het ontwerp-bestemmingsplan. Deze onderdelen worden hierna besproken.

KANTOREN TE ENSCHEDE EN OLDENZAAL

KIENHUISHOVING N.V. PANTHEON 25 POSTBUS 109 7500 AC ENSCHEDE TELEFOON 053-430 42 00
www.kienhuishoving.nl info@kienhuishoving.nl Handelsregister nr. 08124589 RTW nr. NL8130.02.783.B01
BANKREKENING: 59.34.08.179 T.N.V. KIENHUISHOVING STICHTING DERDENGELDEN ADVOCATUUR

Al onze diensten worden verleend op basis van een overeenkomst gesloten met KienhuisHoving N.V. Op deze overeenkomst en op toekomstige overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van KienhuisHoving N.V. van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank Almelo (nr. 3/2005) en staan op de achterzijde van deze brief en op www.kienhuishoving.nl. Wij zenden u op verzoek kosteloos een exemplaar.

KIENHUIS HOVING
ADVOCATEN EN NOTARISSEN

-2-

Overigens is dit niet de eerste keer dat cliënten hun bezwaren tegen onderhavig bestemmingsplan bij u naar voren brengen. Tegen het voorontwerp-bestemmingsplan hebben zij een inspraakreactie ingediend. Verder hebben in dit kalenderjaar diverse gesprekken met uw gemeente plaatsgevonden waarin deze bezwaren ook aan de orde zijn geweest. Een en ander heeft er niet toe geleid dat de bezwaren van cliënten in het ontwerp-bestemmingsplan zijn weggenomen. Om die reden zien zij zich genoodzaakt thans een zienswijze in te dienen.

De zienswijze van cliënten richt zich in het bijzonder tegen de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Maatschappelijk'. Tegen deze bestemming en de bij die bestemming behorende regels hebben cliënten in ieder geval bezwaren in verband met het volgende:

- 1) bebouwingsmogelijkheden
- 2) gebruiksmogelijkheden
- 3) wijzigingsbevoegdheid

Ad 1) bebouwingsmogelijkheden

Gebouwd mag uitsluitend worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken (aldus artikel 2.1, lid 2 van de planregels). Op het perceel van cliënten zijn twee bouwvlakken aangegeven. Deze bouwvlakken worden van elkaar gescheiden door een bebouwingsvrije zone gelegen tegenover de Molenbelt. Deze zone, die een aanzienlijk deel van het perceel van cliënten uitmaakt, mag niet worden bebouwd. Dat is voor cliënten niet alleen zeer beperkend omdat daarmee een groot deel van het perceel niet mag worden bebouwd, maar ook omdat de flexibiliteit in de mogelijkheden van invulling van het perceel aldus ernstig geweld aan wordt gedaan. In een tijd waarin cliënten tegelijkertijd worden geconfronteerd met diverse uit wet- en regelgeving voortvloeiende eisen waaraan hun gebouwen en dienstverlening dienen te voldoen, is deze beperking van flexibiliteit van het perceel voor hen niet acceptabel.

Cliënten voegen hieraan toe dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook geen valide argument te bedenken is op grond waarvan deze zone vrij van bebouwing zou moeten blijven. In dat verband is onder meer van belang dat het perceel is gelegen in een sterk verstedelijkte omgeving. In de reactie op de inspraakreactie van cliënten (opgenomen op bladzijde 47 van de plantoelichting) wordt omtrent de omvang van de bebouwing enkel een vergelijking gemaakt met het vorige (op dit moment nog geldende) bestemmingsplan. Dat is evenwel geen juiste benadering. Het gaat er bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan

-3-

immers om dat het gebied wordt ingevuld op een wijze die voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Kortom, cliënten menen dat het bestemmingsplan dient te worden aangepast, zodanig dat overal op hun perceel (binnen een zeker bebouwingspercentage) bebouwing mag worden opgericht.

Ad 2) gebruiksmogelijkheden

De gronden met een bestemming 'Maatschappelijk' mogen op grond van artikel 2.1, lid 1 van de planregels onder meer worden gebruikt voor gezondheidszorg en zorg en welzijn.

Cliënten hebben uw gemeente er meerdere keren op gewezen dat zij op onderhavig perceel diensten aanbieden aan hun doelgroep. De dienstverlening die zij bieden ziet zowel op 'zorg met wonen' als op 'wonen met zorg'. In beide situaties gaat het om een vorm van wonen waarbij de bewoners in meerdere of mindere mate zijn aangewezen op zorg. Met het oog op rechtszekerheid en ter voorkoming van eventuele misverstanden in de toekomst, hebben cliënten de wens dat in de planregels klip en klaar wordt gemaakt dat de hiervoor bedoelde dienstverlening op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Met de in artikel 2.1, lid 1 opgenomen omschrijving is hieraan wat hen betreft onvoldoende voldaan.

Niet valt in te zien waarom de planregels op dit punt nog steeds niet explicieter zijn gemaakt. In dat verband wijzen cliënten op pagina 47 van de plantoelichting. Hetgeen daar in reactie op de inspraakreactie van cliënten wordt opgemerkt, komt er op neer dat wat de gemeente betreft een vorm van wonen waarbij behoefte bestaat aan enige vorm van zorg is toegestaan.

Kortom, cliënten wensen dat artikel 2.1, lid 1 van de planregels wordt aangepast, zodanig dat daaruit expliciet blijkt dat iedere vorm van wonen waarbij in enige mate behoefte bestaat aan zorg, past binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Ad 3) wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 3.5 kan de bestemming 'Maatschappelijk' worden gewijzigd in (onder meer) een bestemming 'Wonen'. Daarbij geldt als randvoorwaarde (artikel 3.5, lid 1 sub B-5) dat wijziging uitsluitend mogelijk is conform de stedenbouwkundige verkaveling van Feekes & Colijn d.d. 27 augustus 2007.

Afgezien van het feit dat cliënten menen dat het stellen van een dergelijke (beperkende) randvoorwaarde aan het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid

KIENHUIS HOVING
ADVOCATEN EN NOTARISSEN

-4-

strijdig is met de Wet ruimtelijke ordening, hebben zij ook inhoudelijk bezwaren tegen deze randvoorwaarde. Ter toelichting dient in dat verband het volgende.

Aan het plan van Feekes & Colijn is gewerkt in een periode waarin het nog de vraag was of cliënten op de locatie Bosweg zouden blijven, dan wel zich elders zouden vestigen. Het plan liep in die zin vooruit op een mogelijke toekomstige situatie waarin er geen zorggroep meer op het perceel gevestigd zou zijn en er bij een potentiële nieuwe eigenaar de behoefte zou bestaan tot het ontwikkelen van het perceel voor woningbouw. Cliënten hebben er destijds nadrukkelijk op gewezen dat het plan in die context moest worden gezien. Steeds heeft ook bij alle betrokken partijen (waaronder uw gemeente) het uitgangspunt gegolden dat, indien cliënten niet tot verkoop zouden overgaan, separate ontwikkeling van hun perceel mogelijk moet zijn. Dat wil zeggen dat cliënten in die situatie vrij zijn om te bepalen voor welk doel en op welke wijze zij dit deel van de locatie voor de toekomst wensen in te richten.

Uiteindelijk is besloten dat cliënten ter plaatse gevestigd zullen blijven.

Wanneer cliënten een andere invulling zouden willen geven aan het perceel en zij in dat verband een beroep zouden willen doen op de wijzigingsbevoegdheid, zitten zij vast aan het plan van Feekes & Colijn. Dat is alleen al gelet op de wijze waarop en de omstandigheden waaronder dit plan tot stand is gekomen niet terecht.

Cliënten hebben uw gemeente ook al bij diverse gelegenheden duidelijk gemaakt dat cliënten het plan Feekes & Colijn ook niet kunnen realiseren.

Gelet op dit gegeven is door cliënten ook voorgesteld om de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel van cliënten uit het plan te schrappen. Van gemeentewege werd daarop gereageerd met de stelling dat dit niet nodig is, aangezien het cliënten, indien zij een ander plan zouden willen ontwikkelen, vrij staat om een ander plan in te dienen. Dat plan zou dan alleen niet met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt, maar wel met een andere procedure. Als dit werkelijk het standpunt van de gemeente is, dan valt niet in te zien welk belang de gemeente heeft bij het vasthouden van opname van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Kortom, met de aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gestelde randvoorwaarden kunnen cliënten zich niet verenigen.

Conclusie

Gelet op in ieder geval het voorgaande kunnen cliënten zich met het ontwerp-bestemmingsplan niet verenigen. Zij verzoeken u het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat aan hun zienswijze wordt voldaan. Wanneer het ontwerp-bestemmingsplan niet overeenkomstig het voorgaande wordt aangepast, zien cliënten zich genoodzaakt tegen het vastgestelde bestemmingsplan in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Tweede zienswijze

Opmerking verdient dat cliënten nog een tweede zienswijze indienen. In die zienswijze, die als bijlage aan deze zienswijze is gehecht, stellen cliënten een alternatieve invulling van het bestemmingsplan voor. Dit alternatief is tot stand gekomen in nauw overleg met de buurtbewoners, waarvan 90% geen bezwaar heeft tegen het alternatief. Zoals cliënten in de andere zienswijze ook hebben aangegeven, zien zij zich ter voorkoming van het verliezen van rechten genoodzaakt om toch ook onderhavige zienswijze in te dienen. Daarbij past wel de opmerking dat cliënten bereid zijn onderhavige zienswijze in te trekken, althans tegen het vastgestelde bestemmingsplan niet meer verder te procederen indien uw gemeente het met de buurt opgestelde alternatieve plan op een passende wijze vertaalt in het uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan.

Cliënten zijn graag bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e

AANTEKENEN

Burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem
Postbus 17
7240 AA LOCHEM

Tevens per telefax: 0573 – 254899

Enschede, 15 december 2008

Gemeente Lochem	
Afd.:	Kopie
nr.:	
Ingekomen:	16 DEC. 2008
T.	
K.	
<input type="checkbox"/> ontv.bev	<input type="checkbox"/> raadsverg. d.d.
<input type="checkbox"/> k-map	<input type="checkbox"/> archief/bibliotheek

Inzake : Ontwerp-bestemmingsplan "Bosweg 2008"
Ref. : MB/AG 200810919
Telefoon : 5.1.2e
Fax : 5.1.2e
E-mail : 5.1.2e @kienhuishoving.nl
Van : 5.1.2e 5.1.2e advocaat

Geacht college,

Met ingang van 6 november jl. ligt ter inzage het ontwerp-bestemmingsplan "Bosweg 2008". Tegen dit ontwerp-bestemmingsplan dien ik een zienswijze in. Deze zienswijze dien ik in namens:

1. de Stichting Zorggroep Sint Maarten, statutair gevestigd te Oldenzaal en feitelijk gevestigd te Denekamp aan de Gravenallee 13; en
2. Stichting Woonvormen Sint Maarten, statutair gevestigd te Oldenzaal en feitelijk gevestigd te Denekamp aan de Gravenallee 13.

De Stichtingen hiervoor onder 1 en 2 genoemd worden hierna gezamenlijk aangeduid als: **cliënten**.

1. Bezwaren tegen ontwerp-bestemmingsplan

Cliënten zijn het op een aantal onderdelen niet eens met het ontwerp-bestemmingsplan. Deze onderdelen worden hierna besproken.

Overigens is dit niet de eerste keer dat cliënten hun bezwaren tegen onderhavig bestemmingsplan bij u naar voren brengen. Tegen het voorontwerp-bestemmingsplan hebben zij een inspraakreactie ingediend. Verder hebben in dit kalenderjaar diverse gesprekken met uw gemeente plaatsgevonden waarin deze bezwaren ook aan de orde zijn geweest. Een en ander heeft er niet toe geleid dat de bezwaren van cliënten in het ontwerp-bestemmingsplan zijn weggenomen. Om die reden zien zij zich genoodzaakt thans een zienswijze in te dienen.

De zienswijze van cliënten richt zich in het bijzonder tegen de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Maatschappelijk'. Tegen deze bestemming en de bij die bestemming behorende regels hebben cliënten in ieder geval bezwaren in verband met het volgende:

- 1) bebouwingsmogelijkheden
- 2) gebruiksmogelijkheden
- 3) wijzigingsbevoegdheid

Ad 1) bebouwingsmogelijkheden

Gebouwd mag uitsluitend worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken (aldus artikel 2.1, lid 2 van de planregels). Op het perceel van cliënten zijn twee bouwvlakken aangegeven. Deze bouwvlakken worden van elkaar gescheiden door een bebouwingsvrije zone gelegen tegenover de Molenbelt. Deze zone, die een aanzienlijk deel van het perceel van cliënten uitmaakt, mag niet worden bebouwd. Dat is voor cliënten niet alleen zeer beperkend omdat daarmee een groot deel van het perceel niet mag worden bebouwd, maar ook omdat de flexibiliteit in de mogelijkheden van invulling van het perceel aldus ernstig geweld aan wordt gedaan. In een tijd waarin cliënten tegelijkertijd worden geconfronteerd met diverse uit wet- en regelgeving voortvloeiende eisen waaraan hun gebouwen en dienstverlening dienen te voldoen, is deze beperking van flexibiliteit van het perceel voor hen niet acceptabel.

Cliënten voegen hieraan toe dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook geen valide argument te bedenken is op grond waarvan deze zone vrij van bebouwing zou moeten blijven. In dat verband is onder meer van belang dat het perceel is gelegen in een sterk verstedelijkte omgeving. In de reactie op de inspraakreactie van cliënten (opgenomen op bladzijde 47 van de plantoelichting) wordt omtrent de omvang van de bebouwing enkel een vergelijking gemaakt met het vorige (op dit moment nog geldende) bestemmingsplan. Dat is evenwel geen juiste benadering. Het gaat er bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan

immers om dat het gebied wordt ingevuld op een wijze die voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Kortom, cliënten menen dat het bestemmingsplan dient te worden aangepast, zodanig dat overal op hun perceel (binnen een zeker bebouwingspercentage) bebouwing mag worden opgericht.

Ad 2) gebruiksmogelijkheden

De gronden met een bestemming 'Maatschappelijk' mogen op grond van artikel 2.1, lid 1 van de planregels onder meer worden gebruikt voor gezondheidszorg en zorg en welzijn.

Cliënten hebben uw gemeente er meerdere keren op gewezen dat zij op onderhavig perceel diensten aanbieden aan hun doelgroep. De dienstverlening die zij bieden ziet zowel op 'zorg met wonen' als op 'wonen met zorg'. In beide situaties gaat het om een vorm van wonen waarbij de bewoners in meerdere of mindere mate zijn aangewezen op zorg. Met het oog op rechtszekerheid en ter voorkoming van eventuele misverstanden in de toekomst, hebben cliënten de wens dat in de planregels klip en klaar wordt gemaakt dat de hiervoor bedoelde dienstverlening op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Met de in artikel 2.1, lid 1 opgenomen omschrijving is hieraan wat hen betreft onvoldoende voldaan.

Niet valt in te zien waarom de planregels op dit punt nog steeds niet explicieter zijn gemaakt. In dat verband wijzen cliënten op pagina 47 van de plantoelichting. Hetgeen daar in reactie op de inspraakreactie van cliënten wordt opgemerkt, komt er op neer dat wat de gemeente betreft een vorm van wonen waarbij behoefte bestaat aan enige vorm van zorg is toegestaan.

Kortom, cliënten wensen dat artikel 2.1, lid 1 van de planregels wordt aangepast, zodanig dat daaruit expliciet blijkt dat iedere vorm van wonen waarbij in enige mate behoefte bestaat aan zorg, past binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Ad 3) wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 3.5 kan de bestemming 'Maatschappelijk' worden gewijzigd in (onder meer) een bestemming 'Wonen'. Daarbij geldt als randvoorwaarde (artikel 3.5, lid 1 sub B-5) dat wijziging uitsluitend mogelijk is conform de stedenbouwkundige verkaveling van Feekes & Colijn d.d. 27 augustus 2007.

Afgezien van het feit dat cliënten menen dat het stellen van een dergelijke (beperkende) randvoorwaarde aan het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid

strijdig is met de Wet ruimtelijke ordening, hebben zij ook inhoudelijk bezwaren tegen deze randvoorwaarde. Ter toelichting dient in dat verband het volgende.

Aan het plan van Feekes & Colijn is gewerkt in een periode waarin het nog de vraag was of cliënten op de locatie Bosweg zouden blijven, dan wel zich elders zouden vestigen. Het plan liep in die zin vooruit op een mogelijke toekomstige situatie waarin er geen zorggroep meer op het perceel gevestigd zou zijn en er bij een potentiële nieuwe eigenaar de behoefte zou bestaan tot het ontwikkelen van het perceel voor woningbouw. Cliënten hebben er destijds nadrukkelijk op gewezen dat het plan in die context moest worden gezien. Steeds heeft ook bij alle betrokken partijen (waaronder uw gemeente) het uitgangspunt gegolden dat, indien cliënten niet tot verkoop zouden overgaan, separate ontwikkeling van hun perceel mogelijk moet zijn. Dat wil zeggen dat cliënten in die situatie vrij zijn om te bepalen voor welk doel en op welke wijze zij dit deel van de locatie voor de toekomst wensen in te richten.

Uiteindelijk is besloten dat cliënten ter plaatse gevestigd zullen blijven.

Wanneer cliënten een andere invulling zouden willen geven aan het perceel en zij in dat verband een beroep zouden willen doen op de wijzigingsbevoegdheid, zitten zij vast aan het plan van Feekes & Colijn. Dat is alleen al gelet op de wijze waarop en de omstandigheden waaronder dit plan tot stand is gekomen niet terecht.

Cliënten hebben uw gemeente ook al bij diverse gelegenheden duidelijk gemaakt dat cliënten het plan Feekes & Colijn ook niet kunnen realiseren.

Gelet op dit gegeven is door cliënten ook voorgesteld om de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel van cliënten uit het plan te schrappen. Van gemeentewege werd daarop gereageerd met de stelling dat dit niet nodig is, aangezien het cliënten, indien zij een ander plan zouden willen ontwikkelen, vrij staat om een ander plan in te dienen. Dat plan zou dan alleen niet met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt, maar wel met een andere procedure. Als dit werkelijk het standpunt van de gemeente is, dan valt niet in te zien welk belang de gemeente heeft bij het vasthouden van opname van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Kortom, met de aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gestelde randvoorwaarden kunnen cliënten zich niet verenigen.

Conclusie

Gelet op in ieder geval het voorgaande kunnen cliënten zich met het ontwerp-bestemmingsplan niet verenigen. Zij verzoeken u het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat aan hun zienswijze wordt voldaan. Wanneer het ontwerp-bestemmingsplan niet overeenkomstig het voorgaande wordt aangepast, zien cliënten zich genoodzaakt tegen het vastgestelde bestemmingsplan in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Tweede zienswijze

Opmerking verdient dat cliënten nog een tweede zienswijze indienen. In die zienswijze, die als **bijlage** aan deze zienswijze is gehecht, stellen cliënten een alternatieve invulling van het bestemmingsplan voor. Dit alternatief is tot stand gekomen in nauw overleg met de buurtbewoners, waarvan 90% geen bezwaar heeft tegen het alternatief. Zoals cliënten in de andere zienswijze ook hebben aangegeven, zien zij zich ter voorkoming van het verliezen van rechten genoodzaakt om toch ook onderhavige zienswijze in te dienen. Daarbij past wel de opmerking dat cliënten bereid zijn onderhavige zienswijze in te trekken, althans tegen het vastgestelde bestemmingsplan niet meer verder te procederen indien uw gemeente het met de buurt opgestelde alternatieve plan op een passende wijze vertaalt in het uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan.

Cliënten zijn graag bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
KienhuisHoving N.V.

BIJLAGE

KIENHUISHOVING N.V.

Postbus 109, 7500 AC Enschede. Tel. 053 - 480 42 28. Fax. 053 - 480 42 96.

Deze zaak wordt behandeld door

5.1. 2e	5.1.2e
------------	--------

Burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem
Postbus 17
7240 AA LOCHEM

Tevens per telefax: 0573 – 254899

Enschede, 15 december 2008

Inzake : Ontwerp-bestemmingsplan "Bosweg 2008"
Ref. : MB/AG 200810919
Telefoon : 5.1.2e
Fax : 5.1.2e
E-mail : 5.1.2e @kienhuishoving.nl
Van : 5.1.2e 5.1.2e advocaat

Geachte college,

Met ingang van 6 november jl. ligt ter inzage het ontwerp-bestemmingsplan "Bosweg 2008". Tegen dit ontwerp-bestemmingsplan dien ik een zienswijze in. Deze zienswijze dien ik in namens:

1. de Stichting Zorggroep Sint Maarten, statutair gevestigd te Oldenzaal en feitelijk gevestigd te Denekamp aan de Gravenallee 13; en
2. Stichting Woonvormen Sint Maarten, statutair gevestigd te Oldenzaal en feitelijk gevestigd te Denekamp aan de Gravenallee 13.

De Stichtingen hiervoor onder 1 en 2 genoemd worden hierna gezamenlijk aangeduid als: **cliënten**.

Cliënten zijn het op een aantal onderdelen niet eens met het ontwerp-bestemmingsplan "Bosweg 2008". Zij hebben dit toegelicht in een (afzonderlijke) zienswijze die ook heden bij u is ingediend en die als **bijlage 1** aan deze zienswijze is gehecht.

Cliënten hebben de betreffende bezwaren tegen het ontwerp-bestemmingsplan al eerder aan uw gemeente kenbaar gemaakt. In de gesprekken die in dat verband

zijn gevoerd, is ook aan de orde geweest dat cliënten zouden proberen met de buurt te komen tot een alternatieve invulling van het perceel. Betrokkenheid van de buurt bij de totstandkoming van een alternatief plan werd door u als belangrijk ervaren, dit gelet op de betrokkenheid die de buurt in het verleden heeft gehad bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan van Feekes & Colijn.

In de gesprekken met uw gemeente is van de zijde van uw gemeente (bij monde van wethouder Kottelenberg) aangegeven dat, indien cliënten met de buurt tot overeenstemming komen over een alternatief plan, de gemeente dit alternatieve plan in beginsel in het definitieve bestemmingsplan "Bosweg 2008" zal vertalen.

Met de buurt zijn inmiddels zeer constructieve gesprekken gevoerd. Deze gesprekken hebben ertoe geleid dat cliënten en de buurt een stedenbouwkundig plan hebben ontwikkeld waar beide partijen zich in kunnen vinden. Dit plan voorziet vooral in een complex waarin cliënten diensten aan hun doelgroep kunnen aanbieden, dat wil zeggen waarin zij hun dienstverlening kunnen bieden die zowel ziet op 'zorg met wonen' als op 'wonen met zorg'.

Een schets van het alternatieve plan is als **bijlage 2** aan deze zienswijze gehecht. Van de buurtbewoners heeft 90% geen bezwaar tegen dit plan. Het merendeel van de bewoners heeft nog suggesties gedaan (**bijlage 3**). Deze suggesties zijn besproken in een overleg op maandag 8 december jl. Samengevat is de uitkomst van dat overleg dat de suggesties zullen worden betrokken bij de toekomstige uitwerking van het plan door de architect.

Op woensdag 17 december a.s. vindt een bespreking met uw gemeente plaats. Bij die gelegenheid zullen cliënten en de buurt het door hen ontwikkelde plan aan u toelichten.

Cliënten verzoeken u om dit plan vervolgens te vertalen in het definitieve bestemmingsplan "Bosweg 2008". Over de wijze waarop dit plan in het bestemmingsplan wordt vertaald, hebben cliënten en de buurt graag nog nader overleg met u.

Cliënten merken ten slotte op dat, indien dit plan op een voor hen passende wijze in het bestemmingsplan wordt vertaald, zij bereid zijn de andere zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Bosweg 2008" in te trekken, althans tegen het vastgestelde plan niet verder te procederen.

Met vriendelijke groet,

BIJLAGE 1

KIENHUISHOVING N.V.

Postbus 109, 7500 AC Enschede. Tel. 053 - 480 42 28. Fax. 053 - 480 42 96.

Deze zaak wordt behandeld door

5.1. 2e	5.1.2e
------------	--------

AANTEKENEN

Burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem
Postbus 17
7240 AA LOCHEM

Tevens per telefax: 0573 – 254899

Enschede, 15 december 2008

Inzake : Ontwerp-bestemmingsplan "Bosweg 2008"
Ref. : MB/AG 200810919
Telefoon : 5.1.2e
Fax : 5.1.2e
E-mail : 5.1.2e @kienhuishoving.nl
Van : 5.1.2e 5.1.2e advocaat

Geacht college,

Met ingang van 6 november jl. ligt ter inzage het ontwerp-bestemmingsplan "Bosweg 2008". Tegen dit ontwerp-bestemmingsplan dien ik een zienswijze in. Deze zienswijze dien ik in namens:

1. de Stichting Zorggroep Sint Maarten, statutair gevestigd te Oldenzaal en feitelijk gevestigd te Denekamp aan de Gravenallee 13; en
2. Stichting Woonvormen Sint Maarten, statutair gevestigd te Oldenzaal en feitelijk gevestigd te Denekamp aan de Gravenallee 13.

De Stichtingen hiervoor onder 1 en 2 genoemd worden hierna gezamenlijk aangeduid als: **cliënten**.

1. Bezwaren tegen ontwerp-bestemmingsplan

Cliënten zijn het op een aantal onderdelen niet eens met het ontwerp-bestemmingsplan. Deze onderdelen worden hierna besproken.

KANTOREN TE ENSCHEDE EN OLDENZAAL

KIENHUISHOVING N.V. PANTHEON 25 POSTBUS 109 7500 AC ENSCHEDE TELEFOON 053-480 42 00
www.kienhuishoving.nl info@kienhuishoving.nl Handelsregister nr. 08124589 BTW nr. NL8130.02.783.801
BANKREKENING: 59.34.08.179 T.N.V. KIENHUISHOVING STICHTING DERDENGELDEN ADVOCATUUR

Al onze diensten worden verleend op basis van een overeenkomst gesloten met KienhuisHoving N.V. Op deze overeenkomst en op toekomstige overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van KienhuisHoving N.V. van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank Almelo (nr. 3/2005) en staan op de achterzijde van deze brief en op www.kienhuishoving.nl.
Wij zenden u op verzoek kosteloos een exemplaar.

Overigens is dit niet de eerste keer dat cliënten hun bezwaren tegen onderhavig bestemmingsplan bij u naar voren brengen. Tegen het voorontwerp-bestemmingsplan hebben zij een inspraakreactie ingediend. Verder hebben in dit kalenderjaar diverse gesprekken met uw gemeente plaatsgevonden waarin deze bezwaren ook aan de orde zijn geweest. Een en ander heeft er niet toe geleid dat de bezwaren van cliënten in het ontwerp-bestemmingsplan zijn weggenomen. Om die reden zien zij zich genoodzaakt thans een zienswijze in te dienen.

De zienswijze van cliënten richt zich in het bijzonder tegen de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Maatschappelijk'. Tegen deze bestemming en de bij die bestemming behorende regels hebben cliënten in ieder geval bezwaren in verband met het volgende:

- 1) bebouwingsmogelijkheden
- 2) gebruiksmogelijkheden
- 3) wijzigingsbevoegdheid

Ad 1) bebouwingsmogelijkheden

Gebouwd mag uitsluitend worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken (aldus artikel 2.1, lid 2 van de planregels). Op het perceel van cliënten zijn twee bouwvlakken aangegeven. Deze bouwvlakken worden van elkaar gescheiden door een bebouwingvrije zone gelegen tegenover de Molenbelt. Deze zone, die een aanzienlijk deel van het perceel van cliënten uitmaakt, mag niet worden bebouwd. Dat is voor cliënten niet alleen zeer beperkend omdat daarmee een groot deel van het perceel niet mag worden bebouwd, maar ook omdat de flexibiliteit in de mogelijkheden van invulling van het perceel aldus ernstig geweld aan wordt gedaan. In een tijd waarin cliënten tegelijkertijd worden geconfronteerd met diverse uit wet- en regelgeving voortvloeiende eisen waaraan hun gebouwen en dienstverlening dienen te voldoen, is deze beperking van flexibiliteit van het perceel voor hen niet acceptabel.

Cliënten voegen hieraan toe dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook geen valide argument te bedenken is op grond waarvan deze zone vrij van bebouwing zou moeten blijven. In dat verband is onder meer van belang dat het perceel is gelegen in een sterk verstedelijkte omgeving. In de reactie op de inspraakreactie van cliënten (opgenomen op bladzijde 47 van de plantoelichting) wordt omtrent de omvang van de bebouwing enkel een vergelijking gemaakt met het vorige (op dit moment nog geldende) bestemmingsplan. Dat is evenwel geen juiste benadering. Het gaat er bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan

immers om dat het gebied wordt ingevuld op een wijze die voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Kortom, cliënten menen dat het bestemmingsplan dient te worden aangepast, zodanig dat overal op hun perceel (binnen een zeker bebouwingspercentage) bebouwing mag worden opgericht.

Ad 2) gebruiksmogelijkheden

De gronden met een bestemming 'Maatschappelijk' mogen op grond van artikel 2.1, lid 1 van de planregels onder meer worden gebruikt voor gezondheidszorg en zorg en welzijn.

Cliënten hebben uw gemeente er meerdere keren op gewezen dat zij op onderhavig perceel diensten aanbieden aan hun doelgroep. De dienstverlening die zij bieden ziet zowel op 'zorg met wonen' als op 'wonen met zorg'. In beide situaties gaat het om een vorm van wonen waarbij de bewoners in meerdere of mindere mate zijn aangewezen op zorg. Met het oog op rechtszekerheid en ter voorkoming van eventuele misverstanden in de toekomst, hebben cliënten de wens dat in de planregels klip en klaar wordt gemaakt dat de hiervoor bedoelde dienstverlening op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Met de in artikel 2.1, lid 1 opgenomen omschrijving is hieraan wat hen betreft onvoldoende voldaan.

Niet valt in te zien waarom de planregels op dit punt nog steeds niet explicieter zijn gemaakt. In dat verband wijzen cliënten op pagina 47 van de plantoelichting. Hetgeen daar in reactie op de inspraakreactie van cliënten wordt opgemerkt, komt er op neer dat wat de gemeente betreft een vorm van wonen waarbij behoefte bestaat aan enige vorm van zorg is toegestaan.

Kortom, cliënten wensen dat artikel 2.1, lid 1 van de planregels wordt aangepast, zodanig dat daaruit expliciet blijkt dat iedere vorm van wonen waarbij in enige mate behoefte bestaat aan zorg, past binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Ad 3) wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 3.5 kan de bestemming 'Maatschappelijk' worden gewijzigd in (onder meer) een bestemming 'Wonen'. Daarbij geldt als randvoorwaarde (artikel 3.5, lid 1 sub B-5) dat wijziging uitsluitend mogelijk is conform de stedenbouwkundige verkaveling van Feekes & Colijn d.d. 27 augustus 2007.

Afgezien van het feit dat cliënten menen dat het stellen van een dergelijke (beperkende) randvoorwaarde aan het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid

strijdig is met de Wet ruimtelijke ordening, hebben zij ook inhoudelijk bezwaren tegen deze randvoorwaarde. Ter toelichting dient in dat verband het volgende.

Aan het plan van Feekes & Colijn is gewerkt in een periode waarin het nog de vraag was of cliënten op de locatie Bosweg zouden blijven, dan wel zich elders zouden vestigen. Het plan liep in die zin vooruit op een mogelijke toekomstige situatie waarin er geen zorggroep meer op het perceel gevestigd zou zijn en er bij een potentiële nieuwe eigenaar de behoefte zou bestaan tot het ontwikkelen van het perceel voor woningbouw. Cliënten hebben er destijds nadrukkelijk op gewezen dat het plan in die context moest worden gezien. Steeds heeft ook bij alle betrokken partijen (waaronder uw gemeente) het uitgangspunt gegolden dat, indien cliënten niet tot verkoop zouden overgaan, separate ontwikkeling van hun perceel mogelijk moet zijn. Dat wil zeggen dat cliënten in die situatie vrij zijn om te bepalen voor welk doel en op welke wijze zij dit deel van de locatie voor de toekomst wensen in te richten.

Uiteindelijk is besloten dat cliënten ter plaatse gevestigd zullen blijven.

Wanneer cliënten een andere invulling zouden willen geven aan het perceel en zij in dat verband een beroep zouden willen doen op de wijzigingsbevoegdheid, zitten zij vast aan het plan van Feekes & Colijn. Dat is alleen al gelet op de wijze waarop en de omstandigheden waaronder dit plan tot stand is gekomen niet terecht.

Cliënten hebben uw gemeente ook al bij diverse gelegenheden duidelijk gemaakt dat cliënten het plan Feekes & Colijn ook niet kunnen realiseren.

Gelet op dit gegeven is door cliënten ook voorgesteld om de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel van cliënten uit het plan te schrappen. Van gemeentewege werd daarop gereageerd met de stelling dat dit niet nodig is, aangezien het cliënten, indien zij een ander plan zouden willen ontwikkelen, vrij staat om een ander plan in te dienen. Dat plan zou dan alleen niet met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt, maar wel met een andere procedure. Als dit werkelijk het standpunt van de gemeente is, dan valt niet in te zien welk belang de gemeente heeft bij het vasthouden van opname van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Kortom, met de aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gestelde randvoorwaarden kunnen cliënten zich niet verenigen.

Conclusie

Gelet op in ieder geval het voorgaande kunnen cliënten zich met het ontwerp-bestemmingsplan niet verenigen. Zij verzoeken u het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat aan hun zienswijze wordt voldaan. Wanneer het ontwerp-bestemmingsplan niet overeenkomstig het voorgaande wordt aangepast, zien cliënten zich genoodzaakt tegen het vastgestelde bestemmingsplan in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Tweede zienswijze

Opmerking verdient dat cliënten nog een tweede zienswijze indienen. In die zienswijze, die als **bijlage** aan deze zienswijze is gehecht, stellen cliënten een alternatieve invulling van het bestemmingsplan voor. Dit alternatief is tot stand gekomen in nauw overleg met de buurtbewoners, waarvan 90% geen bezwaar heeft tegen het alternatief. Zoals cliënten in de andere zienswijze ook hebben aangegeven, zien zij zich ter voorkoming van het verliezen van rechten genoodzaakt om toch ook onderhavige zienswijze in te dienen. Daarbij past wel de opmerking dat cliënten bereid zijn onderhavige zienswijze in te trekken, althans tegen het vastgestelde bestemmingsplan niet meer verder te procederen indien uw gemeente het met de buurt opgestelde alternatieve plan op een passende wijze vertaalt in het uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan.

Cliënten zijn graag bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
KienhuisHoving N.V.

M.H. Blokvoorn



BIJLAGE 2

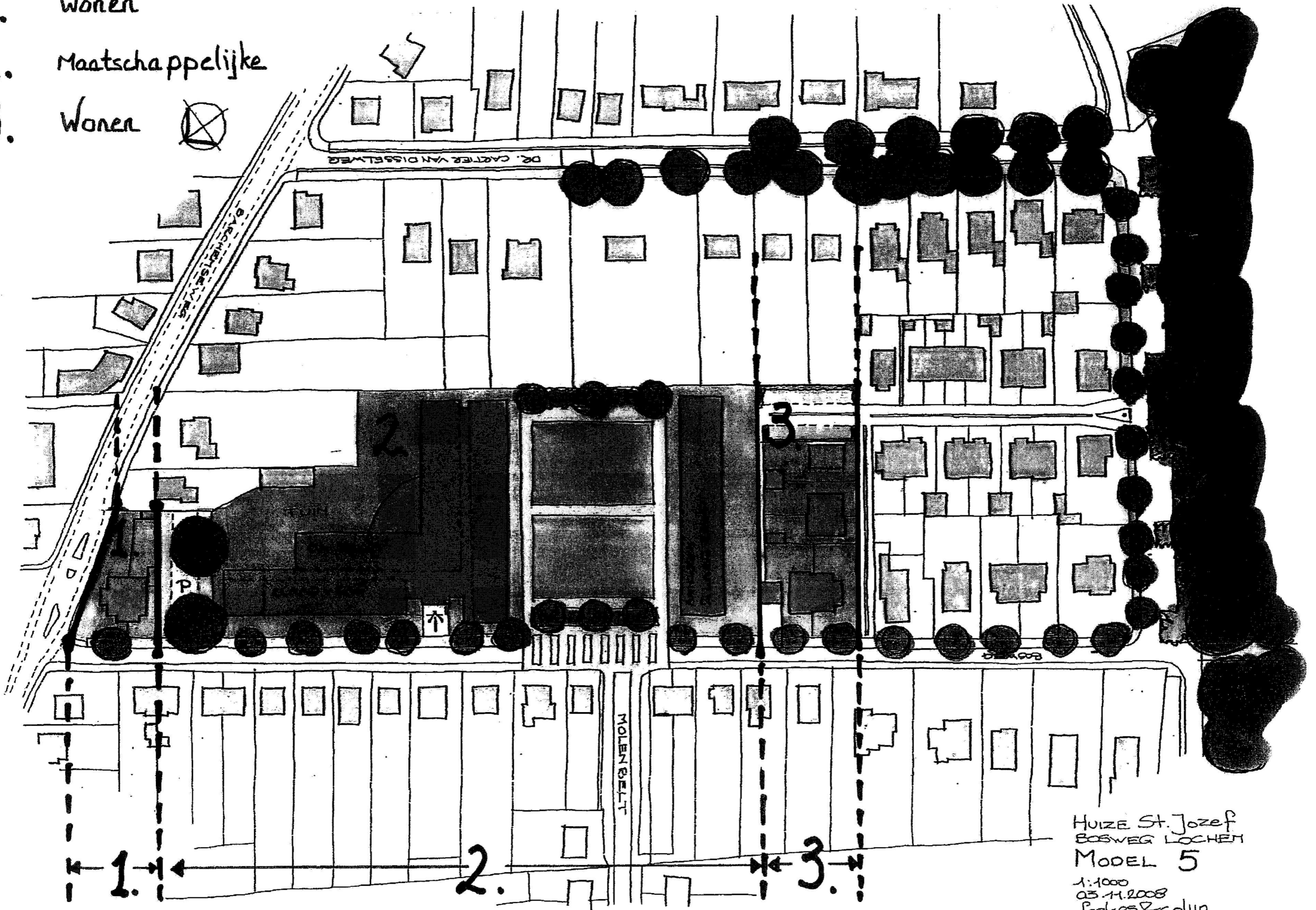
KIENHUISHOVING N.V.

Postbus 109, 7500 AC Enschede. Tel. 053 - 480 42 28. Fax. 053 - 480 42 96.

Deze zaak wordt behandeld door

5.1. 2e	5.1.2e
------------	--------

- 1. Wonen
- 2. Maatschappelijke
- 3. Wonen



HUIZE St. Jozef
 BOSWEG LOCHEM
 MODEL 5
 1:1000
 03.11.2008
 feekes & colijn

BIJLAGE 3

KIENHUISHOVING N.V.

Postbus 109, 7500 AC Enschede. Tel. 053 - 480 42 28. Fax. 053 - 480 42 96.

Deze zaak wordt behandeld door

5.1.2e

 5.1.2e

Resultaat Buurt-enquete i.v.m. nieuwbouwplannen van

Stichting Sint Maarten/ Huize Sint Josef

Uitgevoerd door:
Buurtcomite Bosweg-van Disselweg
December 2008

Aantal uitgereikte Formulieren	45 Stuks	100 %
Aantal ingevulde Formulieren	41 Stuks	91 %
Aantal niet terugontvangen	4 Stuks	9 %
Totaal	45 Stuks	100 %
Aantal met geen bezwaar	37 Stuks	90 %
Aantal met wel bezwaar	4 Stuks	10 %
Totaal	41 Stuks	100 %

Er zijn in totaal 64 suggesties ingediend.

Onder te verdelen in 6 rubrieken:

1. Parkeren en verkeer
2. Groen, Bomen en Tuin
3. Het gebouw, de grootte, hoogte en architectonisch
4. Stedebouwkundig, plattegrond, privacy en erfgrans
5. Toekomstige bewoners, CIZ indicatie.
6. Diversen.

1. Parkeren en verkeer

- 13 suggesties over parkeren, tendens koppel de hoofdingang aan de parkeerplaats, zodat overlast door laden en lossen op de bosweg afneemt. Tevens gaan bezoekers altijd zo dicht mogelijk bij de ingang op zoek naar parkeerplek. Gevaarlijk keren op de hoek molenbelt hoort dan ook tot het verleden. Enkele voorstellen om eenrichtingverkeer op de P-plaats te maken n.l. Bosweg inrit en Barchemseweg uitrit.
- 8 suggesties over de verkeercirculatie algemeen, aanleg van drempels of andere verkeersremmende maatregelen.
- 1 suggestie over de bereikbaarheid van woning 5.1.2e zijn oprit ligt op terrein van St Josef. (recht van overpad?)

2. Groen, Bomen en Tuin

- 2 suggesties over het behoud van bestaande tuin en park.
- 4 suggesties over de Beuken en ook andere bomen op het terrein. Daarbij ook de opmerking dat in de natuurtoets versie 3 van 15-08-2006 expliciet is geschreven dat de spiegel van de beuken niet bebouwd of verhard mag worden.
- 3 suggesties over de "nieuwe" tuin o.a. afsluiten voor niet bewoners en inrichten als speeltuin voor de kinderen dan hebben de oudjes nog wat te kijken.

3. Het gebouw, de grootte, hoogte en architectonisch

- 4 suggesties over te groot, te massaal, een grouwsluier en te veel volume
- 5 suggesties over de hoogte van 8 meter goot en 12 meter nok, voorstel is om deels 1 verdieping te laten vervallen
- 3 suggesties over de gevel uit plan 4, verspringende gevel en gebouw aanpassen aan de omgeving

4. Stedebouwkundig, plattegrond, privacy en erfgrans

- 4 suggesties over het stedebouwkundige plan zoals minder, verschuiven richting Bosrand en kleinschalig bouwen aan de barchemseweg.
- 2 suggesties over aantasting cq ernstige aantasting van de privacy.
- 5 suggesties om de beide kopgevels aan de kant van de van disselweg lager te maken en minimaal zover uit de erfgrans als ze hoog zijn (12 meter)

5. Toekomstige bewoners, CIZ indicatie.

- 2 suggesties dat CIZ indicatie niet als grenswaarde mag dienen aangezien CIZ ook voor probleemjongeren en drugsverslaafden indiceert en dat is niet wenselijk.
- 1 suggestie toekomstige bewoners alleen ouderen met indicatie of te verwachten indicatie
- 1 suggestie de bebouwingsdichtheid voor zorginstelling is 35 % voor woningbouw 20 % als een deel van het terrein vervreemd wordt voor woningbouw is dan de totale bebouwingsdichtheid nog wel 4800 m² ??

6. Diversen

- 1 suggestie sterke voorkeur voor het ontwerp bestemmingplan met woningbouw.
- 1 suggestie in de bouwverordening het verbod op muziekinstallatie's tijdens de bouwwerkzaamheden laten opnemen.

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 5 6 10 11 12 13 14 15 20 22 24