

Inleiding

In december 2007 stelde de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vast dat de uitkomst was van het proces van burgerparticipatie. Dit stedenbouwkundig plan werd 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) werd conform de huidige bestemming in het bestemmingsplan De Paasberg e.o. 1991 bestemd: maatschappelijk. In het plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen, conform het vastgestelde stedenbouwkundige plan.

Het ontwerp bestemmingsplan lag vanaf 5 november tot en met 16 december 2008 ter inzage. Er zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben ten dele aanleiding gegeven tot een relatief forse aanpassing in het nu voorliggende bestemmingsplan Bosweg 2009.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan is een 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. Voor het deel van de Stichting Sint Maarten was een vertrek voorzien van deze zorginstelling en was er in een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid voor grondgebonden woningbouw. Ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft de Zorggroep Sint Maarten aangegeven dat men de huidige locatie aan de Bosweg wil benutten voor de realisatie van een nieuw woonzorg centrum, in combinatie met aanleunwoningen. Een klein deel van de grond wil men afstoten voor reguliere woningbouw. Bureau Feekes en Colijn heeft dit voornemen van de Zorggroep Sint Maarten vertaald in een ruimtelijk programma en heeft qua situering van de bouwmassa's aansluiting gevonden bij het stedenbouwkundig plan uit december 2007.

1.2. De belangen van de stichting Sint Maarten worden gerespecteerd

Het bestemmingsplan Bosweg 2009 is op verzoek van en in overleg met de Zorggroep Sint Maarten aangepast. De nieuw voorgestelde verkaveling wordt ruimtelijk passend gevonden en sluit nauw aan bij de eerdere plannen die voor deze locatie zijn ingetekend.

1.3. Er zijn vier zienswijzen ingediend

Drie zienswijzen zijn ingediend door omwonenden en één door de grondeigenaar Zorggroep Sint Maarten. Deze laatste zienswijze is gegrond en heeft tot de onder 1.1 en 1.2 beschreven planaanpassing geleid. De overige drie zienswijzen zijn grotendeels ongegrond verklaard. De beantwoording van de zienswijzen treft u aan op pagina 52 tot en met 55 van de toelichting van het bestemmingsplan. Op pagina 56 tot en met 58 zijn alle planaanpassingen verwoord, als gevolg van de zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen.

1.4. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met diverse

partijen

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 recente planaanpassing waarin aanleunwoningen en grondgebonden woningen zijn geïntroduceerd heeft de Zorggroep Sint Maarten met alle omwonenden gecommuniceerd. Hiervan gaf ruim 90% aan geen bezwaren te hebben. De gemeente Lochem heeft op 19 januari 2009 een bijeenkomst gehouden met de direct betrokken bewoners en hierin zijn geen bezwaren geuit.

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.

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

.1.5. 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

Na vaststelling van het bestemmingsplan Bosweg 2009 wordt dit besluit en het plan zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het plan zes weken na publicatie onherroepelijk.

Hiernaast wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de randvoorwaarden verwoord staan om de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw te waarborgen. Dit beeldkwaliteitplan zal in de loop van 2009 aan u ter vaststelling worden aangeboden.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

Er zijn geen gedeeltes geanonimiseerd in dit document.