

Aan het college van Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Lochem  
Hanzeweg 8  
7241 CR Lochem

Lochem: 28 oktober 2015  
Zaaknummer: 2015-014699

Betreft: zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure Bosweg 45.

Geacht college,

Hierbij vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Door de raad van de gemeente Lochem zijn, om tot realisering van het bestemmingsplan Bosweg 2009 te komen het bestemmingsplan Bosweg 2009, inclusief de bijbehorende planregels, alsmede het beeldkwaliteitsplan Bosweg Lochem vastgesteld.

Wij verwijzen met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan naar het gestelde op pag. 4 van dit plan "*Dit beeldkwaliteitsplan zal deel uitmaken van de welstandsnota voor dit gebied*". Met andere woorden dit beeldkwaliteitsplan vormt een onlosmakelijk geheel met het bestemmingsplan Bosweg 2009.

In het beeldkwaliteitsplan Bosweg zijn een aantal regels, voorwaarden en kaders opgenomen waaraan de te verlenen omgevingsvergunningen ook getoetst moeten worden.

Alvorens wij tot aankoop van kavel 2 in het bestemmingsplan Bosweg 2009, thans Bosweg 43, zijn overgegaan hebben wij ons uitvoerig in het desbetreffende bestemmingplan en in het beeldkwaliteitsplan verdiept teneinde een goed beeld te krijgen van wat ons te wachten staat in de nieuw te realiseren woonwijk. Immers het peil voor onze kavel is 1.20 meter lager dan het peil van kavel 1.

Nu het ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure voor kavel 1 van het plan (Bosweg 45 te Lochem) door u ter inzage is gelegd hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid hiervan kennis te nemen.

Bij dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning valt ons het volgende op.

1. Het bouwplan voorziet in het oprichten van een nieuwe woning waarvan de bouwhoogte tot 9,82 meter + peil bedraagt. De goothoogte verspringt en bedraagt tot 5,73 meter + peil. Tevens valt uit de bijbehorende tekening op te maken dat de te realiseren woning twee bouwlagen zal krijgen.
2. Van een toetsing van het bouwplan aan het beeldkwaliteitsplan Bosweg is ons niets gebleken.
3. Wijzigingsvoorwaarden planregels: er is geen advies van Vitens bij de ter visie liggen documenten aangetroffen.
4. De openbare bekendmaking van de aanvraag en van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure zijn niet eenduidig en te herleiden.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om onze zienswijze op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure Bosweg 45 te Lochem aan u kenbaar te maken.

Ad 1.

1. Op bladzijde 19 onder hoofdstuk 4.2 van het vigerende bestemmingsplan Bosweg 2009 is o.a. het volgende verwoord. *...De woningen mogen worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met een kap. De maximale goot- en bouwhoogte is derhalve gesteld op respectievelijk 6 en 10 meter. **Uitzondering hierop vormen de***

**twee nieuwe vrijstaande woningen aan de Bosweg (fase 1) die in maximaal één bouwlaag met een kap mogen worden uitgevoerd (goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter).** De hier in het bestemmingsplan bedoelde twee nieuwe vrijstaande woningen zijn gelegen aan de Bosweg en betreffen de kavels nr. 1 en nr. 4. Hoofdstuk 4.2 van het vigerende bestemmingsplan laat niets aan duidelijkheid te wensen over. Er mag op kavel nr. 1 en kavel nr. 4 enkel een woning worden gerealiseerd met een één bouwlaag en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter.

Maximaal betekent ook inderdaad maximaal. De in het bestemmingsplan vermelde maximale hoogtes zijn onherroepelijk en mogen derhalve niet worden overschreden. Met andere woorden overschrijding van de maximale goot- en bouwhoogte, zoals vermeld in het vigerende bestemmingsplan is niet toegestaan en is derhalve niet mogelijk, ook niet met gebruikmaking van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het toestaan van een extra bouwlaag voor kavel 1 is helemaal niet aan de orde en is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

2. Op bladzijde 52 onder 8.4 van het vigerende bestemmingsplan is o.a. het volgende opgenomen. "**Planaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen.** Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen en na consultatie van alle betrokkenen tot stand gekomen. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Uitzondering vormen de kleine tekst- en redactionele aanpassingen die inhoudelijk geen betekenis hebben. Goot- en bouwhoogte van de beoogde woningen in fase 1 (terrein voormalig Staring College) is gesteld op respectievelijk 6 en 10 meter, *met uitzondering van de twee nieuwe vrijstaande woningen aan de Bosweg die met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 zijn aangeduid.*" Hieruit blijkt dat de maximale goot- en bouwhoogte bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bosweg 2009, door de raad van de gemeente Lochem, bewust en wel overwogen om haar moverende reden, is teruggebracht voor de kavels nrs.1 en 4. De goot- en bouwhoogte voor deze kavels is bepaald op respectievelijk maximaal 4 en 9 meter. Het is dan ook bijzonder vreemd nu te moeten constateren dat, in tegenstelling tot waartoe de Raad in het bestemmingsplan Bosweg 2009 heeft besloten en vastgesteld, u dit besluit van de Raad wilt overrulen en nu weer een verruiming van de maximale goot- en bouwhoogte voor kavel 1 wilt toestaan. Bijzonder vreemd is dat de Raad op geen enkele wijze bij dit proces betrokken is. Consistentie van beleid is hier ver te zoeken.
3. In de ter inzage gelegde documenten, ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure Bosweg 45 te Lochem, wordt met geen enkel woord melding gemaakt dat u door het toestaan van aangevraagde verruiming van de goot- en bouwhoogte voor kavel nr. 1 de deur wagenwijd openzet een geheel andere veel grotere woning te realiseren met twee bouwlagen. Wij zijn dienaangaande middels de desbetreffende bekendmakingen, niet juist en onvolledig geïnformeerd. Wij mogen, nee moeten zelfs van een publiek rechtelijk orgaan verwachten dat men openheid, transparantie, heldere en een eerlijke communicatie/kennisgeving voorstaat. Dit is ons in de onderhavige procedure evenwel niet gebleken. Er wordt op geen enkele wijze kenbaar gemaakt dat de daadwerkelijke reden om af te wijken van de goot- en bouwhoogte is het realiseren van een tweede bouwlaag. Zoals reeds eerder is vermeld laat hoofdstuk 4.2 van het vigerende bestemmingsplan hier geen enkel misverstand over bestaan, op kavel nr. 1 mag een woning worden gerealiseerd met slechts één bouwlaag en maximale bouwhoogte van goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter.
4. Waar u geheel aan voorbij gaat bij het ontwerpbesluit dat thans voorligt is het bepaalde in artikel 6.2.2. onder b. van de planregels. Hierin is vastgelegd dat: *ter*

*plaats van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de maximale goot- en bouwhoogte niet worden overschreden.* Dit artikel is duidelijk en helder en laat geen ruimte om de hier bedoelde hoogtes te overschrijden c.q. te verruimen. Bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning overschrijdt u de in het bestemmingsplan aangegeven maximale goot- en bouwhoogte voor kavel nr. 1, dit is derhalve strijdig met het vigerende bestemmingsplanregels.

5. In artikel 10 lid b. 1 van de planregels is bepaald dat *de afwijking van de maatvoering niet meer dan 10% bedraagt.* Lid 2 van hetzelfde artikel maakt duidelijk dat hier maatvoering wordt bedoeld en lid 1 niet kan worden ingezet om de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte te verruimen. Een en ander impliceert dat noch met toepassing van een binnenplanse afwijking van maximaal 10% voor afwijkingen in de maatvoering zoals in het bestemmingsplan is opgenomen, noch met toepassing van artikel 2.1 en 2.12 (afwijken bestemmingsplan) Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan worden afgeweken van de in het bestemmingsplan vastgelegde maximale goot- en bouwhoogte voor kavel nr. 1 van respectievelijk 4 en 9 meter.
6. Wij verwijzen u naar hoofdstuk 8.1, van het bestemmingsplan Bosweg 2009, waarbij geschetst hoe dit bestemmingsplan, in het voorstadium met bewonersparticipatie, tot stand is gekomen. In hoofdstuk 8.3 bestemmingsplan Bosweg 2009 waarbij een samenvatting wordt van de tijdens de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen. Op één van de ingediende zienswijze heeft u college naar aanleiding van deze zienswijze het volgende geantwoord richting Raad. **Antwoord gemeente.** ..... *De maatvoering van goot- en bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan, respectievelijk 7 en 11 meter, is gekozen omdat hiermee architectonische vrijheid bestaat om bijzondere woningen te ontwerpen. Inmiddels is hierover meer duidelijkheid ontstaan en zijn de gooten bouwhoogte van de woningen teruggebracht naar respectievelijk 6 en 10 meter. De twee nieuwe vrijstaande woningen aan de Bosweg vormen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter vormen hierop een uitzondering. Reden hiervoor is het besluit om de laagte ter plaatse op te vullen met grond waardoor de woningen hoger komen te liggen dan op basis van het ontwerp verondersteld mocht worden.* ..... De hiervoor genoemde maximale goot- en bouwhoogte is door de gemeenteraad bij haar besluitvorming overgenomen en heeft hiermee rechtskracht gekregen in het vigerende bestemmingsplan Bosweg 2009, hoofdstuk 4.2.

Ad 2.

In de ter visie liggende stukken hebben wij geen enkel document kunnen ontdekken waaruit blijkt dat het voorliggende bouwplan is getoetst- en voldoet aan het gestelde in het beeldkwaliteitsplan Bosweg. Wij verwijzen u hier o.m. naar pagina 19 van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Bosweg. Wij moeten constateren dat het bouwplan niet in overeenstemming is met dit plan. Het bouwplan is strijdig hiermee. Overigens merken wij op dat bij de verlening van meerdere omgevingsvergunningen binnen het bestemmingsplan Bosweg 2009 door u geen uitvoering is gegeven aan het bepaalde in het hiervoor vastgestelde beeldkwaliteitsplan Bosweg.

Ad 3.

Wij hebben bij de ter inzage liggende documenten geen positief advies van drinkwaterbedrijf Vitens op de voorgenomen uitgebreide wijzigingsprocedure aangetroffen. Hiermede moeten wij constateren dat in de ontwerpfasen van de omgevingsvergunning niet is voldaan aan het bepaalde van artikel 11.2 van de bestemmingsplanregels.

Ad 4.

Om reden dat de openbare bekendmaking van de aanvraag en van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure niet eenduidig zijn gepubliceerd/bekendgemaakt is er een mistgordijn ontstaan waarbij ook moet worden geconstateerd dat door de site "ruimtelijkeplannen.nl" het huisadres Bosweg 45 niet wordt herkend.

#### Conclusie

Wij constateren dat u geen juridische middelen hebt om af te wijken van hetgeen is opgenomen/bepaald in het vigerende bestemmingsplan Bosweg 2009 ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden op kavel 1 (Bosweg 45). Het voorliggende bouwplan voldoet niet aan- en is in strijd met de bij het desbetreffende bestemmingsplan, de bijbehorende planregels almede het gestelde in het beeldkwaliteitsplan Bosweg. Wij dringen er bij u op aan met in acht name van de inhoud van de hiervoor vermelde zienswijzen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet te laten volgen door een omgevingsvergunning voor het voorliggende bouwplan op kavel 1 (Bosweg 45). Indien u, overgaat tot het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning heeft dit voor ons grote rechtsgevolgen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

# 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): 4