

Aan de Raad
van de gemeente Lochem
Hanzeweg 8
7241 CR Lochem

Lochem: 8 januari 2018
Betreft: Bestemmingsplan Bosweg 2009; ondermijning van (raads)besluiten.

Geachte leden van de Raad.

Hierbij vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Door uw Raad zijn, om tot realisering van het bestemmingsplan Bosweg 2009 te kunnen komen, in nauw overleg met het buurtcomité/bugerparticipatie, besluiten genomen. Wij verwijzen u o.a. naar het desbetreffende bestemmingsplan Bosweg 2009 en het voor de Bosweg vastgestelde Beeldkwaliteitsplan.

In het desbetreffende bestemmingsplan zijn bindende regels, voorwaarden en kaders vastgelegd waaraan het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) en burgers zich bij de realisering van het plan Bosweg 2009 dient te houden.

In het Beeldkwaliteitsplan Bosweg zijn eveneens een aantal bindende regels, voorwaarden en kaders opgenomen, zie o.a. pag. 19, waaraan de omgevingsvergunningen getoetst moeten worden.

Een onherroepelijk bestemmingsplan vormt een vast planologisch kader waaraan zowel eigenaren van percelen als belanghebbenden rechten aan kunnen onttelen. In het bestemmingsplan is exact bepaald wat mag worden gerealiseerd in een bepaalde bestemming. Dit gegeven is nu juist de reden dat wij ons wederom tot uw Raad moeten richten.

Alvorens wij tot aankoop van kavel 2 (thans Bosweg 43) van de gemeente Lochem, in het bestemmingsplan Bosweg 2009, zijn overgegaan hebben wij ons uitvoerig in het bestemmingplan en in het Beeldkwaliteitsplan verdiept en door de gemeente laten voorlichten over de bouw mogelijkheden en beperkingen binnen het plan teneinde een goed beeld te krijgen van de nieuw te realiseren woonwijk. Hiermede hebben wij uitvoering gegeven aan de informatie plicht zoals verwoord in de met de gemeente Lochem gesloten koopovereenkomst.

Wij zijn er hierbij vanuit gegaan dat we met een betrouwbare gemeente, B&W, van doen hadden die zich bij de uitvoering van het bestemmingsplan zou conformeren aan het door de Raad vastgestelde beleid.

Wat schets onze verbazing dat de gestelde regels, voorwaarden en kaders door B&W niet zijn nageleefd

Het gevolg is dat er een woonwijk is ontstaan dat niet voldoet aan de uitgangspunten vervat in de door uw Raad vastgestelde plannen. Op grond van deze plannen hadden wij bij de aankoop van kavel 2, van de gemeente, een geheel ander verwachtingspatroon dan tot nu toe is gerealiseerd.

Bestemmingsplan Bosweg 2009.

Na een wel overwogen besluit van uw Raad is in hoofdstuk 4.2 van het bestemmingsplan Bosweg 2009 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).***

Hoofdstuk 4.2 van dit bestemmingsplan laat niets aan duidelijkheid te wensen over. Er mag conform het raadsbesluit 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.

Wabo procedure.

Najaar 2015 is een ontwerpwijzigingsbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure voor kavel 1 van het plan (Bosweg 45 te Lochem) ter inzage gelegd. Naderhand is ons gebleken dat dit niet door B&W is gedaan doch dat het initiatief hiertoe ambtelijk is genomen. Hierbij heeft op geen enkele wijze een politiek/ bestuurlijke afweging plaatsgevonden. De effecten van deze planwijziging zijn niet in beeld gebracht. Wij stellen dit zo stelling omdat naar aanleiding van een gedaan Wet Openbaarheid Bestuur (Wob) verzoek ons geen documenten dienaangaande kunnen worden verstrekt waaruit blijkt en dat hoofdstuk 4.2. van het vigerende bestemmingsplan is gewijzigd.

Overschrijding van de maximale goot- en bouwhoogte, zoals vermeld in het vigerende bestemmingsplan is en blijft niet toegestaan en is derhalve niet mogelijk, wij verwijzen u hiervoor eveneens naar het bepaalde in artikel 6.2.2b van de bijbehorende planregels waarin overduidelijk is weergegeven dat ter plaatse van de aanduiding `maximale goot- en bouwhoogte` deze niet worden mag worden overschreden.

Middels een *Ruimtelijke onderbouwing 'Bosweg 45'* meende de vakafdeling, afdeling Ruimte, voldoende argumenten te hebben om een proces te kunnen doorlopen om tot bestemmingsplan wijziging te komen en vervolgens tot verlening van een omgevingsvergunning over te kunnen gaan in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 4.2. De ruimtelijke onderbouwing waarop de vakafdeling een en ander baseert bevat pertinente onjuistheden. De feiten zijn onjuist gepresenteerd en het heeft er alle schijn van als of er gebruik is gemaakt van alternatieve feiten.

Een aantal hiervan willen wij u als Raad niet onthouden.

1. Het bestemmingsplan Bosweg 2009 bevat geen wijzigingsmogelijkheid/ -bevoegdheid voor kavel 1. Ook de voorwaarde dat voor het verlenen van de omgevingsvergunning (voor kavel 1) een motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten is in het bestemmingsplan nergens te vinden. Derhalve een vals argument.
2. Hoofdstuk 4.2 is uit zijn verband getrokken en de essentie hiervan is achterwege gelaten.
3. Artikel 6.2.2b van de planregels is in het geheel niet genoemd.
4. De ligging ten opzichte van de naastgelegen woningen en het aansluitende bosgebied, is ruimtelijk aanvaardbaar om de overschrijding van de maximale goot en nokhoogte toe te staan. Het beoogde ruimtelijke beeld van de Bosweg wordt hiermede niet aangetast, evenals *de belangen van de direct omwonenden*. Wie heeft de bevoegdheid om dit voor ons te bepalen?
5. Met het (gewijzigde) bouwplan wordt voldaan aan de doelstellingen van het bestemmingsplan. Waar zij de doelstellingen geformuleerd en waaruit blijkt één en ander?
6. Het zou gaan om de vervangende nieuwbouw van een bestaande woning. Er helemaal geen sprake van een bestaande woning.
7. Niet vermeld is dat kavel 1 in eigendom was van de gemeente.

Om het bouwplan op kavel 1, in afwijking van en in strijd met het bestemmingsplan Bosweg 2009, toch te kunnen realiseren heeft B&W op onrechtmatige gronden een procedure doorlopen conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en hiermede in strijd gehandeld met het vigerende bestemmingsplan. Hierbij zijn de afspraken met het buurtcomité geheel terzijde geschoven alsook de met ons gemaakte afspraken.

Uit de ter visie gelegde documenten bleek dat het bouwplan voorzag in het oprichten van een nieuwe woning waarvan de nokhoogte 9,65 meter bedraagt. B&W onderbouwt dit door te stellen dat deze afwijkingsprocedure kon worden gevoerd van het geldende bestemmingsplan daar dit een bevoegdheid is van B&W. Wij stellen dat de wijzigingsprocedure op onjuiste en onrechtmatige gronden is doorlopen. Ook een positief welstandsadvies van de

Stadsbouwmeester kan hierin geen enkele wijziging brengen daar het bestemmingsplan hierin op geen enkele wijze voorziet. Wederom een pertinente onjuiste voorstelling van zaken. Een door ons ingediende zienswijze bij B&W werd namens B&W door de vakafdeling ongegrond verklaard. Dit houdt in dat B&W het weloverwogen raadsbesluit in het geheel niet serieus neemt noch respecteert, dit geldt eveneens voor de met ons gemaakte afspraken en die met het buurtcomité.

Burgerparticipatie heeft op deze wijze binnen de gemeente Lochem geen enkel nut en blijkt door de bevoegdheid die B&W/vak afdeling (blijkbaar) toekomt ook geen enkele waarde te hebben. Dit geldt eveneens voor het bepaalde in hoofdstuk 4.2, en artikel 6.2.2b.

Als men zich realiseert dat het betreffende bouwplan zonder problemen en qua maatvoering incl. 2^e bouwlaag op het aangrenzende bouwperceel, kavel 11, gerealiseerd had kunnen worden is de vraag legitiem welke krachten hebben er binnen de gemeente Lochem gespeeld om medewerking te verlenen aan een Wabo wijzigingsprocedure voor kavel 1, die in eigendom toebehoorde aan de gemeente. Het is toch zeer vreemd te moeten constateren dat de gemeente Lochem, als eigenaar van kavel 1, zelf als planontwikkelaar optreedt. Dit is zeer ongebruikelijk.

De ter visie gelegde documenten hieromtrent gaven een geheel ander beeld. Hieruit bleek dat er van een geheel andere eigendomsverhouding, derde, sprake was. Dit is een vorm van misleiding die de integriteit en het vertrouwen in B&W in ernstige mate schaad. Burgers i.c. wij zijn hiermede op een geheel verkeerd been gezet.

Nog betreurenswaardiger wordt het, als wordt gerealiseerd dat de toenmalige adviseur bij de vaststelling van het bestemmingsplan 2009 dezelfde adviseur was die nu ambtelijk heeft bewerkstelligd dat het initiatief werd genomen om te komen tot een Wabo-procedure.

Het is overduidelijk dat om privaatrechtelijke redenen, verkoop van kavel 1, naar een publiekrechtelijk reden is gezocht om medewerking te kunnen verlenen om een voorgenomen bouwplan, op de kavel 1, mogelijk te maken. De Wabo-procedure is evenwel op oneigenlijke gronden gevoerd en wel in eigen belang van de gemeente en over onze rug en die van het buurtcomité. Nut en noodzaak die dit rechtvaardigen kunnen door B&W niet worden aangetoond ook nog steeds niet na een Wob procedure. Door deze handelswijze is er een grote mate van rechtsongelijkheid ontstaan. Daarbij komt dat er van gelijke behandeling binnen het bestemmingsplan geen sprake is. Erger nog het besluit van de Raad is volledig overruled door ambtelijk handelen waarbij aan het eind van het wijzigingsproces B&W formeel nog even een klap op de gevoerde procedure heeft gegeven teneinde een en ander te legaliseren. Een éézijdige ruimtelijke onderbouwing opgesteld door de afdeling Ruimte, zoals B&W vermeld, kan een en ander niet rechtvaardigen.

Omgevingsvergunning.

Inmiddels is er, in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan Bosweg 2009, hoofdstuk 4.2, en het bepaalde in artikel 6.2.2b van de planregels een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een bouwplan met 2 bouwlagen op kavel 1 met afwijkende hoogtes voor goot- en bouw in het vigerende bestemmingsplan.

Door het onrechtmatig verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan op kavel 1 is onze rechtsbescherming aangetast en wel om de volgende redenen.

1. er is een bouwplan gerealiseerd dat een volume heeft dat meer dan 100% afwijkt dan op basis van het vigerende bestemmingsplan verwacht mocht worden.
2. door het veel grotere volume en de grotere hoogtes ondervinden wij veel meer schaduw werking op onze kavel dan was te verwachten.
3. Het bouwplan van kavel 1 voldoet zelfs niet aan de maatvoering zoals vermeld in de onrechtmatig doorlopen Wabo procedure.
4. ons bouwplan was gebaseerd op het bepaalde in hoofdstuk 4.2 waarbij met name ook de positionering van de ramen goed was afgewogen. Door het toestaan van een extra bouwlaag op kavel 1 wordt nu vanaf de tweede bouwlaag van kavel 1 dwars door onze woning gekeken.
5. door de handelswijze van B&W is onze privacy in ernstige mate aangetast.

Er is evenwel een bouwplan gerealiseerd waarvan de bouwhoogte nog eens ca. 117 cm (nok + schoorstenen) hoger is toegestaan dan in de Wabo-procedure is aangegeven terwijl er ook nog een extra verdiepingsvloer is gerealiseerd in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 4.2. en welke niet is vermeld in de Wabo procedure. Dit laatste is een overschrijding met 100%. De goothoogte verspringt en bedraagt tot 5,73 meter + peil. Dit betreft een overschrijding van de door de Raad besloten maximale hoogte van de goot met zelfs meer dan 40%. Ook valt op de overige maatvoering van het bouwplan wel het een en ander aan te merken.

Een onherroepelijk bestemmingsplan vormt immers een vast planologisch kader waaraan wij, als belanghebbenden, rechten aan kunnen ontnemen. Deze rechten zijn ons nu ontnomen.

Beeldkwaliteitsplan.

Met betrekking tot het Beeldkwaliteitsplan Bosweg is het volgende door de Raad besloten "*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. Uit het Wob verzoek is ons gebleken dat dit Beeldkwaliteitsplan geen enkele wijziging heeft ondergaan en derhalve nog steeds ongewijzigd van kracht is.

Wij verwijzen hier o.m. naar het bepaalde op pagina 19 van het door de Raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Bosweg.

In de ter visie gelegde documenten hebben wij geen enkel document kunnen ontdekken waaruit blijkt dat het voorliggende bouwplan voor kavel 1 is getoetst- en voldoet aan het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Bosweg. Wij moeten constateren dat het bouwplan voor kavel 1 niet in overeenstemming is met dit plan. Overigens merken wij op dat bij de verlening van meerdere omgevingsvergunningen binnen het bestemmingsplan Bosweg 2009 geen uitvoering is gegeven en toetsing heeft plaatsgevonden aan het bepaalde in het door uw Raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Bosweg. Wij werden voor ons bouwplan haar fijntjes gewezen op het bepaalde in het Beeldkwaliteitsplan. Onbegrijpelijk deze handelswijze binnen hetzelfde Beeldkwaliteitsplan en voor naast elkaar gelegen kavels. Er is geen enkele consistentie te ontdekken in het beleid bij de uitvoering van het Beeldkwaliteitsplan. Door B&W wordt maar wat gedaan zonder de rechtsgevolgen hiervan te overzien. Hier is sprake van discriminatie bij de uitvoering/invulling van het Beeldkwaliteitsplan. Het door B&W gevoerde zwalkende beleid heeft er toe geleid dat het gelijkheidsbeginsel en het rechtsgevoel is aangetast. Gelijke behandeling op grond van het Beeldkwaliteitsplan is niet nageleefd. Het Europees Verdrag voor de rechten van de Mens bepaald evenwel dat in gelijke gevallen de mensen/burgers gelijk behandeld moeten worden. Hier is B&W volledig aan voorbijgegaan.

Verkoopprijs nog onverkochte kavels.

De verkoopprijs voor kavel 1 ter grootte van ca. 821 m² was aanvankelijk bepaald op €359.700,00. Op 31 januari 2015 heeft B&W in al haar wijsheid besloten dat de grondprijzen van de nog niet verkochte kavels in het bestemmingsplan Bosweg 2009 verlaagd moesten worden. Voor kavel 1 bedroeg deze verlaging ruim 15%. Overigens veel meer dan voor de andere onverkochte percelen. Op de site van de gemeente Lochem werd op 12 april 2016, ruim 14 maanden nadat het desbetreffende besluit door B&W was genomen, door ons geconstateerd dat de onverkochte percelen, incl. kavel 1, nog steeds voor de aanvankelijke verkoopprijzen te koop werden aangeboden. Met het afdoen van een "foutje" wordt deze zaak veel te simpel weggewuifd. Het heeft er alle schijn van dat handje klap heeft plaats gevonden en er een onderlinge afspraken zijn gemaakt. Andere potentiële kopers is, meer dan 14 maanden lang, het recht onthouden om kavel 1 voor de veel goedkopere grondprijs te kunnen kopen en vervolgens wel een bouwplan in te dienen dat voldeed aan het vigerende bestemmings- en beeldkwaliteitsplan. Het kan toch niet zo zijn dat door een potentiële koper, alvorens tot aankoop wordt overgegaan, eisen gesteld kunnen worden om een bestemmingsplan wijziging af te dwingen teneinde een aangepast bouwplan gerealiseerd te krijgen met uitsluiting van andere potentiële kopers. Het maatschappelijk belang is hierbij ver te zoeken, blijft alleen een gemeentelijk eigen belang over.

Wob procedure.

Uit het Wob verzoek is ons gebleken dat het vigerende bestemmingsplan Bosweg 2009 hoofdstuk 4.2 geen enkele wijziging heeft ondergaan, ook niet door de Wabo procedure en derhalve nog steeds onverkort van kracht is evenals artikel 6.2.2b van de planregels.

Constatering.

De vakafdeling Ruimte c.q. B&W hebben misbruik gemaakt van hun machtspositie en hebben een duidelijk autoriteitsgevoel opgevoerd waarbij het naleven van regels van behoorlijk bestuur niet werden gevolgd. Er is een "vrijstaat/koninkrijk" ontstaan met eigen interpretaties van bindende regels en de uitvoering hiervan. Een overduidelijk geval van een slager die zijn eigen vlees (procedures) uitzoekt, vervolgens zelf keurt, zonder verdere inmenging van inspraak en toetsing. Zelfs een bezwarencommissie is in het gevoerde proces, bij de afhandeling van onze zienswijze niet om een advies gevraagd ondanks dat de site van de gemeente toch duidelijk iets anders suggereert.

Meerdere brieven gericht aan B&W en beslist niet bedoeld voor de vakafdeling, werden niet door B&W beantwoord doch door de vakafdeling. B&W heeft zich steeds volledig afzijdig gehouden. Ook de beantwoording van de brieven liet te wensen over. Onbegrijpelijk. Deze werkwijze van B&W is te vergelijken met een struisvogel die zijn kop in het zand steekt en geen verantwoordelijkheid wenst te dragen. Om nog maar te zwijgen voor de rechtsgevolgen en impact die één en ander ten gevolge heeft.

Ondermijning.

Door de handelswijze van B&W zijn de door de Raad vastgestelde kaders, regels, en voorwaarden vervat in het vigerende bestemmingsplan Bosweg 2009 en Beeldkwaliteitsplan ondermijnd. De commissaris van de Koning heeft meerdere malen signalen afgegeven om alert en waakzaam te zijn om dergelijke praktijken in een democratie te onderkennen en te voorkomen.

Recht van onderzoek.

Daar bij de uitvoering/invulling van het bestemmingsplan Bosweg 2009 veel meer "fout" is gegaan en niet integer is gehandeld door B&W, dringen wij bij uw Raad erop aan, gebruik te maken van het belangrijk controle-instrument van de Raad om gebruik te maken van uw wettelijk recht een commissie van onderzoek (enquête) in te stellen. Het onderzoek dient zich uit te strekken tot het handelen van B&W bij de uitvoering/invulling van het gehele bestemmingsplan Bosweg 2009 en specifiek tot de handelswijze van B&W ten aanzien van kavel 1 (Wabo-procedure, omgevingsvergunning, Beeldkwaliteitsplan, ect.), financiële aspecten (o.a. kavelprijzen) en de status van met buurtcomité/burgerparticipatie gemaakte afspraken.

Tenslotte.

Wij zijn graag bereid om onze kennis en informatie als input aan de commissie toe te vertrouwen om tot een goede rapportage dienaangaande te komen. De door ons ingediende zienswijze en de vervolg documenten, incl. e-mail d.d. 08/05/2016, maken een onlosmakelijk deel uit van dit schrijven.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

tel:

5.1.2e

e-mail:

5.1.2e

@zonnet.nl

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): 5