

Aan het college van burgemeester en wethouders van Lochem  
Postbus 17  
7240 AA CR Lochem

**Lochem: 26 september 2017**

**Onderwerp: ingebrekestelling invulling bestemmingsplan Bosweg 2009**

Geacht college,

Hierbij stellen wij u in gebreke de reden hiervoor dat u in strijd handelt met wet- en regelgeving alsmede dat u uw afspraken niet nakomt.

Onderbouwing:

#### **Koopovereenkomst kavel 1**

In de met u gesloten koopovereenkomst met betrekking tot de aankoop van kavel 2, thans Bosweg 43, in het bestemmingsplan Bosweg 2009, is onder artikel 11 het volgende opgenomen: "Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaard uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn)".

Alvorens wij tot aankoop van kavel 2 zijn over gegaan hebben wij ons uitvoerig in het bestemmingplan Bosweg 2009 en in het Beeldkwaliteitsplan verdiept. Wij hebben ons hiertoe door de gemeente laten voorlichten over de bouwmogelijkheden en beperkingen binnen het plan teneinde een goed beeld te krijgen van de nieuw te realiseren woonwijk en ons bouwplan. Hiertoe hebben wij van u mogen ontvangen het desbetreffende bestemmingsplan met behorende planregels alsmede het hiermee onlosmakelijk verbonden Beeldkwaliteitsplan. Ook hebben wij de door u georganiseerde informatie avonden in de schouwburg alsmede bij hotel de Paasberg bezocht. Met de aldus verkregen en verstrekte informatie hadden wij een goed beeld van de te ontwikkelen wijk. Hiermede hebben wij invulling gegeven aan de informatie plicht zoals verwoord in de koopovereenkomst. Hiermede heeft verkoper c.q. u die informatie verstrekt die naar geldende verkeersopvattingen door u ter kennis van ons behoort te worden gebracht. Op grond van deze informatie hebben wij ons bouwplan op kavel 2 afgestemd. Nu blijkt evenwel dat u, in afwijking van de door u verstrekte informatie, een geheel andere invulling van het bestemmingsplan Bosweg 2009 en het Beeldkwaliteitsplan hebt gegeven, o.a. met betrekking tot kavel 1. Wij kunnen niet anders constateren dat u bij de invulling en uitvoering van het bestemmingsplan Bosweg 2009 in strijd hebt gehandeld met de van u verkregen en door u verstrekte en verkregen informatie. U hebt niet geleverd hetgeen wij conform deze informatie mochten verwachten. U bent derhalve in gebreke gebleven en hebt ons opgelicht. Deze handelswijze door u wordt door ons aangemerkt als bedrog dit kan niet zonder verdere gevolgen blijven. Het betreft een ernstige tekortkoming in de nakoming van de met u gesloten koopovereenkomst en is juridisch derhalve een door u geleverde wanprestatie.

#### **Bestemmingsplan Bosweg 2009**

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 deze kavels enkel een woning worden gerealiseerd met een één bouwlaag en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. 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 ruimtelijke onderbouw, wij verwijzen u ook naar het bepaalde in artikel 6.2.2b van de planregels waarin overduidelijk is weergegeven dat ter plaatse van de aanduiding `maximale goot- en bouwhoogte` de maximale goot- en bouwhoogte niet worden mag worden overschreden. U kunt derhalve voor kavel 1, op geen enkele wijze een wijzigingsprocedure doorlopen waarbij de inhoud hoofdstuk 4.2 van het vigerende bestemmingsplan Bosweg 2009 kan worden gewijzigd. Uit een desbetreffend WOB verzoek is ons gebleken dat hoofdstuk 4.2 en artikel 6.2.2b nog steeds ongewijzigd deel uitmaken van het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is exact bepaald wat mag worden gerealiseerd in een bepaalde bestemming. Voor het bestemmingsplan Bosweg 2009 is dit niet anders. Immers het onherroepelijke bestemmingsplan Bosweg, 2009 hoofdstuk 4.2 en artikel 6.2.2b, vormen nog steeds een vast planologisch kader waaraan zowel eigenaren van (naast gelegen) percelen als belanghebbende rechten kunnen ontleen. Met andere woorden op kavel 1 mag enkel een bouwwerk worden gerealiseerd dat voldoet aan de kaders zoals verwoord in hoofdstuk 4.2. Door in afwijking van en in strijd met het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan Bosweg 2009, hoofdstuk 4.2 en artikel 6.2.2b te handelen bent u ernstig tekortgeschoten in de nakoming van de uitvoering van het bestemmingsplan en dient dit aangemerkt te worden als een wanprestatie uwerzijds.

### **Beeldkwaliteitsplan**

Als onlosmakelijk geheel met het bestemmingsplan Bosweg 2009 is door de raad vastgesteld het Beeldkwaliteitsplan. In het Beeldkwaliteitsplan zijn de kaders/randvoorwaarden verwoord om de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw te waarborgen. In het raadsbesluit van 13 april 2015 is dit nogmaals bevestigd en besloten dat het desbetreffende Beeldkwaliteitsplan nog steeds onherroepelijk verbonden is aan het bestemmingsplan Bosweg 2009. Citaat besluit.

### ***"SAMENVATTING***

*De gemeente Lochem wijzigt haar welstandsbeleid door gedurende een periode van ongeveer twee jaar als proef delen van het grondgebied van de gemeente aan te wijzen als welstandsvrij gebied. Deze proef wordt in 2017 geëvalueerd.*

*Uitgezonderd van de proef zijn de gebieden welke in de welstandsnota zijn aangeduid als:*

- ☒ Historische dorpsgebieden;*
- ☒ Historische bebouwingslinten;*
- ☒ Historische stedelijke bebouwing;*
- ☒ Gemengde bebouwing rond centrum Lochem;*
- ☒ Beschermd stadsgezicht Berkeloord;*
- ☒ Historische landgoederen en buitenplaatsen;*

☒ Rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen buiten hierboven genoemde gebieden.

*De gebiedsbeschrijvingen en de welstandscriteria in de welstandsnota zoals in werking sinds 17 mei 2007 blijven gedurende de proefperiode voor deze gebieden van kracht.*

*De welstandsnota blijft ook van kracht voor zover deze bij eerdere besluitvorming over nieuwbouwprojecten is aangemerkt als beeldkwaliteitsplan. Vastgestelde*

*beeldkwaliteitsplannen welke zijn gekoppeld aan een bestemmingsplan blijven eveneens van kracht.” Einde citaat.*

Uit dit besluit blijkt overduidelijk dat het besluit met betrekking tot het Beeldkwaliteitsplan voor het bestemmingsplan Bosweg 2009 ongewijzigd van kracht is gebleven. Wij hebben helaas moeten constateren dat u bij het verlenen van omgevingsvergunningen binnen het bestemmingsplan Bosweg 2009, ook voor woningen gerealiseerd voor genoemd raadsbesluit, geen invulling hebt gegeven aan het kaders/randvoorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan dit geldt eveneens ten aanzien van kavel 1. Hierop bent u door ons meerdere malen op geattendeerd. Het desbetreffende raadsbesluit met betrekking tot het Beeldkwaliteitsplan is door u volledig genegeerd. Hiermede bent u in ernstige mate tekort geschoten en dient deze tekortkomingen als wanprestatie te worden aangemerkt.

### **Omgevingsvergunning kavel 1**

Voor kavel 1 is door u een omgevingsvergunning verleend in afwijking van en in strijd met het bepaalde hoofdstuk 4.2 en artikel 6.2.2b van het bestemmingsplan alsmede in strijd met het de kaders/voorwaarden van het Beeldkwaliteitsplan. Daarbij komt dat de nokhoogte van 9.65m, zoals als in de “Ruimtelijke onderbouw Bosweg 45 Lochem”, is opgenomen niet overeenkomt met de gerealiseerde nokhoogte van 9.82m zoals deze voorkomt op de bouwtekening terwijl de schoorstenen ook niet zijn gelegaliseerd c.q. vergund. Overigens moeten wij opmerkingen dat genoemde onderbouw meerdere pertinente onjuistheden bevat en aan de inhoud van hoofdstuk 4.2. geen wijziging heeft gebracht. Het vigerende bestemmingsplan staat het verlenen van een omgevingsvergunning voor kavel 1, met afwijkende bouwhoogtes zoals vervat in hoofdstuk 4.2. niet toe. U hebt derhalve op onrechtmatige wijze medewerking verleend tot het verlenen van de desbetreffende omgevingsvergunning voor kavel 1 in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. Hier is sprake van een zeer ernstige misstap door u, dit dient te worden aangemerkt te worden als ernstige vorm van wanprestatie.

### **Hekwerk**

Wij hebben met verbazing kennisgenomen dat een door de gemeente geplaatst hekwerk tussen kavel 1 en kavel 11 op enig moment, meer dan een halfjaar na het passeren van de transportakte, wederom door de gemeente is opgenomen. Vervolgens is er een damwand geplaatst en is het hekwerk opnieuw, ca. 40cm hoger, herplaatst. In eerdere gevallen werd voor het plaatsen van een damwand een omgevingsvergunning verleend. In het onderhavige geval is evenwel geen omgevingsvergunning verleend en is het hekwerk zelfs 40cm hoger herplaatst en sluit niet meer aan de reeds bestaande damwand. Immers uit de WOB procedure is gebleken dat er geen enkele afspraak, schriftelijk is vastgelegd ten aanzien van het bebouwen en nader afspraken met betrekking tot kavel 1. Dit komt voor een

overheidsorganisatie als zeer onwaarschijnlijk over. Deze handelswijze is als zeer kwalijk aan te merken. Ook zijn de met ons gemaakte afspraken niet nagekomen. Er is een illegaal een bouwwerk, damwand, gerealiseerd door en met instemming van u.

**Conclusie.**

Overwegende dat u met betrekking tot de/het;

**Koopovereenkomst:** geen invulling hebt gegeven aan de verstrekte informatie op grond van artikel 11.

**Bestemmingsplan Bosweg 2009:** aan het bepaalde in Hoofdstuk 4.2. van het vigerende plan alsmede aan artikel 6.2.2b van de planregels geen invulling hebt gegeven.

**Beeldkwaliteitsplan:** aan de kaders/randvoorwaarden verwoord in dit plan u voor kavel 1 en andere omgevingsvergunning(en) geen invulling hebt gegeven.

**Omgevingsvergunning:** voor kavel 1 op onrechtmatige gronden een omgevingsvergunning hebt verleend in strijd met het vigerende bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan.

**Hekwerk:** voor het plaatsen van een damwand tussen kavel 1 en 11 u geen omgevingsvergunning hebt verleend.

U heeft hiermede het vertrouwen geschonden dat de overheid in haar burgers moet kunnen stellen.

Alles overziend komen wij tot de conclusie dat u het niet zo nauw heeft genomen met de naleving van wet- en regelgeving alsmede met de nakoming van gemaakte afspraken. Dit is voor ons aanleiding om u in gebreke te stellen.

Wij eisen van u dat het bouwplan op kavel 1 zodanig wordt aangepast dat het gaat voldoen aan het bepaalde in hoofdstuk 4.2 van het vigerende bestemmingsplan en dat de kaders/voorwaarden van het Beeldkwaliteitsplan tevens worden nageleefd. Tevens dient de damwand nog te worden vergund en de hoogte hiervan te worden afgestemd op de hoogte van de bestaande damwand.

Uw bericht dienaangaande zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

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