

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

FAB Clustering Laren, Herstelbesluit

Gemeente Lochem

Opdrachtnummer : 08.363
IDnr. :
Datum : augustus 2020
Versie : v4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : [Publicatiedatum]

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	4
2.1	Zienswijze 1	4
2.2	Zienswijze 2	48
2.3	Zienswijze 3	70
2.4	Zienswijze 4	90
2.5	Zienswijze 5	112
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN	121
3.1	Inleiding	121
BIJLAGE	NAW GEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	122

1 INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit' heeft gedurende zes weken vanaf 23 april tot en met 3 juni 2020 in ontwerp ter inzage gelegen.

In die periode is door 5 reclamanten een zienswijze ingediend.

Eén zienswijze is buiten termijn binnengekomen en niet behandeld.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

Alle reclamanten hebben een verzoek tot uitstel ingediend voor het indienen van de zienswijze. Reden is dat men in coronatijd moeilijk samen kan komen en overleg voeren over de zienswijzen, wetgeving en inhoudelijke punten van het bestemmingsplan.

Gemeente heeft zich in deze op het standpunt gesteld dat reclamanten alle spullen en informatie digitaal ter beschikking hebben gekregen en van daaruit zich voldoende konden informeren en voorbereiden op een zienswijze. Ook zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld 2 weken na de einde termijn hun zienswijze aan te vullen.

2 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1

Reclamant is gemachtigd om namens de belangenvereniging MLZ de zienswijze in te brengen.

Reclamant heeft een 'Notitie Zienswijzen MLZ' opgesteld en behoudt zich het recht om de zienswijzen aan te vullen.

Reactie

De notitie bestaat uit onderstaande onderdelen ontleend aan het ontwerpplan.

- A. Toelichting van het ontwerpplan
- B. Bijlagen bij Toelichting
- C. Regels van het ontwerpplan
- D. Bijlagen bij Regels

Bijlagen behorend bij deze zienswijze:

Bijlage 1: Bekendmaking in de Staatscourant 2020, nr. 22639

Bijlage 2: Raadsvoorstel voorbereidingsbesluit FAB Clustering Laren (1)

Bijlage 3: Planschade overeenkomst Clustering Laren geanonimiseerd

Bijlage 4: Mail ambtenaar inzake Structuur Visie

Bijlage 5: (RAPPORTAGE RUIMTELIJKE KWALITEIT EN FUNCTIEVERANDERING in de gemeente Lochem - Gemeente Lochem en provincie Gelderland, februari 2010)

Bijlage 6: Plankaart met bouwmassa met bijgebouwen

Bijlage 7: Waar de stallen verdwijnen Oude erven, nieuwe functies

Bijlage 8: Kostenoverzicht 2019

Bijlage 9: Beroepschrift MLZ d.d. 22 december 2017

Bijlage 10: Zienswijzen MLZ d.d. mei 2017

Bijlage 11: Motie D66

ALGEMEEN

Reactie gemeente

De zienswijze is uitgebreid, omvat veel opsommingen, stellingnamen, vragen, aangevuld met opmerkingen en verwijzingen naar eerder ingebrachte punten tegen het bestemmingsplan 'FAB-clustering Laren' uit 2017 en tot slot veel bijlagen.

De gemeente gaat in de beantwoording van de zienswijzen veelal uit van een samenvatting van de ingebrachte punten en geeft vervolgens per onderdeel een gemeentelijk antwoord.

Deze zienswijze is echter zodanig opgezet dat samenvatten en een beknopte beantwoording op hoofdlijnen lastig is. Bovendien heeft reclamant expliciet in de zienswijze geëist antwoord te willen hebben op alle vragen en opmerkingen.

Dit vormt de reden waarom daar waar het mogelijk is onderdelen van de zienswijze samen te vatten, maar ook onderdelen van de zienswijze integraal te kopiëren in deze nota van zienswijzen en vervolgens te beantwoorden.

Status van het ontwerpbestemmingsplan

Reclamant verbaast zich over de procedures en stappen die de gemeente op dit dossier meent te moeten zetten.

Reclamant meldt dat *"deze gemeente haar best heeft gedaan te doen laten lijken dat men grondig te werk is gegaan en daarbij nauwgezet het beleid heeft gevolgd. Een daadwerkelijke analyse om het beleid te verbeteren, lering te trekken en te evalueren heeft echter niet plaatsgevonden"*

Reactie gemeente

Deze stellingname van reclamant vormt een onterechte beschuldiging aan de gemeenteraad van Lochem.

Het college van B&W heeft op 5 maart 2019 (zaaknummer 2019-137882) een memo aan de gemeenteraad gestuurd, waarin is ingegaan op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) inzake het bestemmingsplan 'FAB-clustering Laren' uit 2017 én het vervolgproces.

De gemeenteraad heeft vervolgens een aantal vragen gesteld aan B&W.

Het college van B&W heeft op 13 mei 2019 de vragen beantwoord in een memo waarin ook de alternatieven voor het vervolgproces zijn toegelicht. Vervolgens heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 11 juni 2019 navolgende motie aangenomen.

Besluit:

1. De alternatieve oplossingen op juridische haalbaarheid te laten toetsen door een externe deskundige.
2. Dezelfde deskundige te vragen of er andere mogelijke oplossingsrichtingen bestaan.
3. Het benodigd budget beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van dit onderzoek.

Verzoekt het college:

1. Tot aan de uitkomst van de toetsing geen stappen te zetten op dit dossier.

De gemeenteraad heeft vervolgens Sieben&Lont-Bestuursrechtadviseurs verzocht de onderdelen 1 en 2 uit te voeren.

Los van de (hierna kort benoemde uitkomst van dit onderzoek) kan hiermee de stellingname van reclamant dat de gemeenteraad **geen lering trekt en niet evalueert**, worden verworpen. De gemeenteraad heeft zich goed laten voorlichten, door in eigen beheer een onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren en niet in de laatste plaats, door aan de resultaten ook uitvoering te geven.

Sieben&Lont¹ hebben de navolgende vijf alternatieven onderzocht, die eerder in de memo aan de gemeenteraad zijn gepresenteerd:

1. Het herbestemmen van de slooplocaties, zodat eigenaren wederom slooprechten hebben;
2. De slooplocaties de verplichting tot sloop en landschappelijke inpassing ontnemen;

¹ Sieben&Lont bestuursrechtadviseurs, "Motie FAB-clustering Laren", 24 augustus 2019

3. Niets doen;
4. Clusterlocatie Exel;
5. Hervaststelling clustering Laren, met inbreng van twee nieuwe slooplocaties (de door B&W voorgedragen optie).

Sieben&Lont delen de mening van B&W dat hervaststelling van de Clusterlocatie Laren het meest voor de hand ligt.

Aanvullend adviseert Sieben&Lont een voorbereidingsbesluit te nemen voor de slooplocaties én de clusterlocatie Laren.

De gemeenteraad heeft aldus in zijn raadsvergadering d.d. 23 september 2019 het college opgedragen *"een voorbereidingsbesluit voor het gehele plangebied aan de raad voor te leggen, conform advies extern adviseur"*.

Reclamant is op de hoogte van dit gegeven, aangezien de belangenvereniging indertijd ook de politieke avond op 9 september 2019 van de gemeenteraad heeft bijgewoond, zelf ook vragen heeft gesteld en ingesproken

Dit voorbereidingsbesluit heeft de raad op 9 december 2019 genomen.

Vervolgens is parallel aan dit voorbereidingsbesluit gestart met de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, herstelbesluit'.

Er ontbreekt volgens reclamant een duidelijk tot het herstelbesluit behorende verbeelding. Het is onduidelijk welke locaties deel uitmaken van het plan Als gevolg van de onduidelijkheid is het compleet onduidelijk of hier sprake is van een herziening van een bestaand plan, een herstel van een bestemmingsplan of een compleet nieuw bestemmingsplan.

In het Collegebesluit van 5 november 2019 stelt het College de raad voor te verklaren dat er een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gronden op de verbeelding. De verbeelding betreft Groenedijk, Beekvliet, Dortherweg en Tunnelweg 8. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan wordt herzien met als onderlegger vermelde gronden. De formulering van het besluit bevat niet de inbreng van nieuwe locaties. Ook is er sprake van een voorbereidingsbesluit voor diezelfde locaties.

In het raadsbesluit van 9 december 2019 staat: *"1. Te verklaren dat er een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0262.buFABClusteringLa-VB41."*

Dit zijn gronden van het huidige bestemmingsplan; ook hier is geen sprake van toevoegen nieuwe locaties.

Vraag reclamanten:

- betreft het een nieuw bestemmingsplan of een herziening?

Bijlage 1 – Staatscourant: hierin staat dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Reclamanten concluderen hieruit dat een nieuw plan wordt voorbereid, er is geen sprake van herziening noch herstel.

Op ruimtelijkeplannen.nl is het plan aangeduid als: 'Toelichting van het ontwerp bestemmingsplan FAB Clustering Laren, Herstelbesluit Gemeente Lochem'.

Aangegeven wordt dat er sprake is van een Herstelbesluit. Reclamanten stellen zich echter op het standpunt dat sprake moet zijn van een geheel nieuw bestemmingsplan. De wijzigingen zijn dermate afwijkend dat er sprake is van een nieuwe planologische situatie.

Dan is er nog de vraag of de afdeling ABRS in de uitspraak van 6 februari 2019 gemotiveerd de opdracht heeft gegeven het bestemmingsplan als zodanig te herstellen. De gemeente hanteert hier een soort bestuurlijke lus methode. In de uitspraak van de ABRS dd. 6 februari 2019 is daar geen aanwijzing voor gegeven. Reden temeer om te onderbouwen dat sprake is van ongeoorloofde reparatie en dat een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht zou moeten worden.

Omdat er steeds sprake is van een onlosmakelijke samenhang tussen de verschillende locaties en de FAB-clusterlocaties, dienen de locaties Beekvliet en Dortherweg integraal onderdeel uit te maken van het bestemmingsplan.

De locaties zijn in directe vorm aan elkaar verbonden; zij maken ook onderdeel uit van een voorbereidingsbesluit dat is genomen om het bestemmingsplan te wijzigen. Er kan dus geen sprake zijn van een indirect karakter.

Reclamanten denken dat het vasthouden aan een indirect karakter een voorwendsel is om te voorkomen dat een uitgebreide bestemmingsplan-procedure moet worden gelopen.

Als Dortherweg en Beekvliet opnieuw onderdeel van een plan worden, dan moeten die opnieuw aan het vigerend beleid worden getoetst. Reclamanten zijn van mening dat deze locaties integraal onderdeel van het plan dienen te zijn.

Andere locaties inbrengen = ander plan = nieuw plan = geheel nieuwe bestemmingsplanprocedure. De gemeente hanteert een foutieve procedure met het risico dat het weer strandt op dit dossier.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor al benoemd heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'FAB-clustering Laren' uit 2017. Belangrijke motivering voor de gemeenteraad en het advies van Sieben&Lont tot het nemen van een voorbereidingsbesluit was om de tijdklem voor verplichte sloop en inrichting van de slooplocaties volgens de in de planregels opgenomen inrichtingsplannen te voorkomen.

Parallel aan het voorbereidingsbesluit is gestart met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan staat juridisch gezien, geheel los van het voornoemde voorbereidingsbesluit van de gemeenteraad. Er is geen rechtsregel die bepaalt dat een bestemmingsplan

dezelfde gronden moet omvatten als een eerder genomen voorbereidingsbesluit.

Het plangebied van het voorbereidingsbesluit komt grotendeels overeen met het nieuwe bestemmingsplan. Verschil zit in twee slooplocaties Tunnelweg 8 en Groenedijk 7, die wel deel uit maken van het voorbereidingsbesluit, maar geen deel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan.

Zoals genoemd; er is geen juridische relatie, maar uiteraard wel een praktische.

Met het voorbereidingsbesluit ontstond ook een planologische bescherming voor de slooplocaties (bevrozen bestaande situatie tot het nieuwe bestemmingsplan) en werd ook de voornoemde tijdsklem van verplichte sloop en inrichting van de kavels voorkomen. Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan neemt deze bescherming over. Met uitzondering van de locaties Groenedijk 7 en Tunnelweg 8. Voor laatste is een maatoplossing gezocht en gevonden. Eigenaar van de locatie Groenedijk heeft gekozen voor een ander traject c.q. oplossing

De overige gronden zijn opgenomen in een geheel nieuw bestemmingsplan. Met het toevoegen van twee nieuwe slooplocaties ontstaan voldoende sloopmeters voor het realiseren van de vier woningen op de clusterlocatie in Laren.

Reclamant is schijnbaar in de veronderstelling dat gemeente de gronden uit het bestreden bestemmingsplan 'FAB-clustering Laren' uit 2017 één op één had moeten overnemen.

Die stelling is niet juist. Hiervoor is gemotiveerd aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan juridisch los staat van een voorbereidingsbesluit. Het plangebied van beide plannen hoeft niet met elkaar overeen te komen. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening bestaat hiertoe geen verplichting.

Nieuw bestemmingsplan, bestuurlijke lus en herstelplan

Het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit' is een nieuw bestemmingsplan. De voorbereiding van dit bestemmingsplan is conform afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verlopen.

Hiermee is ook géén sprake van het toepassen van een bestuurlijke lus². Er is immers ook geen opdracht vanuit de ABRs tot een bestuurlijke lus, maar van een gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan uit 2017.

Er is sprake van een nieuw bestemmingsplan, waarin het eerder bestreden bestemmingsplan uit 2017 wordt hersteld.

Hiermee wordt ook de betekenis van het woord 'herstelplan' in de titel duidelijk. Beoogd wordt om met in acht name van de uitspraak van de ABRs, de bouw van vier clusterwoningen (wederom) mogelijk te maken/te herstellen. Voorwaarde is dat er elders voldoende m2 voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en wordt voldaan aan het FAB-beleid 2015.

² Het toepassen van een bestuurlijke lus ligt opgesloten in een uitspraak van de ABRs, waarin de Raad wordt opgedragen het bestreden bestemmingsplan te herstellen. In die situatie zou afdeling 3.4 van de Awb niet toegepast hoeven te worden, maar kan worden volstaan met een hernieuwd vaststellingsbesluit door de Raad.

Kennelijk verkeert reclamant in de veronderstelling dat met het toepassen van het woord 'herstelplan' in de titel sprake is van een bestuurlijke lus en/of het niet volgen van afdeling 3.4 van de Awb.

Zoals gezegd is daarvan geen sprake. Het betreft hier geen herstel in het kader van een bestuurlijke lus, maar een geheel nieuw bestemmingsplan dat op zijn eigen merites moet worden beoordeeld.

Het staat de gemeente daarin vrij om twee nieuwe slooplocaties toe te voegen, zodat voldaan wordt aan het aantal te slopen m2 voormalige agrarische bebouwing. In het nieuwe bestemmingsplan is een koppeling gelegd met de slooplocaties Dortherweg 30 en Beekvliet 7 door het opleggen van de voorwaardelijke verplichting. Het is niet nodig om voor deze locaties een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De vigerende bestemming blijft voor deze twee locaties werkbaar en is onherroepelijk.

Vorbereidingsbesluit in relatie tot OBHb

Het voorbereidingsbesluit wordt voor dit plan oneigenlijk toegepast. Het OBHb wordt hierdoor onoverzichtelijk.

Locaties doen deels mee in het besluit terwijl ze geen onderdeel van dat plan uitmaken.

Vraag reclamanten:

- kan de gemeente voldoende onderbouwen en waarom bepaalde locaties tot het voorbereidingsbesluit horen en waarom tot het OBHb en op welke gronden is dat gebaseerd?

Reactie gemeente

Bij voorgaand punt is dit al beantwoord. Het voorbereidingsbesluit is gebaseerd op het plangebied van het eerdere bestemmingsplan uit 2017. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan omvat de gronden van de clusterlocatie bij Laren, zodat hier de bouw van FAB-woningen mogelijk wordt, plus twee nieuwe slooplocaties, waarmee wordt voldaan aan de eisen uit het FAB-beleid 2015.

De uitspraak van de ABRS d.d. 6 februari 2019

Reclamanten attenderen de gemeente erop dat de ABRS gemotiveerd heeft aangegeven dat de beroepsgronden niet zijn beoordeeld.

Reclamanten zullen bij een vervolgprocedure bij de ABRS verzoeken het voormalige plan op de overige nog uitstaande beroepsgronden, te beoordelen en een uitspraak te doen. Reclamanten zullen hierbij eisen om tot vernietiging van het gehele bestemmingsplan over te gaan.

Gezien de samenhang in dit plan is het onvermijdelijk dat hetgeen op de slooplocaties goed of fout gaat een effect heeft op de FAB-cluster locatie. De locaties zijn onlosmakelijk economisch en planologisch verbonden met elkaar. Daar is geen rekening mee gehouden met als resultaat locaties die als woonbestemming bestemd zijn, maar eigenlijk mede vernietigd hadden moeten worden.

Reclamanten zullen om een herziening van de uitspraak vragen waarbij de clusterlocatie Zutphenseweg dient te worden ontzien.

Reclamanten voelen zich hierin gesterkt door de passage uit het advies van Siebens en Lont bestuursrechtadviseurs d.d. 24 augustus 2019. Hierin wordt gesteld dat het logischer zo zijn geweest als de ABRS het gehele

bestemmingsplan had vernietigd. Reclamanten zullen de ABRS verzoeken die logica te volgen bij een eventuele vervolprocedure.

Reclamanten vragen zich ook af of het niet logischer was geweest dat de gemeente de tuin en groenbestemming ook als vernietigd zouden hebben beschouwd.

Reclamanten zetten vraagtekens bij de gevolgde procedure.

Reclamanten verwijzen naar de beroepsgronden van 22 december 2017 (bijlage 9) en de zienswijzen van reclamanten mei 2017 (bijlage 10); beide maken woordelijk onderdeel uit van deze zienswijzen. Ook zullen deze bij mogelijke vervolprocedure bij de ABRS wederom ingebracht worden.

Reactie gemeente

Het staat reclamant uiteraard vrij zaken voor te leggen en vragen te stellen aan de ABRS in de verdere beroepsprocedure.

De uitspraak van de ABRS is een gegeven, waarop de gemeente heeft gereageerd met als resultaat onderhavig bestemmingsplan. Het doet niet ter zake wat de mening van gemeente of de adviseur in deze is of 'wat beter geweest zou zijn'.

De gemeente kan de tuin- en groenbestemming ook niet als vernietigd beschouwen. De uitspraak van de ABRS is bepalend.

Voor gemeente is de uitspraak een gegeven waaruit gevolgen voortvloeien.

In de hiervoor aangehaalde memo's (zie ook navolgend onderdeel) ter voorbereiding op onderhavig bestemmingsplan zijn verschillende opties onderzocht en heeft onder meer extern advies van Sieben&Lont aan de gemeenteraad, geleid tot de opstelling van dit nieuwe bestemmingsplan.

Memo gemeenteraad 5 maart 2019. Zie bijlage 2

De memo roept vragen op over welke procedure wordt gehanteerd.

Voorstel

1. Te verklaren dat er een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0262.buFABClusteringLa-VB41.

Vragen reclamanten:

- vindt een herziening van het bestaande bestemmingsplan plaats?
- wordt een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht zoals later in de memo te lezen valt?

of

- wordt het plan hersteld zoals het ontwerp bestemmingsplan FAB Clustering Laren, Herstelbesluit doet geloven.

Steeds wordt verklaard dat e.e.a. betrekking heeft op de bij dit besluit behorende verbeelding met identificatienummer NL.IMRO....e.v.

Beoogd maatschappelijk effect

Het voorbereidingsbesluit beoogt om de bestaande situatie te bevriezen zodat tijdens de periode die nodig is om een bestemmingsplan in procedure te brengen geen ontwikkelingen plaatsvinden die de gewenste ontwikkeling kunnen frustreren.

Reclamanten kunnen hier geen andere betekenis aan geven dan dat het een nieuw plan betreft.

Financiële consequenties
Niet van toepassing.

Reclamanten zijn van mening dat er wel degelijk financiële consequenties zijn. De gemeente neemt de kosten van het herstelbesluit voor zijn rekening.

Reclamanten vragen zich af of er sprake is van bewust valselijk informeren om de besluitvorming positief te beïnvloeden.

De gemeente dient zich te houden aan de afspraak dat alle kosten een op een doorberekend worden aan initiatiefnemer, inclusief alle uren die het apparaat nodeloos hier aan besteed. Dat was de afspraak en hier dient de gemeente zich aan te houden.

Reactie gemeente

Hier raakt de gemeente het spoor bijster. Reclamant verwijst naar bijlage 2 waarin is opgenomen *'Memo uitspraak Raad van State beroep bestemmingsplan FAB Clustering Laren'*. Echter, in de zienswijze wordt niet geciteerd uit betreffende memo.

Wel wordt geciteerd uit het raadsvoorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit.

Zoals hiervoor al is beantwoord is geen sprake van een herstel, bestuurlijke lus etc., maar van een nieuw bestemmingsplan waarmee het voornemen tot de bouw van FAB-woningen op deze clusterlocatie wordt hersteld.

Aan het nemen van een voorbereidingsbesluit voor deze casus zitten geen financiële consequenties. Bovendien staat, zoals al gemeld, het voorbereidingsbesluit juridisch los van het nieuwe bestemmingsplan.

Van het *'bewust valselijk informeren'* is zeker geen sprake en gemeente distantieert zich van deze bewoordingen.

Dubbele borging

Dubbele borging ontbreekt; het is onduidelijk op welke wijze het bouwrecht voor het slopen van stallen wordt toegekend aan een rechthebbende en onder welke voorwaarden dat gebeurt. Er is geen enkele vorm van een verbintenis. Hoe kan iemand stellen dat hij een bouwrecht heeft als de gemeente dit niet formeel vooraf heeft toegekend?

Regie bij de gemeente ontbreekt en handhaving is bij voorbaat gedoemd te mislukken.

Reclamanten hebben vragen bij de inmiddels verkochte locaties Dortherdijk en Groenedijk:

- Welke consequenties heeft dit voor de voormalige aanvrager/huidige nieuwe eigenaar?
- Is er een recht overgedragen, wie profiteert waarvan?
- Welke garantie heeft de gemeente dat de nieuwe eigenaar zich houdt aan de gemaakte afspraken.
- Welke sanctiemiddelen zijn er?
- Hoe kan het dat de rechten maar van eigenaar naar eigenaar kunnen worden meegesleept?
- Was de regeling hier ook voor bedoeld, hoe lang mag je de rechten dan meeslepen?
- Geldt dit voor iedereen die in bezit is van oude stallen?

Dortherweg: stel dat IN niet voornemens de nieuwe eigenaar te betalen, dan heeft de eigenaar nog steeds een sloop- en inpassingsverplichting. De vorige eigenaar heeft al gesloopt; de betaling voor het bouwrecht is nergens afdwingbaar.

Reclamanten zijn van mening dat op deze manier een nieuw soort handel kan ontstaan waarbij de onwetende en niet oplettende burger het slachtoffer van IN kan worden.

Er dienen in dit soort plannen privaatrechtelijke verbintenissen tussen de gemeente en eigenaar van de slooplocaties te worden opgenomen om dit te voorkomen.

Ook dit geeft aan dat FAB clusteren tot veel problematiek kan leiden dat het als een ongewenst mechanisme moet worden beschouwd.

Groenedijk:

- Als deze locatie niet meer mee doet, waarom is de locatie dan onderdeel van het voorbereidingsbesluit?
- Wat als het voorbereidingsbesluit is uitgewerkt?
- Als het bestemmingsplan onherroepelijk is, moet er toch sowieso gesloopt worden op Groenedijk?
- Wie handhaaft?

Reactie gemeente

In het algemeen geldt dat ieder (voormalig) agrarisch bedrijf in het buitengebied een bouwrecht kan verkrijgen, indien voldaan wordt aan de beleidsregels opgenomen in het FAB-beleid 2015.

Het effectueren van de bouwrechten kan echter alleen plaatsvinden via een nieuw bestemmingsplan, waarin het voornemen wordt uitgewerkt.

Onderhavig bestemmingsplan legt nadrukkelijk een relatie tussen de te bouwen clusterwoning(en), de slooplocaties en m² te slopen bebouwing. In de planregels is opgenomen dat ter plaatse van de clusterlocatie een FAB-woning gebouwd mag worden onder voorwaarde dat alle voormalige bedrijfsbebouwing op de betreffende slooplocatie gesloopt wordt, met uitzondering van de bebouwing aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' en 'specifieke bouwaanduiding bijgebouwen'. In de toelichting is aangegeven hoeveel m² te slopen oppervlakte het op de verschillende locaties betreft.

De borging zit derhalve verankerd in de planregels.

Het bestemmingsplan regelt de planologische en publiekrechtelijke borging. Tevens heeft gemeente privaatrechtelijk een overeenkomst met initiatiefnemer waarin de privaatrechtelijke aspecten zoals planschade, kosten gemeentelijke dienst, etc. zijn vastgelegd.

De privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemers en de slooplocaties staan buiten de context van dit bestemmingsplan. Voor het laatste is van belang dat de publiekrechtelijke borging (alleen bouwen onder voorwaarde van voldoende m² sloop op de betreffende aangegeven slooplocatie) is geborgd in het bestemmingsplan.

Dit is ook het geval voor de situatie Dortherdijk. Aangetoond kan worden dat er ter plaatse voldoende meters gesloopt zijn en deze niet elders zijn ingezet. Alleen met het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren,

herstelbesluit' is het mogelijk de gesloopte m² ook werkelijk te effectueren voor de bouw van één FAB-woning.

Het eigendom van deze slooplocaties (Groenedijk en Dortherdijk) staat los van de vastgelegde en onherroepelijke bestemmingen op deze locaties. De vragen die reclamant stelt m.b.t. Groenedijk zijn niet relevant in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Deze locatie maakt immers geen deel uit van dit bestemmingsplan en er is geen koppeling tussen dit bestemmingsplan en deze locatie.

Financieel risico

Reclamanten zijn van mening dat bij een volgende afwijzing van de RvS een groot financieel en maatschappelijk risico ontstaat. Als de ABRS weer aangeeft dat de FAB-clusterlocatie niet kan, en de andere locaties onherroepelijk worden, wie gaat die locaties dan financieel helpen? De gemeente loopt het risico met 6 locaties te zitten die allen compensatie vragen vanwege hun deelname.

Ook andere risico's als de verouderde planschade overeenkomst en de vereveningskwestie/ afdracht sloopfonds, moeten nader aan de orde gesteld worden.

Reactie gemeente

Hier neemt reclamant een voorschot op de uitkomst van onderhavige planologische procedure. Op de toekomst kan de gemeente uiteraard niet antwoorden.

Los daarvan zal de gemeente, welke uitkomst ook, handelen naar de definitieve uitspraak van de ABRS.

Gemeente helpt de achtergebleven slooplocaties niet financieel, maar vervult haar publieke taak, namelijk voorzien in een adequaat en uitvoerbaar bestemmingsplan voor haar grondgebied, waaronder ook de slooplocaties.

Planschade overeenkomst

De planschade overeenkomst, afgesloten tussen de gemeente en IN d.d. 13 maart 2017, is naar mening van reclamanten niet toereikend voor het OBHb. De gemeente is onzorgvuldigheid te verwijten.

Reclamanten verwijzen hierbij naar de volgende tekstonderdelen uit de overeenkomst. Deze zijn voor de duidelijkheid gemarkeerd.

1. Dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek om vaststelling van een bestemmingsplan FAB Clustering Laren (2012-019935) heeft ingediend voor aan het clusteren van 4 FAB bouwrechten op twee percelen achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a te Laren, kadastraal bekend als Lochem, Sectie Z, nummers 497, 647, 648 en 649.

Duidelijk is dat de overeenkomst toeziet op het bestemmingsplan FAB Clustering Laren en **niet** op het plan FAB Clustering Laren, Herstelbesluit.

4. Dat de gemeente pas kan besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan wanneer dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Reclamanten bestrijden dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en dat de motivering en onderbouwing hiertoe ontbreekt.

8. Dat in verband hiermee door en voor rekening van de verzoeker een risicoanalyse planschade van de eventueel voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade is verricht door adviseur Langhout Wiarda, dat het rapport d.d. 23 augustus 2016 daarvan als

De risicoanalyse is niet actueel; de WOZ-waarden zijn de afgelopen jaren met ca. 15% tot 25% gestegen. Er ontbreekt een planrisicoanalyse en een nieuwe planschade overeenkomt bi het OBHb.

Reactie gemeente

De planrisico analyse is nader beschouwd en behoeft naar oordeel van de gemeente geen actualisatie.

Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst uit 2015 is verouderd en niet meer in overeenstemming met het nieuwe plan.

Ook is de overeenkomst strijdig met het FAB-beleid vanwege de verplichting om een 3-jaars termijn te vermelden als verplichte termijn voor realisatie.

Reclamanten verwijzen naar punt 16 van het FAB-beleid en verwijten de gemeente onzorgvuldigheid.

Ook als locaties wegvallen en andere worden toegevoegd is de anterieure overeenkomst niet meer actueel.

Reactie gemeente

De anterieure overeenkomst is geactualiseerd.

Stappenplan

Het is niet duidelijk en niet aangetoond of bij het tot stand komen van het plan het stappenplan is gevolgd.

Er is door Initiatiefnemer geen voorstel conform het stappenplan ingediend en daarom heeft de gemeente niet overeenkomstig het FAB-beleid 2015 gehandeld.

Reclamanten verwijzen hierbij naar bijlage 2 van het beleidsdocument '*Investerings in ruimtelijke kwaliteit*' en geven aan dat ook hier weer strijdigheid met het beleid is.

Initiatiefnemer had een stappenplan inclusief moeten indienen ter beoordeling inclusief alle onderbouwingen.

Vraag reclamanten: waar is het stappenplan en de onderbouwingen?

Reactie gemeente

In de bijlage van het FAB-beleid 2015 'Bijlage rekenmethode verevening' is abusievelijk een verwijzing opgenomen naar een stappenplan. In deze casus vindt de verevening plaats op de slooplocaties en ter plaatse van de clusterlocatie. In alle situaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, alsmede een beplantingsplan. Laatste is gekoppeld aan de planregels.

FAB-(Clustering)beleid

In de toelichting van het ontwerpplan wordt niet beargumenteerd en onderbouwd waaraan e.e.a. voor welke reden moet voldoen. Er wordt niet voldaan aan het motiveringsbeginsel.

Agrarische bestemming en verplaatsen bouwrechten (H 4 FAB beleid)

Er wordt niet voldaan aan het FAB-beleid.

Door het verplaatsen van een bouwrecht kan een tweede bedrijfswoning worden gerealiseerd indien dit niet mogelijk is op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010" (artikel 4.1). Dit is voor de clusterlocatie niet aan de orde.

Functiewijziging en extra bouwrecht

Er is niet voldaan aan het vereiste dat de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.

Een toelichting hierop ontbreekt.

Ook wordt op de slooplocaties de voormalige bedrijfswoning bestemd als 'bestaande woning', terwijl er geen sprake is van een woning maar van een agrarische bestemming met een bedrijfswoning. Dit is al een functiewijziging van de agrarische bebouwing.

Tevens wordt op de clusterlocatie ten onrechte nog een (extra) bouwrecht toegekend.

Op deze manier worden zowel op de slooplocaties als op de clusterlocaties extra burgerwoningen toegestaan.

Het FAB-beleid is zo niet bedoeld; deze handelswijze is in strijd met het beleid.

Overtollige bebouwing (aanvulling bijgebouwenregeling)

Volgens het FAB-beleid moet overtollige bebouwing worden gesloopt. Aan deze vereiste wordt niet voldaan en dus in strijd met het beleid.

Op de locatie Tunnelweg 4 blijven 2 bijgebouwen staan, aan de Vrochterdijk 11 in Barchem worden 4 bijgebouwen gehandhaafd.

Maatwerk kan niet te pas en te onpas gebruikt worden als vrijbrief voor gemeentelijk handelen. Het is onduidelijk of het Beleid 2015 juist is toegepast of waarom hiervan is afgeweken.

Reclamanten zijn van mening dat sprake is van MAAKwerk en onbehoorlijk bestuur.

Door alle verwarrende en deels tegenstrijdige antwoorden van de gemeente, is het nog steeds onduidelijk waar FAB Clustering Laren onder valt en toetsbaar is.

De gemeente is te verwijten dat zij onnodig en onbezonnen veel risico's nemen door het plan uit te breiden met nieuwe locaties; omwonenden zijn weer niet betrokken bij het proces; de tijd is niet goed benut om het beleid beter met de praktijk uit te lijnen.

Reclamanten zijn van mening dat de FAB rood voor rood bedoeld is om op locaties de rood voor rood regeling gestalte te geven. Het is niet bedoeld om langs kernen te clusteren. Er is geen aantoonbaar onderzoek dat clusteren aan dorpsranden rechtvaardigt.

Probleem bij dit dossier is dat er geen FAB-clustering beleid bestaat. De gemeente heeft hier bewust voor gekozen en noemt het maatwerk. Een zorgvuldig toetsingskader ontbreekt.

Toetsing

De toetsing van de locaties in het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op FAB 2011 en 2015 voor Dortherweg 30 en Beekvliet 7 en op FAB-beleid 2015 voor de overige 3 locaties. De toetsing van Dortherweg 30 en Beekvliet 7 is getoetst aan Woonvisie 2012- 2020 en de nieuwe locaties aan Woonvisie 2018- 2025.

Vraag van reclamant is hoe kan de gemeente verantwoorden dat een gelijkloeiende toetsing plaatsvindt als de meetlat langs verschillende beleidsdocumenten legt?

Reactie gemeente

In de plantoelichting is een uitgebreide verantwoording en motivering opgenomen.

Het FAB-beleid 2015 is het toetsingskader voor de slooplocaties die deel uitmaken van dit bestemmingsplan. De locaties Dortherweg en Beekvliet maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

In paragraaf 3.3.4 is het FAB-beleid verwoord en onderbouwd waarom dit bestemmingsplan daaraan voldoet. Hoofdstuk 4 van het FAB-beleid, waarin het gaat om herbouwen op de voormalige agrarische bouwkaavel, is in deze casus niet van toepassing. Voor functieverandering geldt weliswaar dat dit in beginsel op de eigen kavel plaatsvindt, maar tegelijkertijd is aangegeven dat clusteren van meerdere bouwrechten in of bij een kern alleen mogelijk is op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie. Meerdere malen is in de toelichting vermeld dat de gemeenteraad in een eerder genomen besluit heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de clusterlocatie Laren, voor het clusteren van vier FAB-woningen.

De omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning is opgenomen in het FAB-beleid onder artikel 2.1 "De boerderij/ woning(en) worden niet meegerekend". Er is derhalve geen sprake van een extra bouwrecht, zoals reclamant beweert.

De suggestie van maatwerk en onbehoorlijk bestuur wordt dan ook niet begrepen en onderschreven.

Maatwerk

Nergens wordt meer gesproken over maatwerk terwijl het raadsbesluit december 2015 zegt dat clusteren aan een kern maatwerk is en niet is opgenomen in het beleidskader FAB Lochem 2015.

Het lijkt erop dat het plan weer een poging tot clusteren doet en dat het maatwerk betreft.

Reactie gemeente

In paragraaf 3.4.4 is het FAB-beleid toegelicht. Letterlijk staat verwoord; *"Het clusteren van meerdere bouwrechten in of bij een kern is alleen mogelijk op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie"*.

De gemeenteraad heeft in haar raadsbesluit d.d. 12 oktober 2015 de clusterlocatie aangewezen. Daarmee is sprake van een nadere invulling, of met andere woorden maatwerk van het vastgestelde FAB-beleid en geen strijdigheid.

In het raadsvoorstel van 2015 inzake de clusterlocatie, staat niet dat het gaat om maatwerk binnen het FAB-beleid. Navolgende was opgenomen in het raadsvoorstel.

Past verzoek binnen gemeentelijke beleidskaders?	Ja	Opgemerkt moet worden dat het clusteren van FAB bouwrechten maatwerk is.
--	----	--

Groenedijk excluseren

Door Groenedijk te excluseren van het nieuwe bestemmingsplan is sprake van onjuiste planologie.

Vraag reclamanten: hoe kan het dat Groenedijk geen onderdeel meer uitmaakt van het plan zonder dat sprake is van een herstelbesluit en van een nieuw plan?

Ook Tunnelweg 8 is onderdeel van het vigerende bestemmingsplan. Wanneer men een vigerend plan wil herzien, moeten ook alle locaties daarvan deel uitmaken.

Uitspraak ABRS is een voldongen feit en deze locaties zijn onderdeel van dit plan.

Reactie gemeente

Hiervoor is al uiteengezet dat het gaat om een nieuw bestemmingsplan, waarin delen van het eerdere bestemmingsplan zijn opgenomen en daarmee de mogelijkheid tot clusteren op deze locatie in Laren is hersteld. Het is niet nodig alle locaties op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Het gaat om een nieuw bestemmingsplan waar de genoemde locaties Groenedijk en Tunnelweg 8 los van staan. Deze locaties worden immers niet meer ingezet om de bouw van de woningen op de clusterlocatie mogelijk te maken. Het plangebied van een nieuw bestemmingsplan staat los van de eerdere planlocaties.

Kwaliteitskwestie

Brenschutte locatie

Op deze locatie wordt een loods deels gesloopt. Reclamanten zijn van mening dat halve sloop geen kwaliteitswinst is. De schuur moet in zijn geheel blijven staan of helemaal gesloopt worden.

Vrochterdijk locatie

Op deze locatie wordt het vergrotingsrecht onjuist toegepast. Hier vindt verkapt salderen van m³ op de clusterlocatie plaats.

Tevens kloppen de meters niet; meer dan 50% van de te slopen gebouwen blijft staan. Dit is haaks op het beleid.

Vergroten van de woning ziet toe en heeft betrekking op een woning op een slooplocatie. Het FAB-cluster hier betreft een nog niet bestemd perceel, toepassing hierop kan niet omdat het bestemmingplan waarop de vergroting betrekking moet hebben, er nog niet is voor deze locatie. Het beleid wordt hier te ruim geïnterpreteerd en oneigenlijk toegepast.

Volgens het beleid ontstaat er een bouwrecht bij sloop van een hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing vanaf 1.000 m². Er kan één bestaand gebouw worden omgevormd tot een woning. Indien dit niet mogelijk is, kan één nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd. Het is mogelijk om bij meer dan 750 m² vrijkomende of vrijgekomen bebouwing na sloop van deze bebouwing de volgens het bestemmingsplan toegestane inhoud van de woning te vergroten. Dus geen recht om te bouwen en alleen bouwrechten mogen worden verplaatst.

De gemeente moet het FAB-beleid correct moet toepassen en normen respecteren en overeenkomstig toepassen.

Beekvliet 7 locatie

Op deze locatie kloppen de meters niet. Reclamanten verwijzen naar FAB-beleid Hfd. 2.4.

Nergens is aangetoond of de 1 ha wel aanwezig is.

Tunnelweg 4 locatie

Op deze locatie is strijdigheid met artikel 2.4 van het FAB-beleid. Het aantal maximaal toegestane aantal vierkante meters bijgebouw wordt ruimschoots overschreden. In plaats van 150 m² wordt hier 216 m² toegestaan. Dit is in strijd met het beleid.

Ook is er geen zekerheid over de inbreng van de slooplocaties. Er zijn geen formele rechten toegekend, waardoor er ook geen zekerheid is of deze locaties ook de locaties zullen zijn die bij dit bestemmingsplan horen. Zodra het ontwerp wordt goedgekeurd, is er geen grip meer op het inbrengen van locaties.

Reclamanten zijn van mening dat het onterecht is om slooplocaties uit andere dorpen te verplaatsen naar Laren.

Reactie gemeente

Op de locatie Brenschutte staat een open schuur van vier traveeën. Door het verkleinen met één travee is zeker sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. De oppervlakte aan bebouwing neemt immers af.

Voor de locatie Vrochterdijk is zeker geen sprake van verkapt salderen. Artikel 3.2 biedt de mogelijkheid sloop m² in te zetten voor het vergroten van de nieuwe FAB-woning. Het FAB-beleid geeft niet aan dat deze vergrotingsmogelijkheid niet mag worden aangewend bij verplaatsing of clustering van bouwrechten uit het buitengebied.

De locatie Beekvliet maakt geen onderdeel uit van onderhavig nieuw bestemmingsplan. Op de locatie Beekvliet wordt ca. 1977 m² gesloopt. De opmerkingen van reclamant m.b.t. Beekvliet 7 zijn niet relevant in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Deze locatie maakt immers geen deel uit van dit bestemmingsplan. Op deze locatie is reeds sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan"

Tunnelweg 4 behoud 206 m² aan bijgebouw; 161 m² voor de bestaande schuur en 51 m² voor een historisch bakhuusje naast de boerderij. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit het FAB-beleid. Er is sprake van een 1 ha grote kavel, waar de nodige werkzaamheden en

onderhoudsmachines voor nodig zijn. Het wordt als onredelijk gezien om de bestaande schuur die daarvoor wordt aangewend te verkleinen van 161 m² naar 150 m². Bouwkundig is dit erg lastig en zoals genoemd ook onevenredig.

Artikel 2.6 geldt voor de beoogde nieuwbouw op slooplocaties, waarvan het totale bebouwd oppervlak (FAB-woning plus bijgebouwen) nooit meer mag zijn dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. In deze casus worden de bouwrechten verplaatst naar de clusterlocatie en zijn de mogelijk te bouwen oppervlakte gebouwen op de clusterlocatie ruimschoots minder dan 50% van de oppervlakte gesloopte bebouwing.

Hiervoor is al gemeld dat in de planregels duidelijk een verwijzing zit naar de slooplocaties en daarmee ook zekerheid voor de inbreng. Indien deze specifiek benoemde locaties niet zouden worden ingebracht en derhalve geen sloop plaats zou vinden, is er tegelijkertijd geen sprake van een bouwrecht op de clusterlocatie.

ZIENSWIJZEN OP TOELICHTING

Reactie gemeente

Met name op het onderdeel toelichting zijn delen van de zienswijze gekopieerd en van een reactie voorzien. De opzet van de zienswijze maakt samenvatten lastig en zal al snel leiden tot het verwijt dat de gemeenteraad geen kennis heeft kunnen nemen van de ingebrachte argumenten. Bij de beantwoording en samenvatting is telkens de pagina nummering³ genoemd die reclamant heeft gehanteerd in de zienswijze.

Pag. 5 - 1.1

In ruil daarvoor wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt op de percelen Tunnelweg 4 te Laren, Brenschutte 1 te Laren, Vrochterdijk 11 te Barchem, Dortherweg 30 te Epse en Beekvliet 7 te Barchem.

En Groenedijk 7 en Tunnelweg 8 Laren dan? Deze moeten ook slopen aangezien ze onderdeel van een herstelbesluit op FAB Clustering Laren zijn waar deze locaties onderdeel van zijn.

Tekst uit toelichting vigerende bestemmingplan:

Groenedijk 7 In totaal wordt ca. 544 m² van de bebouwing gesloopt.

Reactie gemeente

Dit punt is in het voorgaande al beantwoord.

1.2 Voorgeschiedenis

"Het clusteren van meerdere bouwrechten in of bij een kern is alleen mogelijk op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie."

³ De paginanummering verwijst naar de paginanummers van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan

Intentie van beleid is altijd geweest dat handel in fab rechten moet worden voorkomen. Dit is exact wat hier nu gebeurt en de gemeente faciliteert tegen zijn eigen wensen en beleid in.

Wat er voor Exel is opgenomen wordt gemakshalve niet vermeld. De gemeente zou alvorens te gaan clusteren aan randen van dorpen een pilot in Exel uitvoeren waarbij moet worden vastgesteld of clusteren aan randen van dorpen een effectief instrument is voor FAB clusteren. Tot op heden heeft deze pilot nog steeds niet plaatsgevonden. Er is dus geen weloverwogen en goed onderzochte basis om deze clustering aan de rand te laten plaatsvinden.

Reactie gemeente

Hier geeft reclamant een eigen interpretatie van het gemeentelijk beleid. Het realiseren van een FAB-woning dan wel het verplaatsen of clusteren biedt de mogelijkheid voor sloop van overvloedige voormalige bedrijfsbebouwing en een daarmee gepaard gaande landschappelijke inpassing. Dat is de achterliggende gedachte van het FAB-beleid. Privaatrechtelijk kan dat gepaard gaan met het afsluiten van overeenkomsten, etc. en daarin opgenomen diensten en wederdiensten, met als doel voorgaand benoemde doelstelling te verwezenlijken. Voor Exel is een voorontwerp bestemmingsplan in voorbereiding. Dat de planprocedure voor Exel nog niet is afgerond betekent niet dat er geen bestemmingsplan kan worden vastgesteld voor de clusterlocatie Laren.

Voor wat betreft de pilot en evaluatie het volgende.

Het beleid aangaande vrijkomende agrarische bebouwing was vastgelegd in de nota 'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies; Beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen' uit 2008 van de gemeente Lochem, Zutphen, Voorst, Apeldoorn en Brummen. Begin 2010 zijn de ingediende initiatieven voor FAB en voornoemd geldende FAB-beleid uitvoerig geëvalueerd.

Onderzocht is onder meer of clustering als generiek beleid haalbaar zou zijn, zulks naar aanleiding van opmerkingen en vragen vanuit de gemeenteraad

De uitkomsten zijn vastgelegd in een Rapportage 'Ruimtelijke kwaliteit en functieverandering'. Deze rapportage is in juli 2010 in de gemeenteraad besproken, waarbij nadrukkelijk is verzocht om bijstelling van het bestaande beleid. Bijzonder aandacht heeft de zogenaamde verevening gekregen. Omdat er over het algemeen sprake was van een aanscherping van het bestaande beleid is op 13 september 2010 door de raad een besluit genomen om het op dat moment geldende beleidskader voorlopig buiten toepassing te verklaren.

Op grond van de uitkomsten van voornoemde evaluatie is het FAB-beleid in 2011 aangescherpt en verwoord in "Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit".

In dit beleid was voor clustering het navolgende opgenomen.

"Voor functieverandering geldt dat dit in beginsel op de eigen kavel plaats heeft.

Clusteren nabij een kern is in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk en betreft altijd specifiek maatwerk, waarbij medewerking van de provincie noodzakelijk is".

Voornoemd beleidskader zou na 2 jaar geëvalueerd worden aan de hand van de vraag of het beleidskader voldoende tegemoetkomt aan de

doelstellingen en gewenste effecten. Omdat het aantal aanvragen voor functieverandering in die jaren sterk was teruggelopen, is in 2012 beslist om deze evaluatie uit te stellen. In 2014 is in het bestuursakkoord "Koersvast en betrokken" opgenomen het FAB-beleid alsnog te evalueren en de mogelijkheden voor het clusteren of verplaatsen van bouwrechten te onderzoeken. In 2015 heeft dit geleid tot het 'Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem' dat in december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Ook in dit beleid is de mogelijkheid opgenomen voor clusterlocaties. Specifiek geldt:

"Het clusteren van meerdere bouwrechten in of bij een kern is alleen mogelijk op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie."

In het raadsvoorstel voor de vaststelling van het FAB-beleid 2015 (2014-026507 d.d. 12 oktober 2015) zijn twee clusterlocaties benoemd, te weten de locatie Exel en de locatie Laren. Specifiek voor de clusterlocatie Laren is navolgende opgenomen:

"Een tweede initiatief voor het clusteren van FAB-bouwrechten in Laren is van een marktpartij. In een separaat raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd hier een (principe) besluit over te nemen. Het clusteren van FAB-bouwrechten bij een kern blijft maatwerk en is dus niet opgenomen in het voorliggende beleidskader."

De gemeenteraad van Lochem heeft op 12 oktober 2015 dit separate raadsbesluit behandeld. De gemeenteraad heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de clusterlocatie voor vier 'FAB-bouwrechten' achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a in Laren.

Onderhavig bestemmingsplan vormt hiervan een resultante.

Tot slot staat in de structuurvisie Lochem voor de kern Exel (paragraaf 7.2) vermeld dat ervaringen met de pilot Exel later gebruikt kunnen worden voor een evaluatie van het FAB-beleid. Ook dat kan in de toekomst nog steeds gestalte krijgen en staat los van deze clusterlocatie Laren en daarmee van dit bestemmingsplan.

Reclamant maakt verder melding van de ligging in het buitengebied van de clusterlocatie en de agrarische bestemming. Hiermee is sprake van verplaatsing van bouwrechten van het buitengebied naar het buitengebied. In het buitengebied wil men geen clustering van woningen toestaan. De locatie Zutphenseweg 27 komt alleen al op basis hiervan niet in aanmerking voor een clusterlocatie.

Daarnaast wordt nergens duidelijk gemaakt wat precies als rand van een dorp geldt. Nergens in FAB-beleidsdocumenten staat wat zich kwalificeert als een rand van een dorp. Daarnaast is er nooit een kwalitatieve inventarisatie gemaakt van alle dorpsranden, waaruit zou blijken dat de Zutphenseweg een goede locatie is om te clusteren.

De locatie is dan ook op basis van willekeur en lobby van oud-bestuurder en aannemer als clusterlocatie aangewezen. Hiermee ontstaat naar oordeel van reclamant een vrijbrief omdat er geen enkele criteria zijn waarop getoetst kan worden. Randen van kernen zijn daarmee vogelvrij verklaard en dat kan niet de bedoeling zijn van een democratisch bestel c.q. bestuursorgaan.

Voorgesteld wordt een alternatief proces: eerst vaststellen welke dorpsranden langs kernen in aanmerking komen op basis van een visie voor clustering aan de randen (ook Leren van Lochem schrijft dit voor en de Provincie), zodat een en ander meetbaar blijft en er verantwoording op basis van visie/beleid kan worden afgelegd en sprake is van goede ruimtelijke ordening. Nu is er sprake van een vogelvrij verklaren van locaties en ontstaat willekeurs- en (mogelijk) vriendjespolitiek. Deze schijn moet vermeden worden.

Reactie gemeente

Deze stellingen worden niet onderschreven. De locatie is door initiatiefnemer ingediend en beoordeeld waarop door de gemeenteraad positief is besloten en waaraan ook verschillende beleidstukken en raadsbesluiten ten grondslag liggen. Een keuze voor deze clusterlocatie betekent niet dat overal langs dorpsranden nieuwe mogelijkheden bestaan of ontstaan voor clustering van FAB-woningen. Bovendien heeft de gemeenteraad slechts twee mogelijke clusterlocaties aangewezen, te weten onderhavige locatie en Exel. Verder is er geen sprake van clustering in het buitengebied zoals reclamant suggereert, maar van clustering bij een kern op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie.

Pag. 6

Reclamant is van oordeel de Raad van State heeft op basis van een van de eerste beroepsgronden uitspraak heeft gedaan en de overige beroepsgronden niet heeft beoordeeld vanwege de zwaarwegende eerste beroepsgrond. In de toelichting moet dan ook staan "één beroep is gegrond verklaard en vele andere zijn nog niet beoordeeld". Reclamant stelt zich op het standpunt dat de Afdeling deze met terugwerkende kracht eerst dient te beoordelen alvorens dit plan te beoordelen of bij de beoordeling van dit plan de nog niet beoordeelde gronden mede te beoordelen.

Reactie gemeente

Het is niet aan de gemeente een opdracht te verlenen aan de Raad van State. De Raad van State beslist zelf welke beroepsgronden zij wel en niet beoordeelt.

Het voorliggende bestemmingsplan kan niet worden getoetst aan het FAB-beleid 2015. Er is geen beleid voor FAB clusteren en daarenboven is de clusterlocatie uitgesloten.

Verwezen wordt naar een uitspraak van de gemeente bij het vaststellen van het FAB-beleid 2015. Reclamant heeft dit eerder ook ingebracht en citeert; *"In het raadsvoorstel van oktober 2015 om tot wijziging van het FAB-beleid te komen is de clusterlocatie buiten de werking van het FAB-beleid 2015 gehouden. Kortom, alleen al op basis daarvan is het plan niet toetsbaar aan het FAB-beleid 2015. Om dit argument kracht bij te zetten hierbij een deel uit de beantwoording van door ons gestelde vragen tijdens het RTG oktober 2015:"*.

Daarop heeft de gemeente op vragen van insprekers in het RTG als volgt geantwoord.

"Aan de gemeenteraad zijn twee separate raadsvoorstellen voorgelegd, namelijk Clustering Laren en Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing. Clustering Laren maakt dus geen onderdeel uit van het

raadsvoorstel FAB Beleidskader. Uit praktische overwegingen zijn de twee raadsvoorstellen na elkaar geagendeerd in een RTG”.

Naar oordeel van reclamant is dit een ontwijkend antwoord en de gemeente heeft geprobeerd op slinkse wijze het FAB-beleid te wijzigen om het vorige plan vervolgens te kunnen te accommoderen.

Verder is het nieuwe bestemmingsplan niet rechtsgeldig, aangezien er door de Afdeling geen uitspraak is geweest voor dit bestemmingsplan tot herstel of wijziging of aanpassing. De nieuwe locaties zijn niet relevant. Door het inbrengen van nieuwe locaties zal de gemeente een geheel nieuwe bestemmingsplan procedure moeten volgen, er is immers sprake van nieuwe locaties die niet tot het Collegebesluit behoren en niet tot de in de Staatscourant vermelde percelen.

Reactie gemeente

In het FAB-beleid 2015 staat dat clustering van woningen alleen mogelijk is op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie. Dat is hier het geval.

De gescheiden behandeling van beide raadsvoorstellen is inderdaad vanuit praktische overweging ingegeven en heeft niets van doen met de gesuggereerde slinkse wijze om het FAB-beleid te corrigeren.

Het bestemmingsplan is wel degelijk rechtsgeldig, zie hiervoor de beantwoording onder 'Algemeen', waar reeds is ingegaan op herstel, het nieuwe bestemmingsplan, de procedure, etc.

Pagina 7 Groenedijk 7 en Tunnelweg 8. Beide locaties moeten worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de locaties Dortherweg 30 en Beekvliet 7.

Reactie gemeente

Dit punt is onder 'algemeen' al meerdere malen beantwoord.

Goede ruimtelijke ordening.

Reclamant is ervan overtuigd dat eenieder weet dat met de bouw van de woningen op de clusterlocatie geen kwaliteitswinst kan worden behaald. Ook gemeente weet dat dit het geval is, getuige ook bijlage 5 RAPPORTAGE RUIMTELIJKE KWALITEIT EN FUNCTIEVERANDERING in de gemeente Lochem - Gemeente Lochem en provincie Gelderland, februari 2010.

De gemeente heeft dit zelf ook in documenten beaamt. Hier is sprake van self-fulfilling prophecy.

De door gemeente beschreven kwaliteitswinst door vier woningen te bouwen is niet bewezen, nog aangetoond, nog gemotiveerd.

Aantoonbaar is dat de inpassing een farce is. Het betreft hier buitengebied, gronden buiten de bebouwde kom met een agrarische bestemming in een open essenlandschap. De schaal is niet in overeenstemming met de percelen die de dorpsrand thans mooi afronden en de bestaande percelen zijn gemiddeld twee tot drie keer zo groot als de geprojecteerde percelen. Met de bouw van de clusterwoningen ontstaat verdichting in plaats van ruimtelijk effect. Voor de clusterlocatie is sprake van onevenredige benadeling.

Stedenbouwkundig is er onvoldoende ruimte per perceel voor secundaire randkavels.

Naar oordeel van reclamant is sprake een geforceerde bouw, alleen om initiatiefnemer tegemoet te komen. Het realiseren van voorkanten naar het buitengebied is geen goede inpassing. Er is sprake van te kleine groenstroken die vele malen kleiner zijn dan de bestaande zones van de woningen met huisnummer 27, 27a en 27b.

Gemeente scoort hoog wat onevenredige benadeling betreft.

Verwezen wordt naar figuren uit het streekplan en de structuurvisie. De clusterlocatie heeft daar nooit onderdeel van uit gemaakt. Vanuit het Streekplan dient de gemeente dit op te nemen in Structuurvisies; deze procedure is hier nooit gevolgd.



Reactie gemeente

Door het bureau Dwarsstraat en Bongers landschapsarchitecten is de beoogde planontwikkeling ter plaatse van de clusterlocatie uitgewerkt. In de planontwikkeling is aangesloten bij de belangrijkste uitgangspunten en landschapskenmerken, opgenomen in het LOP (Landschap ontwikkelingsplan gemeente Bronckhorst, Lochem en Zutphen). In het bestemmingsplan is het landschappelijke inpassingsplan op de clusterlocatie van bureau Dwarsstraat en Bongers nader uitgewerkt en geactualiseerd in een beplantingsplan.

Kenmerkend voor dit plangebied is een menging van landgoedkernen, buitenplaatsen, bossen, landbouwgronden en natte natuur. Rond Laren liggen essen en kampen geschaard. Bij de ontwikkeling van het landschap wordt de kracht van de landgoederensfeer benadrukt en het behoud van de grondgebonden landbouw om de afwisseling tussen bossen, natuur en open landbouwgronden te behouden.

Het landschappelijk inpassingsplan van voornoemde bureaus meldt onder meer navolgende. De ruimtelijke structuur van het landschap in de directe omgeving van het plangebied wordt met name bepaald door:

- ✓ De dorpsrand, met ruime tuinen grenzend aan het landschap. In het algemeen heeft de kern Laren een duidelijke overgang naar het landschap, met continu doorgaande lange lijnen in de dorpsrand. Ter plaatse van het plangebied is de overgang tussen dorp en landschap minder helder. De dorpsrand volgt een meer gekartelde vorm met korte lijnen.
- ✓ De akkers en weilanden met daarin gelegen de buurerven met hun erfbeplanting, ieder aan een eigen toegangsweg vanaf de openbare ontsluitingsweg.

- ✓ Plangebied gelegen aan gezamenlijke ontsluitingsweg met woning Zutphenseweg 27B en 27C.
- ✓ In de directe nabijheid twee kleine boomgaarden.
- ✓ Perceelrandbeplanting in de vorm van lage hagen, houtwallen en houtsingels. Een lichte glooiing in het maaiveld.

In paragraaf 4.6.3. van de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord op welke wijze de beoogde planontwikkeling inspeelt op deze landschappelijke kenmerken.

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten aangehouden:

- ✓ Herstel en versterken van de (cultuurhistorische) opbouw van het landschap; o.a. behoud open enken en essen, steilranden, afwisseling houtwallen, bosjes, perceelrandbeplanting.
- ✓ Een heldere overgang tussen dorpsbebouwing en omliggend landschap realiseren. De vrije ligging van erven in het landschap respecteren.
- ✓ Toepassen van gebiedseigen beplanting.

Ter plaatse van het plangebied is de overgang tussen dorp en landschap minder goed herkenbaar. Drie van de vier nieuwe woningen worden zodanig ingepast dat een duidelijke overgang naar het landschap ontstaat waarbij de voorkanten van de woningen op het landschap georiënteerd zijn. Conform de bestaande woningen in de dorpsrand zijn de drie nieuwe woningen gelegen op ruime, brede percelen zodat het landelijke karakter van de dorpsrand behouden blijft. De woningen worden onderling van elkaar gescheiden middels beukenhagen. De woningen hebben ieder hun eigen toerit vanaf de gezamenlijke ontsluitingsweg en parkeren vindt plaats op eigen erf. De woningen bestaan uit maximaal één laag met een kap en moeten qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik passen op deze locatie, aan de rand van het buitengebied.

Met de vierde woning wordt aangesloten bij de opgaande massa van het bestaande erf Zutphenseweg 27c en Lenderinkstege 2. De nieuwe kavel krijgt de uitstraling en ruimtelijke kenmerken van een boerenerf in het landschap. Ruimtelijk gezien is het van belang dat de erven los gelegen zijn in het landschap, hiertoe is de open ruimte tussen de dorpsrand en de erven vrijgehouden van bebouwing of opgaande beplanting. Vanaf de Zutphenseweg blijft het bestaande vrije zicht op de erven behouden.

In tegenstelling tot wat reclamanten beweren is er wel degelijk sprake van een plan waarin de bestaande situatie is geanalyseerd en de beoogde ontwikkeling afgestemd op de landschappelijke kenmerken van het gebied. Ter plaatse is weliswaar sprake van het zogenaamde essenlandschap, maar in het plangebied is geen sprake van een waardevolle es.

Reclamant verwijst naar een figuur uit het streekplan en een illustratie uit de structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015. Beide zijn niet meer van toepassing. Het streekplan is vervangen door de provinciale Omgevingsvisie en de gemeentelijke structuurvisie door de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020'.

Beleid: toetsing landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing geldt, dat uit het ontwerp bestemmingsplan niet is af te leiden of en hoe per locatie wordt aangesloten

bij de karakteristiek en de beeldkwaliteit van het gebied. Ook op dit punt is niet voldaan aan het beleid.

Verwezen wordt naar artikel 6.2.6. waarin wordt aangegeven dat het "aanbeveling" verdient om aan te sluiten bij de notitie "Nieuwe erven II; Handreiking ruimtelijke kwaliteit FAB-beleid", de Visie Buitengebied en het LOP. Dit is geen strikt vereiste, maar hieruit blijkt wel dat een bepaalde vorm van landschappelijke inpassing niet willekeurig kan worden gekozen.

Reactie gemeente

In tegenstelling tot de stelling van reclamant is hier geen sprake van willekeur, maar wel degelijk van een onderbouwde landschappelijke inpassing, zoals in voorgaand punt ook is beantwoord. Dit punt is onder 'algemeen' al meerdere malen beantwoord.

Pag. 8

De nieuwe slooplocaties en de clusterlocatie worden in één herstelbestemmingsplan opgenomen om zo de ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken en veilig te stellen.

Door te stellen dat de nieuwe slooplocaties worden opgenomen in een plan is nog geen sprake van onderbouwing of motivering waarop kwaliteitswinst is gebaseerd. *"Hoe samenvoegen tot veilig stelling leidt is een groot raadsel. Hier worden grote woorden gebruikt om de lezer te imponeren en te misleiden".*

Reactie gemeente

De zekerstelling ligt opgesloten in de koppeling in de planregels. Zonder sloop, kan geen FAB-woning op de clusterlocatie worden gebouwd.

Pag. 9

Voor de twee percelen geldt dat er een gerechtelijke uitspraak rust op het vigerende bestemmingplan. Gevraagd wordt hoe de gemeente dit denkt te ontlopen?

Voor de bouw van vier woningen wordt "geshopt" in twee bestemmingsplannen, maar geldt dat twee locaties geen onderdeel van het herstelplan uitmaken.

Reactie gemeente

Dit onderdeel is al beantwoord onder 'algemeen'.

Pag. 11

Reclamant is verbaasd dat het bestemmingsplan wel de aangrenzende bestemmingen 'Tuin' en 'Groen' uit het eerdere bestemmingsplan, meeneemt in dit plan, terwijl andere delen, lees locaties, daarvan worden uitgesloten. Dan zou ook moeten gelden dat Dortherweg en Beekvliet ook onderdeel van ditzelfde planologisch juridisch regime worden en als zodanig moeten worden opgenomen in dit plan.

Reactie gemeente

De reden om de bestemmingen 'Groen' en 'Tuin' mee te nemen is dat ter plaatse van de clusterlocatie Laren anders een erg gefragmenteerd beeld en planologisch regiem zou ontstaan, door op hetzelfde woonperceel, twee bestemmingsplannen van kracht te laten zijn.

Pag. 13

Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Brenschutte 1 Laren' dat op 20 november 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is verwoord dat ter plaatse niet gesloopt hoeft te worden.

Het voormalige agrarisch bouwperceel heeft in dit bestemmingsplan reeds een woonbestemming gekregen. Een deel van het onbebouwde perceel is opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'.

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt er op dezelfde locatie wel gesloopt; ineens ziet men geldelijk gewin, wil men meedoen aan de sloop-bouwrechtregeling.

Reactie gemeente

Voor de situatie Brenschutte geldt dat huidige eigenaar wel wil slopen. Het FAB-beleid biedt de mogelijkheid om ook voor voormalige agrarische bestemming/gebouwen een sloopregeling toe te passen. Reclamant kan dit 'geldelijk gewin' noemen, maar de wens tot sloop kan bijvoorbeeld ook voortkomen uit te hoge onderhoudskosten voor de voormalige opstallen.

Pag. 25

Reclamant bestrijdt de motivering van de landschappelijke inpassing.

De in de toelichting gemelde kartelrand ter plaatse is naar oordeel van reclamant 'onzin'. Kadastraal wellicht, maar daar is in het veld niets van zichtbaar door kamers die gecreëerd zijn, hoge struwelen, bossages, boomgaarden, heggen en beuken hagen etc. *"Kartelvorming in het tweedimensionale vlak is geen criteria om de ruimtelijke kwaliteit te kwalificeren!! Overgang is kwalitatief heel sterk en subtiel".* *Daarnaast is kartelvorming een kwaliteitseigenschap van een essenlandschap. Men wil dat dus blijkbaar wijzigen terwijl het juist een kwaliteitskenmerk is. Dus feitelijk geeft men hiermee aan dat door de wijzigingen de kwaliteit minder wordt!"*.

Reactie gemeente

De landschappelijke inpassing is in voorgaande al meerdere malen beantwoord.

Pag. 28 en pag. 29 Ladder voor duurzame verstedelijking

Reclamant is van mening dat de ladder voor duurzame verstedelijking wel degelijk van toepassing is. Temeer omdat dit project zijn origine kent uit een eerder onderzoek en daaruit voortvloeiend plan dat de gemeente voor deze dorpsrand heeft ontwikkeld met ca. 18 eenheden. Door nu met 4 verder te gaan tracht men de ladder te omzeilen.



Reclamant verwijst naar een figuur uit de evaluatie studie/pilot 2010, waarin overigens geen sprake is van 18 eenheden (zie figuur). Aangegeven wordt dat de clusterlocatie onderdeel uitmaakt van een groter plan en met de realisering van de clusterlocatie als het ware wordt voorgesorteerd op verdere woningbouw in het gebied.

Met het plan Dimmendaal zou

ook de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing zijn. Ook voor dit bestemmingsplan zou dit derhalve moeten gelden.

Mede ook omdat het ontwerp bestemmingsplan zich niet beperkt tot 4 clusterwoningen, ook toeziet op de slooplocaties. Het betreffen hier dus in totaal 8 woningen, voldoende groot aantal om de ladder verplicht toe te passen. Vervolgens wordt nog verwezen naar een document "Bijlage notitie en haalbaarheid clustering" dat laat zien dat de clustering onderdeel is van een groter stedenbouwkundig plan.

Daarnaast is er naar oordeel van reclamant inmiddels een stroom jurisprudentie op gang gekomen waarin de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) oordeelt over de ladder. Er geldt in diverse uitspraken (Uitspraak zaak 201302867/1/R4) dat als de ladder niet van toepassing is, er nog steeds aangetoond dient te worden of er sprake is van een actuele behoefte.

Ook is hier sprake van bouwen in het buitengebied en hadden conform de ladder, alternatieve locaties moeten worden onderzocht.

Reactie gemeente

De jurisprudentie is duidelijk. Beneden de 12 woningen is de ladder niet van toepassing. De woningbehoefte is aangetoond in de Woonvisie, waarin rekening is gehouden met de bouw van FAB-woningen.

De stelling van reclamant dat gemeente naar aanleiding van de pilot 2010, evaluatie een daaruit voortvloeiend plan voor deze dorpsrand heeft ontwikkeld met ca. 18 eenheden is niet correct. Gemeente heeft geen enkel plan of initiatief ontwikkeld voor de dorpsrand Laren.

Voor de kern Laren wordt de komende maanden een Kernvisie opgesteld. In hoeverre nog sprake zal zijn van extra woningbouw is op dit moment in het geheel niet duidelijk.

Los daarvan moet deze clusterlocatie op haar eigen merites worden beoordeeld, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Pagina 30

Reclamant is van mening dat de richtlijnen van de provincie inzake clusteren niet in acht/ogenschouw worden genomen. Die zijn heel duidelijk; er moet beleid op clusteren langs de kernen zijn om een verantwoord besluit te kunnen nemen. Er is op deze wijze geen sprake van een verantwoord besluit. De richtlijnen moeten onderdeel uitmaken van het OBHb. Doordat deze ontbreken voldoet het plan niet aan Provinciaal beleid.

Reactie gemeente

In de Provinciale ruimtelijke Verordening (PRV) staan geen dwingende richtlijnen inzake clustering. Wel moet ten alle tijde sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en inpassing.

Hiervoor is al meerdere malen gemotiveerd dat gemeente van mening is hieraan te voldoen. Provincie heeft gemeld zich te kunnen vinden in de opzet van dit plan.

De landschappelijke inpassing is in voorgaande al meerdere malen beantwoord.

Pag. 32 Woonvisie en aanverwante onderdelen

Reclamant draagt verschillende argumenten aan, waarom het plan niet in overeenstemming is met de Woonvisie.

'De woningen zijn nooit onderdeel geweest van de Woonvisie en dat is in de eerdere zienswijzen reeds aangetoond. Dat men onderwijl de visies aanpast om lastige omwonenden argumenten te ontnemen getuigt van onbehoorlijk bestuur. De gemeente hanteert stelselmatig de aanpasmethode om omwonenden murw te slaan.

Reclamant gaat in op de huidige woonvisie en is van mening dat de clusterlocatie geen onderdeel uitmaakt van de woonvisie, aangezien deze niet (letterlijk) is benoemd.

Vervolgens wordt een verwijzing gemaakt naar de Provinciale verordening. In de Groene ontwikkelingszone is onder voorwaarden kleinschalige woningbouw mogelijk. Derhalve is de noodzaak tot verplaatsing niet aangetoond.

Reactie gemeente

In de Woonvisie zijn de FAB-woningen niet per adres benoemd, maar is een totaal opgenomen, waarin ook de vier clusterwoningen vallen.

De verwijzing naar de Groene ontwikkelingszone heeft (naar verwachting) betrekking op de slooplocaties Beekvliet en Tunnelweg 4, die hierin zijn gesitueerd. De huidige eigenaren van deze percelen willen het bouwrecht verplaatsen. Dat er in de Groene ontwikkelingszone kleinschalige woningbouw mogelijk zou zijn, maakt niet dat het verplaatsen van bouwrechten niet mogelijk is.

Pagina 33 Structuurvisie

Reclamant is van oordeel dat het plan niet past in de structuurvisie en de gemeente een omdraaiing van argumenten hanteert. Doordat de gemeente bewoners misleidt en aanwonenden buitenspel zijn gezet past het nu in de structuurvisie.

Reclamant verwijst daarin naar een ambtelijke mail, waarin wordt gesteld dat in de ontwerp structuurvisie de clusterlocatie foutief was opgenomen.

"Gemeente verloochend zijn eigen beleid. Burger heeft hier geen rechtszekerheid, onbetrouwbare overheid. De hieronder vermelde mededeling van de ambtenaar treft u aan in bijlage 4.

Het plan voldoet niet aan de structuurvisie. Het plan maakt geen onderdeel als zodanig uit van de structuurvisie, er wordt slechts medegedeeld dat er sprake is van een initiatief, op zich al een vreemde gewaarwording in een SV."

Reclamant verwijst nog naar deel A en B van de structuurvisie. In deel B staat het, maar als gevolg van het niet verwijderen van een fout.

Tevens verwijst reclamant naar de clusterlocatie Exel, waarbij wordt geciteerd uit paragraaf 7.2 van de structuurvisie, waarin melding wordt gemaakt van de

pilot clusterlocatie Exel en de evaluatie zal worden gebruikt om et FAB-beleid tegen het licht te houden.

Naar oordeel van reclamant moet het project Laren inde ijskast worden gezet. *"Er kunnen geen juiste en rechtvaardige besluiten worden genomen als men geen totaalinzicht heeft in de ontwikkeling van FAB-locaties aan de dorpsranden. Dit is ook een van de grootste verwijten aan de gemeente sinds het rapport uit 2010 is uitgekomen."*

Reactie gemeente

In de structuurvisie is vermeld dat er in de kern Laren sprake is van een particulier initiatief, waarin vijf bouwmogelijkheden voor FAB-woningen in het buitengebied worden verplaatst naar één kleinere clusterlocatie aan de Zutphenseweg, zuidelijk van Laren, en dat de gemeenteraad daarover naar verwachting medio 2013 een besluit zal nemen.

De gemeenteraad heeft in 2015 besloten medewerking te verlenen aan de clusterlocatie.

Mailverkeer etc. is daarmee niet meer relevant, gezien het raadsbesluit en ook de verdere besluiten van de gemeenteraad inzake deze locatie, waaronder het voorbereidingsbesluit.

De locatie Exel staat buiten dit bestemmingsplan. Gemeente is bezig met de voorbereiding van een bestemmingsplan voor deze clusterlocatie. Te zijner tijd zal de ervaring met betreffend plan gebruikt kunnen worden voor een vervolg op het FAB-beleid. Doch, zoals gemeld, valt dit buiten de merites van onderhavig bestemmingsplan.

Reclamant gaat verder in op de eerdere college besluiten voor deze locatie en de rapportage "rapportage ruimtelijke kwaliteit en functieverandering", van de gemeente Lochem en provincie Gelderland. Deze rapportage geeft naar oordeel van reclamant duidelijk aan dat de locatie Laren niet geschikt is, zowel stedenbouwkundig als landschappelijk voor het clusteren van FAB-woningen. Er is sprake van een verslechtering i.p.v. een verbetering.

Reactie gemeente

Hiervan wordt kennisgenomen. In voorgaande onder 'algemeen' is al verschillende malen de inpassing van deze locatie gemotiveerd.

Aanvullend in relatie tot de genoemde rapportage uit 2010 het volgende.

De provincie heeft in 2010, in samenspraak met de gemeente Lochem, het toen geldende FAB-beleid geëvalueerd. De evaluatie bestond uit twee sporen. Enerzijds de beoordeling van indertijd verschillende gerealiseerde FAB-locaties en het opstellen van ontwerputgangspunten, waarmee een goede ruimtelijke inpassing en kwaliteit van de FAB-locaties kan worden gerealiseerd. Dit onderdeel heeft geleid tot de publicatie van de brochure "Leren van Lochem, functieverandering en ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied" van 2010.

Het andere spoor bestond uit een verkenning en onderzoek naar geclusterde functieverandering, met daarin ook een plan economische verkenning.

In deze studie is de clusterlocatie Laren als voorbeeld/pilot opgenomen en onder andere financieel doorgerekend. Hierbij is uitgegaan van een grotere locatie (dan opgenomen in dit bestemmingsplan) met 7 FAB-woningen en een doorrekening van een kleiner plangebied met vier woningen. Voor beide alternatieven wordt geconcludeerd dat een clusterlocatie van die omvang financieel niet haalbaar is. *"Clusteren met hoogwaardige kwaliteit*

op de clusterlocatie en de slooplocaties blijkt als algemeen concept lastig. De redenen zijn onvoldoende financiële opbrengsten, provinciale beleidsmatige belemmeringen, en het vinden van locaties met lage grondwaarden en een meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit.”

Punt is nu dat met deze clusterlocatie geen sprake is van een gemeentelijke, maar een particuliere ontwikkeling, waarmee de grondkostenproblematiek voor de gemeente geen risico vormt.

Pag. 34 Landschappelijke inpassing en beleid clusterlocatie
Reclamant draagt wederom argumenten aan waarom de clusterlocatie landschappelijke kwaliteitsverlies tot gevolg heeft en niet past in de huidige structuur. Hierbij wordt vooral gewezen op het essenlandschap, de formuleringen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Reactie gemeente

De landschappelijke inpassing is in voorgaande onder 'algemeen' al meerdere malen beantwoord.

Pag. 35 Woonvisie
Reclamant meldt dat er plots sprake is van 4 Fab woningen, opgenomen in de woonvisie. Tevens wordt gemeld dat de gemeente onderhavige locatie zonder motivering heeft aangewezen.

Reactie gemeente

Onder 'algemeen' is gemotiveerd dat de gemeenteraad bij de keuze voor deze locatie niet over een nacht is gegaan.

In de Woonvisie 2018-2025 staan navolgende woningbouwplannen voor Laren en directe omgeving.

Huidige woningbouwplannen

• Schoneveld:	42 woningen
• Meester Kolkplein:	10 woningen
• FAB:	22 woningen
• Kloosterweg 5:	2 woningen
• Rengersweg 2a t/m 2f:	6 woningen
• Individuele woningen buitenstedelijk:	4 woningen
• Punt Ooldselaan/Deventerweg:	4 woningen
• Deventerweg 4-8:	10 woningen (?)
• 't Veld II – Exel	6 woningen
• Schoollocatie Exel	9 woningen

Pag. 37
Reclamant is van mening dat de gemeenteraad niet zomaar een locatie kan uitwijzen, wat naar oordeel van reclamant is geschied.

De locaties die deel uitmaakten van het principe besluit en die voor het vaststellen van het nieuwe beleid waren ingediend moeten getoetst worden op het beleid van 2011. Dat is nooit gebeurd vanwege de uitspraak van de ABRS.

Oud en nieuw worden door elkaar gehaald.

Tevens wordt strijdigheid opgemerkt in het FAB-beleid i.r.t. onderhavig bestemmingsplan inzake verplaatsen van bouwrechten met de mogelijkheid tot vergroten van de FAB-woning. Het vergrotingsrecht geldt voor de locatie zelf, er is *"niets geregeld over verplaatsing ervan om een ander project mooier op te poetsen. Ten tweede mag een recht alleen verplaatst worden als het een agrarische bestemming betreft met pand"*.

Reactie gemeente

Hiervoor is al meerdere malen gemotiveerd dat geen sprake is van een willekeurig gekozen locatie, maar de gemeenteraad daarin een weloverwogen besluit over heeft genomen.

De landschappelijke inpassing is in voorgaande onder 'algemeen' al meerdere malen beantwoord.

Voor de locatie Vrochterdijk geldt dat artikel 3.2 van het FAB-beleid de mogelijkheid biedt sloop m² in te zetten voor het vergroten van de nieuwe FAB-woning. Het FAB-beleid geeft niet aan dat deze vergrotingsmogelijkheid niet mag worden aangewend bij verplaatsing of clustering van bouwrechten uit het buitengebied.

"Gemeente onderbouwd nergens hoe het slopen van stallen een bijdrage levert aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Loze kreten worden gebruikt om de lezer te overtuigen van het slopen van schuren en dat dit een bijdrage levert aan de vitaliteit van het platteland."

Onderzoek leert dat hieronder andere aspecten van het platteland vallen en slopen van stallen daar geen expliciet onderdeel van uit maakt en ook niet als zodanig wordt benoemd. We citeren uit het programma Interbestuurlijk Programma Vitaal Platteland (IBP VP) en de Werkplaats welke tot stand is gekomen door vertegenwoordigers van de Vereniging Nederlandse Gemeenten, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en het ministerie van LNV."

Reactie gemeente

De opgenomen citaten in de zienswijze gaan vooral over een integrale aanpak van de buitengebied problematiek; een gezamenlijke aanpak, waarin een duurzame (landbouw)ontwikkeling wordt benoemd, gezonde ecosystemen, waardevolle natuur etc.

De relatie met het onderhavig bestemmingsplan wordt niet goed begrepen en is ook niet relevant. De leefbaarheid en vitaliteit van het platteland is gediend met het slopen van voormalige stallen omdat zo verloedering, verpaupering en de aantrekking van criminaliteit wordt tegengegaan.

Vervolgens wordt gemeld dat er niet voldaan wordt aan de kaders uit het FAB-beleid.

"Het beleid is ontoereikend om het positieve saldo aan kwaliteit te onderbouwen c.q. toetsbaar te maken. Er staat per saldo, maar vraag is welk saldo? Stenen voor stenen?"

Verwezen wordt naar artikel 2.9 uit het FAB-beleid: *"Functieverandering wordt alleen toegestaan wanneer die functieverandering per saldo een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Initiatiefnemers dienen daartoe te zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig landschaps- en erfinrichtingsplan in samenhang met genoemde plannen. Een belangrijk uitgangspunt is het behouden van de erfstructuur"*.

Dit is naar oordeel van reclamant een citaat uit "Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies Beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen Gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen. 15 juli 2008. Deze notitie is als bijlage bij de zienswijze gevoegd.

De voornoemde notitie leert dat per saldo betrekking heeft op de slooplocatie zelf en niet op de FAB-clusterlocatie én de slooplocatie. Beide zouden afzonderlijk beoordeeld moeten worden en daarmee valt de beoordeling van de FAB-clusterlocatie, op zichzelf dus, negatief uit.

Reactie gemeente

Deze redenatie wordt niet onderschreven. In de toelichting is gemotiveerd waarom de clusterlocatie naar oordeel van gemeente goed landschappelijk wordt ingepast en tevens sprake is van een verbetering van de ruimtelijke situatie op de slooplocaties. Per saldo een positief resultaat.

Pag. 39

Er wordt geen onderbouwing gegeven van de conclusie dat geen sprake is van afbreuk van cultuurhistorische waarden. Naar oordeel van reclamant zal een door een betreffende verantwoordelijke en daarvoor in het leven geroepen instantie die de cultuurhistorische waarden moeten taxeren en dient een rapportage te worden gemaakt om dit te verifiëren.

Reactie gemeente

Een cultuurhistorisch onderzoek is niet verplicht. Bovendien is voor deze clusterlocatie op basis van bestaande gegevens duidelijk dat geen sprake is van cultuurhistorische waarden.

Pag. 40, 43, 44, 46

Beekvliet en Dortherweg locatie zouden onderdeel van dit bestemmingsplan moeten zijn. Een vergroting van een woning, door sloop op de locatie Vrochterdijk, is strijdig met het FAB-beleid.

De gekozen uitgangspunten voor de inrichting c.q. inpassing van de clusterlocatie kloppen niet. Er is geen sprake van inpassing en het essenlandschap wordt aangetast.

Reactie gemeente

De landschappelijke inpassing is in voorgaande onder 'algemeen' al meerdere malen beantwoord. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid om een FAB-woning te vergroten in ruil voor m2 sloop van voormalige bedrijfsbebouwing.

Pag. 47

De huidige bebouwingsrand is kwalitatief goed. Er is helemaal geen inpassing nodig. Reclamanten tekenen de hoofdgebouwen en bijgebouwen en is van mening dat de zogenaamde open ruimten gesloten wordt. In bijlage 6 van de zienswijze is dit vergroot weergegeven.



Reactie gemeente

De gekozen stedenbouwkundige opzet, met een cluster van drie woningen en een vrijstaande woning in het zuidelijke deel maakt juist dat de zichtlijn vanaf de Zutphenseweg wel degelijk open blijft.

Pag. 48

Gewezen wordt op de te smalle ontsluitingsweg, dat met meer woningen alleen maar tot meer problemen leidt.

Reactie gemeente

De bestaande infrastructuur biedt voldoende capaciteit voor de verwerking van het geringe aantal voertuigen.

Pag. 50

Bijgebouwen tot 75 m² zijn toegestaan, maar zou moeten worden uitgesloten.

Reactie gemeente

Gemeente ziet niet in waarom nieuwe woningen geen bijgebouwen zouden mogen oprichten.

Pag. 63

In het bodemonderzoek ontbreekt het aspect Pfas.

Reactie gemeente

Het aspect PFAS behoeft in het kader van het bestemmingsplan niet worden onderzocht.

Pag. 71

De in het bestemmingsplan genoemde lage archeologische verwachting strookt niet met de Archeologische Monumentenkaart van de provincie Gezien het feit dat dit waardevol archeologisch gebied betreft dient eerst nader onderzoek plaats te vinden.

Reactie gemeente

Van toepassing is het gemeentelijke archeologische beleidskaart, die vertaald is in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Op deze kaart heeft de clusterlocatie deels een hoge, deels een middelmatige en deels een lage archeologische verwachting. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, herstelbesluit' zijn op basis van het archeologie beleid van de gemeente Lochem voor de clusterlocatie ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5, 6 en 7' opgenomen. De dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5, 6 en 7' waarborgen dat bij toekomstige bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm en die de oppervlakte ondergrenzen (respectievelijk 250 m², 1000 m² en 2.500 m²) overschrijden eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

Pag. 79, 80

Reclamant is van mening dat de bijgebouwen regeling te ruim is en verschillende bouwwerken geen gebouwen zijnde mogelijk worden gemaakt,

waarmee de zichtlijnen teloorgaan en het openbare karakter teniet wordt gedaan.

Reactie gemeente

Hierin heeft de gemeente een andere mening. De gekozen stedenbouwkundige opzet met één keer een cluster van drie en een vrijstaande woning op afstand, maakt juist dat er wel sprake is van openheid en zichtlijnen.

Pag. 84 Economische uitvoerbaarheid

Er wordt voorbij gegaan aan de vereveningsverplichting uit het FAB beleid. De financiële haalbaarheid en de economische onderbouwing ontbreekt. Er is geen juridische zekerstelling voor het nakomen van financiële verplichtingen door initiatiefnemer, geen oplegging van boetes, sommatie of dwangsommen. De stelling van gemeente dat het bestemmingsplan geen geld kost kan niet worden waargemaakt. De conclusie dat het plan economisch uitvoerbaar is, is onjuist.

De kans is groot dat de overeengekomen afkoopsom inzake planschade ontoereikend is. De planschade kan vele malen hoger uitvallen. Mede omdat de planschade risicoanalyse deels onjuist is beoordeeld en de WOZ-waarden van de geanalyseerde woningen drastisch zijn verhoogd in de afgelopen 4 jaar. Er zou een exploitatie plan moeten worden uitgewerkt.

Reactie gemeente

Voor de planschade regeling geldt dat het in Lochem gangbare beleid is toegepast. In hoofdlijnen is dit als volgt.

Een planschaderisicoanalyse geeft een beeld van mogelijke planschade, waarbij onderscheid kan worden gemaakt tussen een 'best case' en een 'worst case'-scenario. 'Worst case' gaat uit van hanteren van het wettelijk minimum normaal maatschappelijk risico (nmr. 2%), het 'best case'-scenario gaat uit van een aanname over het uiteindelijk te hanteren en soms hoger te stellen normaal maatschappelijk risico. Ervaring met een risicoanalyse over eerdere plannen leert dat het 'best case'-scenario reëler is dan het 'worst-case'.

Volledig risico-mijding voor de gemeente vraagt een garantstelling op basis van 'worst-case'. Een reëlere en voor een initiatiefnemer ook acceptabeler eis is om een (bank-)garantie over het lagere 'best case'-scenariobedrag te vragen. Vanuit de gemeente blijft 'verhaal' onverkort mogelijk, ook als uiteindelijk meer planschade wordt uitgekeerd. Het enige risico is dat over het meerdere aan planschade geen verhaal meer mogelijk blijkt wanneer de contractpartij in de tussentijd failliet blijkt te zijn gegaan. Het risico is echter aanzienlijk beperkt.

Een andere mogelijkheid is niet uit te gaan van een bankgarantie over het lagere best-case scenario, maar van afkoop van het best-case scenario. Voor zowel de gemeente als de initiatiefnemer kan dit voordelen opleveren. Voor een initiatiefnemer kan het een nadeel zijn dat over langere tijd een (bank-)garantie moet worden gegeven. Voor de gemeente is een nadeel dat een contractpartij belanghebbende is en daarom tot aan de Raad van State een tegemoetkoming kan aanvechten. Ook hier blijft een beperkter risico voor de gemeente aanwezig wanneer toch meer geclaimd kan worden dan in de analyse voorzien. Er is echter geen bezwaar- en beroepsrecht meer aan de zijde van de initiatiefnemer, wat tot minder

proceduretijd en –kosten leidt. In deze casus is voor de laatste optie gekozen.
Zoals genoemd betreft het hier een gangbare praktijk die ook bij andere initiatieven wordt toegepast.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden omdat het kostenverhaal 'verzekerd' is door de anterieure overeenkomst. De gemeente heeft inmiddels een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer, waarin de partijen afspraken hebben vastgelegd. De gemeente heeft voldoende zekerheid en zal bij onvoorziene omstandigheden en planschade geen onevenredige risico lopen. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan het publiekrechtelijke kader in de Grondexploitatiewet. Openbaarheid is derhalve niet noodzakelijk. De planschadeovereenkomst is overigens in geanonimiseerde vorm in bezit van reclamant.

"De verplichting om minimaal 25% van de meerwaarde te investeren in ruimtelijke kwaliteit wordt nergens geborgd. Dit is een beleidseis om te komen tot meer ambitie ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Het gemeentelijke sloopfonds en de bijdrage daarin zijn onbenoemd, maar maken deel uit van het FAB-beleid en dienen hier opgevoerd te worden. "

Reactie gemeente

Het FAB-beleid meldt daarover in hoofdstuk 2 onder punt 10;
"In alle gevallen dient functieverandering gepaard te gaan met - naast sloop - een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Deze bijdrage zal zoveel mogelijk gericht moeten zijn op erftransformaties, zoveel mogelijk verevenen op de kavel zelf dus. Indien dit niet mogelijk of nodig blijkt, vindt verevening plaats in de vorm van een financiële bijdrage of een kwaliteitsverbetering in de omgeving".

In deze casus vindt de verevening plaats op de slooplocaties en ter plaatse van de clusterlocatie. In alle situaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, alsmede een beplantingsplan. Laatste is gekoppeld aan de planregels.

Een financiële bijdrage in de vorm van een bijdrage aan het sloopfonds of een kwaliteitsverbetering in de omgeving is daarmee niet aan de orde.

Pag. 85 Maatschappelijke haalbaarheid

Naar oordeel van reclamant is er veel weerstand tegen het bestemmingsplan. Gemeente heeft in het verleden nagelaten de omwonenden in te lichten over de aanwijzing tot clusterlocatie.

Reclamant benoemt het hele proces vanaf 2009 en meldt daarin weer de naar haar oordeel foutieve beslissingen en argumenten die gemeente heeft gehanteerd.

De buurt voelt zich misleid en geeft ook aan dat het door hun ingediende buurtinitiatief tot vergroening van het landschap uitgevoerd had moeten worden.

Gemeente is van oordeel dat er wel is gecommuniceerd naar de omwonenden. Ook in het kader van het vorige bestemmingsplan is het voorontwerp bestemmingsplan al in informele setting met de omwonenden toegelicht.

Dat reclamant liever een andere invulling en beleidskeuze had gezien is evident.

Bijlage 4 Actualisatie Quicksan flora fauna

De effecten van uilen-, bijen- en vleermuiskasten in de directe omgeving dienen in overweging te worden genomen.

De bijenkasten in de nabijheid geven problemen. De afstand tussen een woning en de bijenkasten van 30 meter dient in acht te worden genomen.

Hierbij wordt verwezen naar de tekst en afb. 2. Op de afbeelding is het bestaande en al door omwonenden gerealiseerde groen doorgekruist. Dit wordt in het plan betrokken als zijnde onderdeel van de inpassing. Dit is misleidend.

This is a detailed landscape architectural plan of a residential development. The plan shows several buildings, parking areas, and landscaped zones. Numerous trees and shrubs are marked with large red 'X' symbols, indicating that these existing elements are to be removed. The plan includes various labels in Dutch, such as 'wijd oeverbos' (wide riverbank forest), 'rijweginplanting' (roadside planting), and 'rijweginplanting' (roadside planting). A north arrow is located in the bottom right corner, and a scale bar is provided below it.

Afbeelding 2: Gewenste toekomstige situatie (bron: Bongerslandschap).

Pag. 12

Reclamanten verwijzen naar diverse tekstonderdelen van het rapport. Deze zijn hierna voor alle duidelijkheid gemarkeerd.

Door het ontbreken van bomen/ bos en opstallen zijn vaste verblijfplaatsen van soorten als de eekhoorn, steen- of boommarter eveneens niet te verwachten.

Dit is onjuist omdat de weide onderdeel uitmaakt van de habitat steenmarter. Verwezen wordt naar de bijgevoegde foto's d.d. april 2020: ter plekke aangetroffen uitwerpselen

Algemeen voorkomende soorten zoals sommige muizensoorten, konijnen en mollen, kunnen gebruik maken van het plangebied om er te foerageren of er te verblijven. Soorten als vos, ree en haas kunnen nabij het plangebied worden waargenomen.

Egels worden frequent waargenomen en hebben hun nesten ook in de nabijheid.

Vleermuizen

Er zijn geen opstallen of geschikte bomen (met scheur, ingerotte holte of loszittend schors) aanwezig binnen het plangebied. Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden derhalve niet verwacht.

Er zijn wel degelijk vleermuiskasten die op de omliggende percelen aanwezig zijn.

Pag. 14

De toekomstige situatie zal een beter foerageergebied opleveren voor deze soortgroep en wellicht zelfs nieuwe verblijfplaatsen.

De nieuwe situatie is niet anders dan de oude. Nadeel van de nieuwe situatie is dat de bebouwing dicht op elkaar staat.

Vraag reclamanten: hoe kan de nieuwe situatie meer opleveren en de oude als niet significant worden beoordeeld?

Reclamanten zijn van oordeel dat het flora en fauna rapport tekortschiet op grondig onderzoek, en veel te oppervlakkig en te snel geproduceerd is. Het is geen waarheidsgetrouwe weergave van het natuurbild gedurende het jaar.

Reactie gemeente

Deze stelling van reclamant wordt geenszins onderschreven. Het onderzoek is in 2017 uitgevoerd. In 2020 is een actualisering uitgevoerd, waarin onderzocht is of sprake is van gewijzigde omstandigheden in het plangebied, waarmee eerdere conclusies in een ander daglicht zouden komen. Daarvan is geen sprake.

Afbeelding 2 geeft de landschappelijke inpassing weer van de clusterlocatie. Het betreft een afbeelding die in het ecologisch onderzoek als illustratie moet worden gezien. De illustratie geeft zowel de nieuwe als bestaande aanplant weer.

Het onderzoek op de slooplocaties is nog niet uitgevoerd en staat ook los van dit bestemmingsplan. Het staat nog niet vast wanneer er sprake is van sloop. Voordien zal op iedere slooplocatie een ecologische inventarisatie worden uitgevoerd.

De door reclamant genoemde soorten, zoals egel, etc., zijn vrijgesteld in Gelderland als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Tevens is er in de huidige situatie voor deze soorten ter plaatse van de vier clusterwoningen geen plek om te verblijven of te verschuilen. De aanleg van tuinen zal meer foerageergebied opleveren en wellicht verblijfplaatsen voor deze soorten dan het huidige grasland.

De bouw van de woningen zal geen nadelige invloed hebben op de steenmarter. Het ecologisch bureau heeft nadrukkelijk gemeld dat in het plangebied geen sprake is van een vaste verblijfplaats van de marter. De steenmarter komt in heel Laren voor en zal her en der uitwerpselen gebruiken voor territoriumafbakening. Zoals gemeld is er geen sprake van verblijfplaatsen of significant foerageergebied/leefgebied aanwezig. Steenmarters zijn juist veel in de bebouwde kom te vinden omdat daar verblijfplaatsen en voedsel aanwezig zijn.

De aanwezigheid van vleermuiskasten, nestkasten etc. in de directe omgeving is vanuit ecologie gezien een positief punt, maar heeft tegelijkertijd geen gevolg voor dit bestemmingsplan. In het plangebied en in het bijzonder ter plaatse van de wooncluster, is géén sprake van een ecologisch waardevol gebied, beplanting of fauna.

Indien sprake is van bijenkasten op enkele meters van de FAB-woningen, moet sprake zijn van plaatsing in de bestemming Agrarisch. In deze bestemming is de plaatsing van bijenkasten niet toegestaan.

Bijlage 8 bij de toelichting

Dit rapport is opgesteld door mRO, dat geen onafhankelijk adviesbureau is; hiermee komt het objectiviteitsbeginsel in gedrang.

Het bureau heeft als vaste leverancier van de gemeente Lochem geen objectieve blik op zaken.

Het rapport is niet gevalideerd. Hoe toets de gemeente dit op juistheid?

Daarnaast ontbreekt een onderbouwing inzake onderzoek naar PFAS.

Vrochterdijk en Tunnelweg liggen in een Groene Ontwikkelingszone, welk effect heeft de stikstofdeposito daarop? Hierover staat niets in het stikstof rapport.

Welke effect heeft het slopen op de slooplocaties op de stikstofdeposito?

Reclamanten zijn van mening dat dat toegekend moet worden aan dit cluster waardoor de berekeningen wel eens ongunstig kunnen uitvallen en bouw op clusterlocatie niet mogelijk is.

Reactie gemeente

Bijlage 8 betreft een Aeriusberekening en de verslaglegging daarvan. De stelling van reclamant dat de opsteller van het bestemmingsplan géén objectief onderzoek kan uitvoeren is niet aan de orde. Zoals gezegd gaat het om een Aeriusberekening, uitgevoerd met de programmatuur van het RIVM. Het bureau heeft geen invloed op deze programmatuur. Het slopen op de slooplocaties is meegenomen in de stikstofberekeningen.

REGELS

Alle regels geldend voor de FAB-clusterwoningen mogen niet gunstiger zijn dan de regels van het vigerende bestemmingsplan voor de aanwonenden op 25, 27, 27a, 27b en c.

Dat is nu echter niet het geval, met onevenredige benadeling van omwonenden als gevolg. Dit kan eenvoudig gecorrigeerd worden door het plangebied groter te maken en de percelen van voornoemde adressen toe te voegen en dezelfde regels op alle kavels (FAB en aanwonenden) van toepassing te verklaren.

Reactie gemeente

De woorden 'mogen niet' wordt door de gemeente niet onderschreven. Het staat de gemeente vrij om in een bestemmingsplan planregels en bouwrechten toe te kennen, die los staan van de aanliggende bebouwing en bijbehorende regels.

De bebouwingsbepaling van de woningen van reclamanten dateren van 2008. Goot- en nokhoogte is respectievelijk 4 en 8 meter. In het onderhavige bestemmingsplan is de goot- en nokhoogte 3 en 9 meter. Er is zeker geen sprake van significante verschillen, waarbij in ogenschouw moet worden genomen dat de bouwhoogten in de huidige tijd hoger zijn i.v.m. het nieuwere Bouwbesluit met hogere verdiepingseisen.

Gewenste toevoeging aan de regels:

- Bouwaanvraag alleen voor vier woningen tegelijk;
- Realisatie termijn na vergunningverlening binnen 1 jaar;
- Verplichting om alle vier woningen tegelijk te bouwen.
- Sancties en dwangsom maatregel bij niet voldoen. Aanpassing vereist.

Een onderdeel van de definitie voor landschappelijke inpassing zegt dat het bedoeld is om de gebouwen minder opzichtig in het landschap te plaatsen. Het OBHb voldoet hier 'a priori' nooit aan, omdat het landschappelijke kenmerk een open essenlandschap is. Deze bebouwing kan derhalve nooit voldoen aan de eis van landschappelijke inpassing en een paar bomen lossen dit niet op.

Reactie gemeente

De gevraagde aanpassingen worden niet opgevolgd. Een bestemmingsplan betreft toelatingsplanologie. Het in een bestemmingsplan opnemen van geboden, zoals reclamant voorstelt, is in strijd met de Wet ruimtelijke ordening en derhalve niet toegestaan.

Definitie landschappelijke inpassing luidt: *inpassing in het omringende landschap door bij de situering in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.*

Het inpassingsplan voldoet naar oordeel van de gemeente aan deze definitie.

Specifiek op artikel niveau

5.1

Onduidelijk is welke gronden dit betreft in dit OBHb.

Reactie gemeente

Het gaat om de gronden met de bestemming 'Groen'.

6.1

Onduidelijk is welke gronden dit betreft in dit OBHb.

Reactie gemeente

Het gaat om de gronden met de bestemming 'Tuin'.

7.2.1.e

Strijdigheid met FAB-beleid. Maximale hoogte is 9 meter.

Onduidelijk is welke gronden dit betreft in dit OBHb.

Reactie gemeente

Het gaat om de bestemming voor de bestaande woningen op de locaties Tunnelweg 4, Brenschutte 1 en Vrochterdijk 11. Van strijdigheid met het FAB-beleid is geen sprake. De hoogte waarnaar reclamant verwijst geldt voor nieuw te bouwen woningen en niet voor bestaande woningen.

7.2.2.

Dit artikel is strijdig met het FAB-beleid. De bijgebouwen regeling wordt met voeten getreden. Zie artikel 2.6 FAB beleid 2015.

Reactie gemeente

De bijgebouwenregeling op de slooplocaties is in overeenstemming met het FAB-beleid 2015 (artikel 7.2.2. onder e en f). Indien sprake is van nieuwe bijgebouwen, bijvoorbeeld na sloop van de bestaande te handhaven bijgebouwen, gelden deze bouwregels.

De specifieke aanduidingen, opgenomen in a t/m d betreffen de bestaande situatie op de slooplocaties. Hiervoor is uiteengezet welke redenen ten grondslag liggen aan het aantal m2 bijgebouwen dat blijft behouden op de slooplocaties.

8.2.1 Algemeen

Hier zijn de locaties Beekvliet en Dortherweg 30 integraal opgenomen in de regels van het plan daarmee aangevend dat deze locaties onlosmakelijk aan het plan zijn verbonden en een directe binding met het plan hebben. Derhalve dienen zij volledig te worden opgenomen in het plan waardoor er een nieuw planologisch plan ontstaat en er een geheel nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld.

Reactie gemeente

Hiervoor is dit onderdeel al beantwoord. Het gaat om een nieuw bestemmingsplan, waarmee de mogelijkheid tot clusteren op de clusterlocatie wordt hersteld. De bouw van FAB-woningen op de clusterlocatie is alleen mogelijk, met de sloop van de overblijvende gebouwen op de vernoemde locaties. Twee van de slooplocaties (Beekvliet 7 en Dortherdijk 30) zijn reeds onherroepelijk en buiten dit bestemmingsplan gelaten.

8.2.3

Dit staat haaks op de beoogde inpassing. Bijgebouwen dienen te worden verboden op deze locatie. Staat haaks op beleid en OBHb. Hier dient expliciet te worden vermeld dat dat schuttingen en hekwerken niet zijn toegestaan!!
Bouwhoogtes zijn absurd.

Reactie gemeente

Het gaat hier om gangbare bouwregels die ook elders in de gemeente worden toegepast. Niet wordt ingezien waarom ter plaatse geen bijgebouwen zouden zijn toegestaan.

8.4.2

Alleen toestaan in hoofdgebouw.
Bijgebouwen verbieden vanwege haaksheid op beleid.

Reactie gemeente

Het gaat hier om gangbare gebruiksregels, die ook elders in de gemeente worden toegepast. Niet wordt ingezien waarom de bijgebouwen hiervan moeten worden uitgezonderd.

8.2.1

Wat ontbreekt is wie de verwijdering van de gebouwen betaalt en hoe de werking ervan is. Toetsing, borging, melding sloop voltooid etc. Er wordt geen enkele regel hieromtrent vermeld, waardoor grote misstanden kunnen ontstaan.
Bijgebouwen alleen binnen het bouwvlak toestaan! Daarbuiten betekent een verdichting van de open structuur en dat is strijdig met het inpassingsplan.

Reactie gemeente

De verwijdering van de gebouwen is als voorwaarde opgenomen in de planregels. De financiële aspecten daarvan is een punt tussen initiatiefnemer en de slooplocatie eigenaar.
Voor de beantwoording inzake de bijgebouwen wordt verwezen naar de voorgaande punten.

8.3 Afwijkingsbevoegdheid is ongegrond.

Vrochterdijk 11 komt niet in aanmerking voor FAB recht, dus ook niet voor vergrotingsrecht; dat is nergens zo bepaald. Staat ook nog haaks op de toelichting. Als het al geldig zou zijn, dan is dit (het vergroten van een woning) slechts voor één specifieke woning op de slooplocatie en niet op de FAB-locatie.

Reactie gemeente

Niet wordt ingezien waarom de locatie Vrochterdijk niet in aanmerking komt voor een FAB-recht. In het voorgaande is dit onderdeel ook beantwoord.

15.1.1

Essenlandschap; plan voldoet niet aan kernkwaliteit essenlandschap. Geen onregelmatige kaveldeling, geen grillige wegenstructuur, geen oude boerderijen en geen open essen. Plan staat haaks op de kernkwaliteiten.

Reactie gemeente

In tegenstelling tot wat reclamanten beweren is er wel degelijk sprake van afstemming op de landschappelijke kenmerken van het gebied. Ter plaatse is weliswaar sprake van het zogenaamde essenlandschap, maar in het plangebied is geen sprake van een waardevolle es.

Ter plaatse van het plangebied is de overgang tussen dorp en landschap minder goed herkenbaar. Drie van de vier nieuwe woningen worden zodanig ingepast dat een duidelijke overgang naar het landschap ontstaat waarbij de voorkanten van de woningen op het landschap georiënteerd zijn. Conform de bestaande woningen in de dorpsrand zijn de drie nieuwe woningen gelegen op ruime, brede percelen zodat het landelijke karakter van de dorpsrand behouden blijft. De woningen worden onderling van elkaar gescheiden middels beukenhagen. De woningen hebben ieder hun eigen toerit vanaf de gezamenlijke ontsluitingsweg en parkeren vindt plaats op eigen erf. De woningen bestaan uit maximaal één laag met een kap en moeten qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik passen op deze locatie, aan de rand van het buitengebied.

Met de vierde woning wordt aangesloten bij de opgaande massa van het bestaande erf Zutphenseweg 27c en Lenderinkstege 2. De nieuwe kavel krijgt de uitstraling en ruimtelijke kenmerken van een boerenerf in het landschap. Ruimtelijk gezien is het van belang dat de erven los gelegen zijn in het landschap, hiertoe is de open ruimte tussen de dorpsrand en de erven vrij gehouden van bebouwing of opgaande beplanting. Vanaf de Zutphenseweg blijft het bestaande vrije zicht op de erven behouden.

16.b

Schrappen van de 10% regeling als dit betrekking heeft op de clusterlocatie. 600m³ wordt in potentie 660m³ en 75 m² wordt 82,5 m²; dit is onacceptabel.

De 10% afwijkingsregel voor clusterlocatie is onacceptabel; nog meer verdichting, nog meer stenen leidt tot nog minder kwaliteit

Er zijn geen regels opgenomen voor de breedte van de weg. De weg moet verbreed worden.

De groenzone langs de meest noordelijke kavel ontbrak bij de vorige verbeelding. Nu niet toetsbaar vanwege ontbreken verbeelding. In principe onevenredige benadeling perceel 27-b.

Reactie gemeente

De 10% regeling is een standaard bepaling die in alle bestemmingsplannen in de gemeente Lochem zijn opgenomen en ook in den lande veelal wordt toegepast.

De weg maakt geen deel uit van het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit', maar is opgenomen in het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' uit 2017. De omvang van de weg wordt bepaald door de breedte van de bestemming 'Verkeer' in dat plan.

Verkeer

Lantaarnpalen ontbreken in het plan. Nergens is het reguliere en meerjaren onderhoud van de weg geregeld, noch de verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid. Dit dient privaatrechtelijk vooraf geregeld te worden. Waar

zijn de regels vermeld om dit te borgen? Welke sancties bij niet uitvoering? Als de gemeente vergunt en het wordt niet uitgevoerd, wie heeft dan waar verhaalsrecht of dwangmaatregel?

Regels m.b.t. financiële verantwoording, dubbele borging, verevening, groenfondsbijdragen ontbreken.

De bestaande weg ontsluiting is een drama. Dit is geen weg, maar een smalle weg (eerste deel is 3 meter breed) en een hele smalle weg (achteraan is de weg 2.7 meter). Een weg in een woonwijk behoort aan andere eigenschappen te voldoen. Nu kunnen twee auto's elkaar niet passeren, daarvoor moet je de berm/voortuin in en tast je de landschappelijke waarden aan. Reclamanten verwijzen naar een ingevoegde afbeelding.

Wegverbreding is hier vereist. Onduidelijk is hoe het wegonderhoud is geregeld en geborgd. Het plan moet hierover duidelijkheid verschaffen. De ontsluitingsproblematiek is onvoldoende onderzocht. Er is geen ruimte voor plaatsing van containers Belangrijke voorwaardelijkheid ontbreekt. Daarnaast is er geen enkele borging t.a.v. onderhoud en aansprakelijkheid. Bewoners worden nu met een probleem opgezaaid. Dat is onbehoorlijk en onzorgvuldig. De gemeente moet de weg overnemen en tot gemeentelijk wegensysteem toevoegen.

Reactie gemeente

De bestaande infrastructuur biedt voldoende capaciteit voor de verwerking van het geringe aantal voertuigen.

De ontsluitingsweg is een privé weg en het onderhoud aan deze weg is een private aangelegenheid tussen de (toekomstige) bewoners en de eigenaar.

Voorwaardelijkheid

Ter voorkoming van een onduidelijke en ongewenste situatie in de toekomst, (welke niet uitgesloten is vanwege het feit dat FAB clusteren in de gemeente Lochem een onvoldoende toetsingskader heeft) dient in het OBHb opgenomen te worden dat bij het niet bestemmen van de FAB clusterlocatie de andere tot deze OBHb behorende locaties ook worden geacht niet te worden bestemd. Deze voorwaardelijkheid dient ter bescherming van alle betrokkenen en direct belanghebbenden zoals de omwonende van de beoogde clusterlocatie en vanwege de onlosmakelijkheid en verbondenheid tussen de locaties in dit plan.

Reactie gemeente

De gemeente regelt in een bestemmingsplan de bestaande, eventuele toekomstige situatie en biedt daarvoor de (planologische) ruimte en eventuele voorwaarden. Ook hier is dit de situatie.

Het voorstel van reclamanten is niet alleen niet wenselijk maar ook onuitvoerbaar.

BIJLAGEN BIJ REGELS

Bijlage 5

Reclamanten vragen om uitleg waarom alle bestaande elementen 'weggeschopt' zijn en wat men hier probeert voor te stellen?



Landschappelijke inpassing - te handhaven beplanting/landschapselementen

Reactie gemeente

Er is geen sprake van het manipuleren van de foto. De foto is schijnbaar genomen toen de landschapselementen nog niet aanwezig waren, (nog) niet goed zichtbaar zijn o.i.d. Om misverstanden te voorkomen zal de foto worden vervangen door een actuele foto.

Hoe heeft het zover kunnen komen?

Proces en Beleid

Het raadsbesluit van 12 oktober 2015 waarop het ontwerpplan is gebaseerd, is op zichzelf strijdig. Volgens het FAB-beleid 2011 moet kwaliteitswinst ook op de locatie Zutphenseweg plaatsvinden en niet alleen in het buitengebied. Medewerking aan het principe besluit is door de raad genomen in oktober 2015. Het nieuwe FAB-beleid is in werking getreden in oktober januari 2016.

De raad heeft onvoldoende controle op dit proces uitgeoefend. Door het FAB-beleid 2011 aan te passen, wordt geprobeerd de kwaliteitswinst kwestie te omzeilen. Maar het raadsbesluit tot wijziging FAB-beleid 2015 is te laat genomen en dus niet van toepassing op het principebesluit en het ontwerpplan.

Het raadsvoorstel bevatte nog veel meer fouten waardoor het op het verkeerde been is gezet. Er staan o.a. tegenstrijdigheden in t.o.v. voorgaande raadsvoorstellen. Het raadsvoorstel voldeed niet aan de opdracht van de gemeente en dat is door de raad oogluikend toegestaan. Hierbij is onvoldoende rekening gehouden met de protesten van de bewoners.

De raad heeft onvoldoende vastgesteld hoe de evaluatie van het FAB-beleid tot stand is gekomen. Er heeft nooit een uitgebreide evaluatie plaats gevonden in tegenstelling tot wat in het coalitieakkoord staat dat het FAB-beleid uitgebreid wordt geëvalueerd.

Reactie gemeente

De stellingen van reclamant worden niet onderschreven. In de toelichting van het bestemmingsplan is het historisch planproces ook weergegeven, waarvan eenieder kennis van kan nemen. De gemeenteraad heeft wel

degelijk weloverwogen besluiten genomen. Het nemen van een raadsbesluit, waar reclamant duidelijk een andere mening over heeft, betekent niet dat sprake is van 'oogluikend toestaan', foute besluiten, ondoordacht, etc.

In de beantwoording van het eerste punt is ook nog eens nadrukkelijk aangegeven dat de gemeenteraad hier niet over één nacht ijs is gegaan en wel degelijk eerdere besluiten en het vervolgproces heeft geanalyseerd.

Waar ging het fout?

Bij het niet honoreren van de motie van D66 op dit onderwerp. Reclamanten zijn van mening dat menig raadslid de andere kant op heeft gekeken.

Als geheugensteun wordt verwezen naar bijlage 11 Motie D66.

Het plan blinkt niet uit in het naleven van het FAB-beleid. Een beleidsdocument heeft een bindende werking en die wordt, vinden reclamanten, met voeten getreden. Er mag niet worden afgeweken alleen omdat de uitvoering onwelgevallig is voor het bestuursorgaan. Reclamanten zijn dan ook van mening dat eerst de pilot uitgevoerd moet worden, daarna FAB-clustering evalueren om daarna beleid te maken waar bij voorbaat niet is uitgesloten dat FAB-clustering een doodlopende weg is. Eerst inventariseren en de Zutphenseweg met rust laten.

Reactie gemeente

Na de motie van D66 in 2012 zijn er meerdere ontwikkelingen geweest die hebben geleid tot onderhavig bestemmingsplan. Ook hier geldt dat het resultaat weliswaar anders is dan reclamant graag had gezien, maar om die reden niet kan worden aangemerkt als 'fout'.

Tot slot

Het plan zal leiden tot een precedentwerking voor de gehele gemeente. Iedereen met een weiland aan de randen van de dorpen die FAB echt koopt, mag daar bouwen zonder dat daar visies en beleid aan ten grondslag liggen.

MLZ komt tot de conclusie dat FAB-beleid complex is en de samenhang van dit beleid in de gemeente zoek is tussen allerlei beleidsdocumenten en de toepasbaarheid daarvan.

Borging van kwaliteit van dorpsranden is niet geregeld.

Reclamanten adviseren het ontwerpplan niet vast te stellen. Het gehele proces en de doorlopen procedures zijn ontoereikend.

Het plan is ongegrond, onzorgvuldig en onbehoorlijk tot stand gekomen.

Reactie gemeente

Deze stelling is niet juist. De clusterlocatie Laren is wel degelijk weloverwogen en vloeit ook voort uit verschillende beleidstukken, waaronder de structuurvisie en verschillende raadsbesluiten. Daarom is de gevreesde precedentwerking ook niet aan de orde.

Conclusies

Het ontwerpplan is in strijd met het volgende:

- StructuurVisie
- WoonVisie
- FAB beleid 2011 en FAB beleid 2015 (strikt genomen is er geen toetsingskader)

- Toekomstvisie 2030
- Leren van Lochem
- Rapporten Bosch en Slabbers
- Rapportage Pilotcluster 2010 Provincie en Gemeente
- Notitie ontwikkelstrategie clusteren
- De kernkwaliteiten van het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 2010
- Het principebesluit (aangaande de privaatrechtelijke overeenkomsten)
- Anterieure overeenkomst clustering Laren
- Provinciaal beleid

Reactie gemeente

In voorgaande en de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat geen sprake is van strijdigheid met het beleid.

De locatie is benoemd in de Structuurvisie. In de Woonvisie wordt rekening gehouden met de bouw van FAB-woningen. De Toekomstvisie van Lochem 2030 is van 2011 en niet meer van toepassing. Los daarvan is deze toekomstvisie op hoofdlijnen, waarin geen uitspraken staan over ontwikkelingen van deze omvang.

Leren van Lochem, de rapporten van Bosch en Slabbers, de Rapporten Pilotstudie provincie en gemeente zijn geen beleidstukken van de gemeente.

Het inpassingsplan voldoet aan de kernkwaliteiten van het bestemmingsplan Buitengebied, en de overeenkomsten vormen geen algemeen gemeentelijk beleid.

Gezien het gegeven dat provincie kan instemmen met dit bestemmingsplan, is geen sprake van een strijdigheid met het provinciale beleid.

2.2 Zienswijze 2

Reactie

Reclamant woont aan de Zutphenseweg; de gronden van reclamant grenzen aan het plangebied.

Vanwege de jarenlange slechte procesgang (2009), heeft reclamant besloten om zich samen met alle omwonenden te organiseren in de belangenvereniging MLZ.

Na een slepende procesgang bij de Raad van State, is het bestemmingsplan uiteindelijk vernietigd.

Reclamant verwijst naar bijlage 1 – zienswijze MLZ; deze maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de zienswijze van reclamant.

Hierbij opgemerkt dat indien er strijdigheden zijn tussen de zienswijze van MLZ en de zienswijze van reclamant, deze laatste voorrang heeft.

Reclamant gaat ervan uit dat de zienswijze wordt meegenomen in de besluitvorming over de vaststelling van alle door reclamant gestelde vragen inclusief die van MLZ (bijlage 1).

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze van MLZ wordt verwezen naar de zienswijze en de beantwoording onder nummer 1 van deze nota.

Geschiedenis

Reclamant heeft het huis en de gronden in 2003 aangekocht. Voor de koop heeft reclamant zich door de gemeente laten verzekeren dat er geen plannen waren voor de bouw van huizen op de grond grenzend aan de achtertuin. Reclamant was dan ook onaangenaam verrast dat na ruim een jaar toch een huis gebouwd zou worden door bouwbedrijf Meutstege maar hebben dit uiteindelijk geaccepteerd.

Een paar jaar later heeft reclamant vernomen dat de initiatiefnemers voornemens waren een aantal huizen neer te zetten en dat het plan al in kannen kruiken was. Sindsdien is reclamant verwikkeld in een jarenlang durend proces.

De locatie is in het verleden uitvoerig onderzocht en is als casus gekozen om onderzoek te kunnen uitvoeren. Na het aantekenen van bezwaar i.v.m. het verkrijgen van informatie, is o.a. naar voren gekomen dat de gemeente de financiële toetsing niet heeft laten plaatsvinden.

De uitkomst was dat de locatie geen goede clusterlocatie is maar het onderzoek toch voort te zetten vanwege gebrek aan tijd en middelen. Reclamant verwijst naar de gemeentelijke Rapportage ruimtelijke kwaliteit en functieverandering.

Hierin wordt aangegeven dat er nogal wat beperkende factoren op deze locatie spelen, dat handel in FAB-rechten dient te worden voorkomen, en dat initiatiefnemers weinig overtuigend lijken in het inbrengen van kwaliteit.

Reactie gemeente

De keuze voor deze clusterlocatie is door de gemeenteraad in 2015 genomen. Mede in relatie tot de door reclamant benoemde rapportage "Ruimtelijke kwaliteit en functieverandering" gaat gemeente in op dit proces en geschiedenis.

De keuze voor deze clusterlocatie ligt grotendeels opgesloten in het verleden en hangt samen met het beleid van gemeente en provincie inzake functieverandering van agrarische bebouwing (FAB-beleid) van de gemeente Lochem.

Dit beleid aangaande vrijkomende agrarische bebouwing was vastgelegd in de nota *'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies; Beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen'* uit 2008 van de gemeente Lochem, Zutphen, Voorst, Apeldoorn en Brummen. Begin 2010 zijn de ingediende initiatieven voor FAB en voornoemd geldende FAB-beleid uitvoerig geëvalueerd.

Onderzocht is onder meer of clustering als generiek beleid haalbaar zou zijn, zulks naar aanleiding van opmerkingen en vragen vanuit de gemeenteraad. De uitkomsten zijn vastgelegd in de door reclamant benoemde rapportage "Ruimtelijke kwaliteit en functieverandering". Deze rapportage is in juli 2010 in de gemeenteraad besproken, waarbij nadrukkelijk is verzocht om bijstelling van het bestaande beleid. Bijzonder aandacht heeft de zogenaamde verevening gekregen. Omdat er over het algemeen sprake was van een aanscherping van het bestaande beleid is op 13 september 2010 door de raad een besluit genomen om de op dat moment geldende beleidskader voorlopig buiten toepassing te verklaren.

Op grond van de uitkomsten van voornoemde evaluatie is het FAB-beleid in 2011 aangescherpt en verwoord in *"Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit"*. In dit beleid was voor clustering het navolgende opgenomen.

"Voor functieverandering geldt dat dit in beginsel op de eigen kavel plaats heeft. Clusteren nabij een kern is in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk en betreft altijd specifiek maatwerk, waarbij medewerking van de provincie noodzakelijk is".

Voornoemd beleidskader zou na 2 jaar geëvalueerd worden aan de hand van de vraag of het beleidskader voldoende tegemoet komt aan de doelstellingen en gewenste effecten. Omdat het aantal aanvragen voor functieverandering in die jaren sterk was teruggelopen, is in 2012 beslist om deze evaluatie uit te stellen. In 2014 is in het bestuursakkoord "Koersvast en betrokken" opgenomen het FAB-beleid alsnog te evalueren en de mogelijkheden voor het clusteren of verplaatsen van bouwrechten te onderzoeken.

In 2015 heeft dit geleid tot het 'Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem' dat in december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit beleid vormt een belangrijke basis voor onderhavige bestemmingsplan.

Ook in dit beleid is de mogelijkheid opgenomen voor clusterlocaties. Specifiek geldt;

"Het clusteren van meerdere bouwrechten in of bij een kern is alleen mogelijk op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie."

In het raadsvoorstel voor de vaststelling van het FAB-beleid 2015 (2014-026507 d.d. 12 oktober 2015) zijn twee clusterlocaties benoemd, te weten de locatie Exel en de locatie Laren. Specifiek voor de clusterlocatie Laren is navolgende opgenomen;

"Een tweede initiatief voor het clusteren van FAB-bouwwrechten in Laren is van een marktpartij. In een separaat raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd hier een (principe) besluit over te nemen. Het clusteren van FAB bouwwrechten bij een kern blijft maatwerk en is dus niet opgenomen in het voorliggende beleidskader."

De gemeenteraad van Lochem heeft op 12 oktober 2015 dit separate raadsbesluit behandeld. De gemeenteraad heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de clusterlocatie voor vier 'FAB-bouwwrechten' achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a in Laren.

Onderhavig bestemmingsplan vormt hiervan een resultante en is dan ook niet, zoals door reclamant gesuggereerd, alleen afgestemd op de wensen en toevallige grondeigendommen van de initiatiefnemer.

Het positieve besluit van de gemeenteraad is een afgewogen besluit, waarin ook de landschappelijke situatie is afgewogen.

Procesverloop

Reclamant is zeer ontevreden over het zich al jaren voortslepende en ondoorzichtige procesverloop rondom deze kwestie. Men voelt zich aan het lijntje gehouden en maakt melding van de andere mening van voormalig wethouder en het gegeven dat het college destijds eerdere aanvragen van de initiatiefnemers heeft afgewezen en tot twee keer toe een raadsvoorstel ingediend om geen medewerking te verlenen aan deze clusterlocatie. Gezien de complexiteit en zeer lange doorlooptijd van deze kwestie is men teleurgesteld. Ook vanwege het gegeven dat gemeente de belangenvereniging geen uitstel verstrekt. Mede vanwege Corona is het niet te doen om samen met de andere leden goed ingelicht te worden en vanwege de wetgeving zijn er geen mogelijkheden om een bijeenkomst te organiseren. Wat stoort is dat men gedwongen wordt door het langdurige en klungelige procesverloop onder regie van de gemeente een enorme hoeveelheid kostbare privé tijd en maar ook een enorme hoeveelheid geld voor juridische ondersteuning hebben geïnvesteerd en moeten blijven investeren. Ook ziet reclamant dat kostbaar gemeenschapsgeld en kostbare tijd van gemeenteambtenaren verloren gaan in dit proces. Het door de wethouder gememoreerde financiële tekort van de gemeente Lochem wordt, naar oordeel van reclamant, door gemeente geïnitieerd door onder meer dit proces voort te zetten en hiermee de twee te bevoordelen ten koste van de omwonende.

Naar oordeel van initiatiefnemer heeft één van de initiatiefnemers, als voormalig wethouder, het FAB-beleid geïnitieerd wat initiatiefnemers wat hen veel geld heeft opgeleverd. *'Het clusteren van FAB-rechten zal de heren vervolgens nog meer gaan opleveren.'*

Met een dergelijk proces, door de gemeente gefaciliteerd, wordt kostbare cultuurgrond aan de rand van de kernen weggegeven en hiermee een vrijbrief gegeven voor toekomstige nieuwe projectontwikkelaars. Reclamant verwijst in dat kader ook naar het ingediende plan "Dimmendael" *"Er zullen er nog velen volgen is de verwachting!"*.

Reactie gemeente

Het voert ver om daarvan een voormalig wethouder te beschuldigen, die ten tijde van de locatiekeuze al lang niet meer in functie was. De stelling van reclamant dat hier alleen sprake is van geldelijk gewin door initiatiefnemer als gevolg van het FAB-beleid is geheel voor rekening van reclamant.

Gemeente herkent zich niet in de gemaakte beschuldigingen en zal hier inhoudelijk dan ook niet op in gaan.

Los daarvan is in de beantwoording onder voorgaand punt het planproces op hoofdlijnen geschetst en gemotiveerd dat hier sprake is van een weloverwogen locatiekeuze. Het is evident dat reclamant zich geenszins kunnen vinden in de gemaakte keuze vanuit de gemeenteraad. Het gegeven dat reclamant dit een slechte keuze vinden, betekent tegelijkertijd niet dat, zoals reclamant beweert, tevens sprake is van slechte ruimtelijke ordening, ondoorzichtig planproces en eigen belang, etc.

De locatiekeuze ligt opgesloten in een lang proces en besluiten en is géén voorloper van verdere besluiten over woningbouw in Laren.

De gemeente heeft geen enkel standpunt ingenomen over toekomstige woningbouw in Laren. Ook niet over het benoemde plan Dimmendaal.

Een keuze over de toekomstige ontwikkelingen in Laren zal de komende jaren in het kader van de 'Woonvisie en kernvisie Laren' worden gemaakt en staat los van onderhavig bestemmingsplan.

1. Buitensporige inzet gemeente

Reclamant vraagt gemeente naar de reden van de buitensporige besteding van tijd en algemene middelen heeft voor een locatie die als mogelijke clusterlocatie vanaf het begin al discutabel is en ook meermaals is afgewezen als clusterlocatie?

Verder vraagt reclamant waarom de gemeente de uitspraak van de Raad van State makkelijk afdoet door aan te geven dat er enkel een telfout is gemaakt? Naar oordeel van reclamant vraagt clustering langs de dorpsranden, aandacht en overleg met de aanwonenden, zeker als na jaren een dergelijke en vervelende netelige situatie ontstaat.

Vervolgens valt het reclamant op dat sommige ondernemers makkelijker vergunningen krijgen dan andere, wordt gevraagd of hier onderzoek naar is gedaan en hoe zich dit verhoudt tot het integriteitsbeleid en aanbestedingsbeleid?

Verzocht wordt dit proces te staken, zodat het niet een groot financieel debacle wordt en over te gaan tot een evaluatie alvorens deze bestemmingswijziging door te zetten?

De twijfels van reclamant uitten zich in misleiding door de initiatiefnemers, gebrek aan noodzaak en haalbaarheid van het project, moeilijke inpasbaarheid en het stelselmatig niet betrekken van de aanwonenden in het geheel. Men heeft grote moeite met het gegeven dat het erop lijkt dat de gemeente alleen gericht is op de initiatiefnemer en deze ter wille te zijn en de belangen van omwonenden niet evenredig worden meegewogen. *"Zelfs nadat de Raad van State een vernietigend oordeel heeft gegeven over deze kwestie, neemt de gemeente geen initiatief naar de omwonenden om uitleg te geven*

en inspraak te organiseren. De privacy, de kwaliteit van deze dorpsrand en kwalitatief goede inpassing worden niet meegenomen”.

Mede ook omdat de kwestie al speelt voor sinds eind 2010, Gemeente heeft omwonenden niet ingelicht

Destijds (2017) is er naar oordeel van reclamant alleen voor de ‘bühne’ een bijeenkomst georganiseerd. Hiertegen is ook geageerd (zoals aangegeven in bijlage 2 van de zienswijze)

Ook na de uitspraak van de Raad van State heeft de gemeente de aanwonenden wederom noch geïnformeerd, noch betrokken in het proces.

Reactie gemeente

Ook in dit deel van de zienswijze klinkt wantrouwen en worden conclusies getrokken die gemeente niet onderschrijft en voor rekening van reclamant zijn.

Het houden van een bijeenkomst impliceert ook dat tijdens die bijeenkomst de gemeente het voorgenomen initiatief presenteert. Een initiatief dat, zoals hiervoor al meerdere malen genoemd, ligt opgesloten in eerdere besluiten, etc. Wanneer de gemeenteraad vervolgens een ander besluit neemt dan reclamant graag hadden gezien, betekent niet dat de bijeenkomst voor de “bühne” was.

Na de uitspraak van de Raad van State heeft gemeente MLZ wel degelijk geïnformeerd en telkens aangegeven welke vervolgstappen zouden worden genomen en niet in de laatste plaats MLZ ook gelegenheid geboden in te spreken tijdens bijvoorbeeld de raads gesprekken, etc.

Voorafgaand aan de behandeling van het bestemmingsplan is MLZ telefonisch geïnformeerd en per mail op de hoogte gesteld van de behandeling van het ontwerp bestemmingsplan. Tevens is de belangenvereniging betrokken in de behandeling van het Sieben&Lont advies in de raad.

2. Reclamant verzoekt het plan niet vast te stellen vanwege het slechte verloop en de ondoorzichtige besluitvorming.

Reclamant verzoekt om eerst grondig onderzoek te doen naar:

- hoe is kwestie tot stand gekomen?
- wat is de rol van de gemeente, initiatiefnemers en aanwonenden hierin geweest?
- welke invloed heeft de misleiding van de initiatiefnemers gehad op de besluitvorming?

Uit een onderzoek, dat is gemaakt in samenwerking tussen gemeente en provincie, is vast komen te staan dat deze locatie geen goede locatie voor clustering is. Dit blijkt ook uit de ‘Rapportage ruimtelijke kwaliteit en functieverandering’ uit 2010.

In de plannen is hier niets over terug te vinden. Reclamant verzoekt om een reactie en de stukken alsnog te verstrekken.

Reactie gemeente

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van voorgaande punten én de beantwoording van de zienswijze van de MLZ, met name onder het punt “Waar ging het fout?

Aanvullend in relatie tot de genoemde rapportage uit 2010 het volgende.

De provincie heeft in 2010, in samenspraak met de gemeente Lochem, het toen geldende FAB-beleid geëvalueerd. De evaluatie bestond uit twee sporen. Enerzijds de beoordeling van indertijd verschillende gerealiseerde FAB-locaties en het opstellen van ontwerpuitgangspunten, waarmee een goede ruimtelijke inpassing en kwaliteit van de FAB-locaties kan worden gerealiseerd. Dit onderdeel heeft geleid tot de publicatie van de brochure "Leren van Lochem, functieverandering en ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied" van 2010.

Het andere spoor bestond uit een verkenning en onderzoek naar geclusterde functieverandering, met daarin ook een plan economische verkenning.

In deze studie is de clusterlocatie Laren als voorbeeld/pilot opgenomen en onder andere financieel doorgerekend. Hierbij is uitgegaan van een grotere locatie (dan opgenomen in dit bestemmingsplan) met 7 FAB-woningen en een doorrekening van een kleiner plangebied met vier woningen. Voor beide alternatieven wordt geconcludeerd dat een clusterlocatie van die omvang financieel niet haalbaar is. *"Clusteren met hoogwaardige kwaliteit op de clusterlocatie en de slooplocaties blijkt als algemeen concept lastig. De redenen zijn onvoldoende financiële opbrengsten, provinciale beleidsmatige belemmeringen, en het vinden van locaties met lage grondwaarden en een meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit."*

Punt is nu dat met deze clusterlocatie geen sprake is van een gemeentelijke, maar een particuliere ontwikkeling, waarmee de grondkostenproblematiek voor de gemeente geen risico vormt.

3. Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente ervoor kiest dit kleinschalige plan door te zetten enkel ten bate van geldelijk gewin van 1 ondernemer.
Er wordt met geen enkel belang rekening gehouden. Reclamant is van mening dat geen deugdelijk belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente

Gemeente maakt hierin een algemene afweging en zeker niet ten voordele van één persoon of organisatie. De keuze voor het clusteren ligt opgesloten in een raadsbesluit uit 2015. Met de clustering wordt beoogd om sloop van overtollige bedrijfsbebouwing in het buitengebied te bewerkstelligen, waarmee een verdere versterking en achteruitgang van het buitengebied wordt voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit is gediend.

4. Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente zo'n grote draai heeft gemaakt. Het college heeft tot twee keer toe geen medewerking willen verlenen aan de clusterlocatie. Nu wordt als reden aangedragen: 'omdat de raad het wil'. Dit kan geen verantwoorde motivatie zijn.

Reactie gemeente

Hiervoor is al benoemd dat de gemeenteraad niet over één nacht ijs is gegaan en in deze ook extern advies heeft gevraagd van Sieben & Lont, zie ook de beantwoording onder punt 1 van de belangenvereniging MLZ onder "Algemeen Status van het ontwerp bestemmingsplan".

Hiervoor is al verschillende malen benoemd de gemeenteraad hierin wel degelijk op diverse momenten een gemotiveerd en op de locatie

toegesplitst besluit genomen, waaronder het besluit tot medewerking aan de clusterlocatie uit oktober 2015.

In 2013 heeft het college van B&W en de gemeenteraad besloten geen medewerking te verlenen aan het indertijd ingediende clusteringplan, waarin werd uitgegaan van 5 woningen en waarin twee woningen binnen de hindercirkel van het nabij gelegen agrarisch bedrijf Zutphenseweg 28a waren gesitueerd.

Mede naar aanleiding van die besluitvorming en discussie heeft initiatiefnemer het plan aangepast en heeft de gemeenteraad, zoals vernoemd, in oktober 2015 wel medewerking verleend aan het aangepaste clusteringplan. In het raadsbesluit (2012-019935) heeft de gemeenteraad gemotiveerd waarom (nu wel) medewerking is verleend. Het onderhavige bestemmingsplan is hiervan de resultante.

5. Reclamant heeft de afgelopen jaren veel contact gehad met de gemeente. Van alle ingebrachte aandachtspunten is echter niets terug te vinden in het plan.

Bijzonder is dat door het college tot twee keer toe is aangegeven geen voorstander van dit plan te zijn en de haalbaarheid in twijfel trekt.

Reclamant verzoekt het plan niet vast te stellen en in overleg te gaan met aanwonenden over hoe nu verder met deze locatie.

Reactie gemeente

Hiervoor onder 'procesverloop' is dit punt al beantwoord.

6. Uit de stukken blijkt dat de gemeente weer heeft nagelaten de financiële kaders te toetsen. De Lochemse gemeenschap wordt hierdoor ernstig benadeeld. Reclamant vraagt om de kaders opnieuw te laten toetsen door een onafhankelijk bureau en niet weer door adviesbureau MRO.

Reactie gemeente

De financiële kaders zijn wel degelijk getoetst. De verevening vindt plaats op de slooplocaties en ter plaatse van de clusterlocatie. In alle situaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, alsmede een beplantingsplan. Laatste is gekoppeld aan de planregels.

Een financiële bijdrage in de vorm van een bijdrage aan het sloopfonds of een kwaliteitsverbetering in de omgeving is daarmee niet aan de orde.

Tevens heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer inzake plankosten en mogelijk planschade. Ook die onderdelen zijn getoetst en vastgelegd.

7. Reclamant wil weten hoe de gemeente de kwalitatieve aspecten van de beoogde clusterlocatie getoetst heeft en volgens welke standaard de gemeente stelt dat deze dorpsrand een opwaardering nodig heeft, terwijl de beoogde kwaliteitsaspecten van FAB hier niet gerealiseerd worden.

Reactie gemeente

De kwalitatieve aspecten en in het bijzonder de landschappelijke inpassing van de verschillende locaties zijn uitvoering omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens zijn de inpassingsplannen gekoppeld aan de planregels.

De ruimtelijke structuur van het landschap in de directe omgeving van het plangebied wordt met name bepaald door:

- ✓ De dorpsrand, met ruime tuinen grenzend aan het landschap. In het algemeen heeft de kern Laren een duidelijke overgang naar het landschap, met continu doorgaande lange lijnen in de dorpsrand. Ter plaatse van het plangebied is de overgang tussen dorp en landschap minder helder. De dorpsrand volgt een meer gekartelde vorm met korte lijnen.
- ✓ De akkers en weilanden met daarin gelegen de buurerven met hun erfbeplanting, ieder aan een eigen toegangsweg vanaf de openbare ontsluitingsweg.
- ✓ Plangebied gelegen aan gezamenlijke ontsluitingsweg met woning Zutphenseweg 27B en 27C.
- ✓ In de directe nabijheid twee kleine boomgaarden.
- ✓ Perceelrandbeplanting in de vorm van lage hagen, houtwallen en houtsingels. Een lichte glooiing in het maaiveld.

In paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord op welke wijze de beoogde planontwikkeling inspeelt op deze landschappelijke kenmerken.

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten aangehouden:

- ✓ Herstel en versterken van de (cultuurhistorische) opbouw van het landschap; o.a. behoud open enken en essen, steilranden, afwisseling houtwallen, bosjes, perceelrandbeplanting.
- ✓ Een heldere overgang tussen dorpsbebouwing en omliggend landschap realiseren. De vrije ligging van erven in het landschap respecteren.
- ✓ Toepassen van gebiedseigen beplanting.

Ter plaatse van het plangebied is de overgang tussen dorp en landschap minder goed herkenbaar. Drie van de vier nieuwe woningen worden zodanig ingepast dat een duidelijke overgang naar het landschap ontstaat waarbij de voorkanten van de woningen op het landschap georiënteerd zijn. Conform de bestaande woningen in de dorpsrand zijn de drie nieuwe woningen gelegen op ruime, brede percelen zodat het landelijke karakter van de dorpsrand behouden blijft. De woningen worden onderling van elkaar gescheiden middels beukenhagen. De woningen hebben ieder hun eigen toerit vanaf de gezamenlijke ontsluitingsweg en parkeren vindt plaats op eigen erf. De woningen bestaan uit maximaal één laag met een kap en moeten qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik passen op deze locatie, aan de rand van het buitengebied.

Met de vierde woning wordt aangesloten bij de opgaande massa van het bestaande erf Zutphenseweg 27c en Lenderinkstege 2. De nieuwe kavel krijgt de uitstraling en ruimtelijke kenmerken van een boerenerf in het landschap. Ruimtelijk gezien is het van belang dat de erven los gelegen zijn in het landschap, hiertoe is de open ruimte tussen de dorpsrand en de erven vrij gehouden van bebouwing of opgaande beplanting. Vanaf de Zutphenseweg blijft het bestaande vrije zicht op de erven behouden.

8. In het dorp Laren wordt momenteel op veel locaties nieuwbouw gerealiseerd. De gemeente heeft nooit duidelijk kunnen maken volgens welk woningbouwprogramma de woningbouwbehoefte getoetst wordt. Het lijkt erop dat er in Laren geen overzicht is van het woningbouwprogramma en dus toetsing niet mogelijk is.

Reclamant mist de samenhang tussen de bestaande visies; rijks-, en omgevingsvisie Gelderland, KWP3 Woonprogramma, gemeentelijke structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied Lochem, woonvisie Lochem, dorpsplannen.

Reclamant ontvangt graag uitleg over de samenhang van de programma's en wil aangetoond zien dat de woningen op deze clusterlocatie getoetst zijn aan het beleidskader, en aan behoefte, nut en noodzaak, FAB-evaluatie, dit alles ten opzichte van het groot aantal nieuwbouwplannen dat momenteel in Laren speelt.

Reactie gemeente

De woningbouwplannen in Laren, waaronder ook de clusterlocatie, worden door de gemeente getoetst aan de Woonvisie. Laatste is ook afgestemd op het rijks-, provinciaal en regionaal beleid.

In de Woonvisie 2018-2025 staan navolgende woningbouwplannen voor Laren en directe omgeving.

Huidige woningbouwplannen

• Schoneveld:	42 woningen
• Meester Kolkplein:	10 woningen
• FAB:	22 woningen
• Kloosterweg 5:	2 woningen
• Rengersweg 2a t/m 2f:	6 woningen
• Individuele woningen buitenstedelijk:	4 woningen
• Punt Ooldselaan/Deventerweg:	4 woningen
• Deventerweg 4-8:	10 woningen (?)
• 't Veld II – Exel	6 woningen
• Schoollocatie Exel	9 woningen

9. Reclamant vindt dat de clusterlocatie ter plaatse niet kan en hoort. Maar is ook van mening dat men ernstig wordt benadeeld. Er is geen belangenafweging. De gemeente heeft haar zorgtaak richting de aanwonenden niet of onvoldoende op zich genomen Door fout op fout te maken, heeft de gemeente de initiatiefnemers onterecht extra kansen gegeven het plan te realiseren.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de voorgaande punten, waarin de belangenafweging meerdere malen is toegelicht.

10 en 11. Naast het inleveren van een stuk rust en privacy in de leefomgeving waardoor het woon- en leefklimaat van reclamant wordt aangetast, wordt men onevenredig benadeeld omdat:

- de achtertuin van reclamant niet meer bereikt kan worden via het weiland aan de achterzijde van de tuin. Conform het gewoonterecht zou dit moeten blijven kunnen;

- reclamant heeft een stuk weiland met agrarische bestemming dat bij doorgang van de clusterlocatie niet meer bereikbaar wordt. Reclamant wil zekerheid dat toegang mogelijk blijft.

Reactie gemeente

Het oostelijke deel van de kavel van reclamant valt buiten dit bestemmingsplan en heeft, conform de vigerende situatie, een agrarische bestemming. Niet wordt ingezien waarom hier ook een woonbestemming zou moeten worden gelegd, zonder dat sprake is van inbreng van slooprechten.

Het weilandje is in eigendom van reclamant en is even goed of slecht bereikbaar als in de bestaande situatie. Het weilandje grenst aan de woonkavel van reclamant en is van daaruit bereikbaar. Oftewel de kavel is bereikbaar, vanaf de openbare weg, via de eigen woonkavel van reclamant.

Ook in de bestaande situatie moest reclamant overpad vragen aan de aangrenzende eigenaar van het perceel om het weilandje vanaf de oostzijde te kunnen bereiken.

12. Het gekozen ontwikkelgebied is vele malen groter dan voorzien in eerdere studies en planvorming. Er wordt voorzien in een extra weiland én een veel groter plangebied dan er op de kavels gebouwd wordt. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente toestemming geeft voor het bouwen van een landhuis tegenover Zutphenseweg 27C. Om verdere verrommeling te voorkomen, dienen gronden buiten de kavels hun huidige bestemming te houden en buiten de planvorming te vallen. Gevraagd wordt een motivering voor het opnemen van het weiland. Gevraagd wordt waarom de bestemmingen tuin en groen onherroepelijk zijn verklaard.

Reactie gemeente

Het plangebied ter plaatse van de clusterlocatie beperkt zich tot de vier woonkavels en is niet groter dan in eerdere studies o.i.d.

De woning naast nr. 27 c wordt als passend gezien en de afstand t.o.v. de overige drie clusterkavels maakt dat hier een zichtlijn vanaf de Zutphenseweg wordt gehandhaafd.

De groen- en tuinbestemming is onherroepelijk omdat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State deze bestemming overeind heeft gelaten in haar uitspraak.

13. De aanliggende kavels hebben vanuit het belang van het essenlandschap een grote tuinzone, als overloop naar het essenlandschap. Reclamant heeft dit altijd gerespecteerd. Aangezien de tuin van reclamant lijkt te worden ingesloten, verzoekt reclamant de functie van tuinzone te laten vervallen.

Reactie gemeente

De achtertuinen/kavels van de bestaande woningen, grenzend aan het buitengebied, hebben in het vigerend bestemmingsplan Kern Laren deels een tuinbestemming. Deze tuinbestemming valt echter buiten het bestemmingsplan FAB-clustering Laren.

Met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan FAB-clustering

Laren, is voor een deel van deze tuinbestemming geen sprake meer van een ligging aan het buitengebied, maar ontstaat een 'ingesloten' situatie. Het ligt voor de hand dat bij de algehele herziening van het bestemmingsplan Kern Laren, deze tuinbestemming zal wijzigen.

14. In het ontwerpplan is aan de voorzijde van de huizen een smalle groenzone opgenomen. Hoe rechtvaardigt de gemeente dit?

Reactie gemeente

Met deze groenbestemming wordt onder meer voorkomen dat deze zone als tuin met aanverwante inrichting wordt ingericht. Beoogd zijn hagen, die ook in het landschappelijk inpassingsplan zijn benoemd.

15. Volgens het plan dient de bebouwing max. 600m³ te zijn en aan een aantal maatvoeringen te voldoen; 10% overschrijding wordt geaccepteerd. Reclamant verzoekt om een toelichting en de huidige afmetingen met 10% te verminderen.

Reactie gemeente

De 10% regeling is een standaard bepaling die in alle bestemmingsplannen voor Lochem zijn opgenomen en ook in den lande veelal wordt toegepast.

16. De parkeervoorzieningen van de vier huizen in de clusterlocatie zijn te krap bemeten. Het plan geeft vervolgens aan dat er voor elk huis mogelijkheden zijn voor B&B. Reclamant vindt dit niet terug in de berekeningen. Ook wordt geen rekening gehouden met het bestaande B&B bedrijf en de landbouwvoertuigen die ook gebruik maken van de weg. Reclamant verzoekt om herbeoordeling.

Reactie gemeente

Er is uitgegaan van de Crow norm en het gegeven dat de kavels voldoende groot zijn om, voor de bijgebouwen, op eigen oprit te voorzien in parkeermogelijkheid.

De bestaande infrastructuur biedt voldoende capaciteit voor de verwerking van het geringe aantal voertuigen. De bestaande B&B voorziet in parkeren op eigen erf.

17. Ecologie is alleen in het plangebied beoordeeld en betreft enkel weiland. Reclamant is van mening dat ook de aangelegen struwelen hagen, meidoornhagen en kikkerpoel beoordeeld hadden moeten worden. Ook is niets terug te vinden van de jaren geleden bijenkasten. Reclamant verzoekt een aanvullend en grondiger onderzoek te laten uitvoeren.

Reactie gemeente

Het ecologisch onderzoek is geactualiseerd en wijst uit dat er geen sprake is van grote ecologische kwaliteiten die de uitvoer van het bestemmingsplan in de weg zouden staan.

De benoemde struwelen etc. vallen buiten het plangebied en worden niet aangetast door de uitvoering van onderhavig plan.

Indien sprake is van bijenkasten op enkele meters van de FAB-woningen, moet sprake zijn van plaatsing in de bestemming Agrarisch. In deze bestemming is de plaatsing van bijenkasten niet toegestaan.

18. Er zijn geen voorzieningen opgenomen voor het plaatsen van een verkeersveilig vuilophaalpunt.
Reclamant verzoekt dit aan te passen.

Reactie gemeente

De vuilcontainers zullen door de bewoners op een centrale plek langs de Zutphenseweg moeten worden geplaatst.

19. Reclamant vraagt hoe het onderhoud van de weg is geregeld en voor wie de herstelkosten zijn bij schade aan de weg?

Reactie gemeente

De ontsluitingsweg blijft in eigendom en onderhoud van initiatiefnemer.

20. Reclamant vraagt of het klopt dat, ten tijde van de terinzagelegging van het de bestemmingsplanwijziging, er nog geen dubbele borging met alle partijen was overeengekomen?
Er wordt op dit punt niet aan het beleid voldaan.

Reactie gemeente

De privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en slooplocatie valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan. Publiekrechtelijk is in het bestemmingsplan vastgelegd dat de bouw van een clusterwoning alleen plaats kan vinden, wanneer ook de sloop van het benoemd aantal m2 op de slooplocaties heeft plaatsgevonden. In het bestemmingsplan is de sloop van bebouwing en de realisatie van de beplanting als voorwaardelijke bepaling vastgelegd in de planregels.

21. Reclamant is van mening dat de vergroening/kwaliteitsverbetering op de clusterlocatie onvoldoende wordt gerealiseerd. Hiervoor zijn richtlijnen opgesteld binnen de diverse FAB-beleidsstukken.
Reclamant verzoekt om een aanpassing hiervan.

Reactie gemeente

Gemeente heeft de landschappelijke inpassingsplannen beoordeeld en voldoende bevonden. Met de realisatie van deze inpassingsplannen wordt voldaan aan het beleid en is sprake van een goede landschappelijke inpassing.

22. Reclamant vraagt of de clusterlocatie een opmaat is om in de toekomst meer huizen in het plangebied te gaan bouwen, of daarvoor een bestemmingsplan wijziging nodig is of geldt een vereenvoudigde procedure?

Reactie gemeente

De locatiekeuze ligt opgesloten in een lang proces en besluiten en is géén voorloper van verdere besluiten over woningbouw in Laren.
De gemeente heeft geen enkel standpunt ingenomen over toekomstige woningbouw in Laren.

Een keuze over de toekomstige ontwikkelingen in Laren zal de komende jaren in het kader van de 'Woonvisie en kernvisie Laren' worden gemaakt en staat los van onderhavig bestemmingsplan.

23. Reclamant heeft er ernstige twijfels over of bij de stelling binnen het hoofdstuk 'uitvoerbaarheid', waarin is verwoord dat dit bestemmingsplan de gemeente/gemeenschap geen geld kost en de gemeente geen financiële risico's loopt.

De haalbaarheid is een eis binnen het FAB-beleid. Reclamant vraagt of de gemeente bereid is aan de gemeenteraad openheid van zaken te geven zodat men dit in de afweging kan meewegen?

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 6.

Er is hier geen sprake van iets openbaar maken richting de gemeenteraad. De gemeenteraad is hier het bevoegd gezag, stelt het bestemmingsplan vast, heeft kennis van alle (financiële) aspecten en maakt daarin haar afweging.

24. Reclamant vraagt of de gemeente van plan is om deze weg in de toekomst over te gaan nemen?

Reactie gemeente

De weg blijft in privaat eigendom.

25. Vanuit het FAB-beleid is er een verplichting om zowel op de slooplocaties als op de te bouwen clusterlocaties een kwaliteitsverbetering te realiseren. Reclamant heeft ook vernomen dat de gemeente met bestaande aanwonenden in overleg treedt voor een acceptabele inpassing. Reclamant heeft verzocht om een groene landschappelijke zone tussen de kavels. De zone ter grootte van een "haag" doet hier landschappelijk tekort aan.

Vraag: waar heeft de gemeente de kwaliteitsslag aan getoetst?

Reactie gemeente

In voorgaande is dit punt van landschappelijke inpassing al beantwoord. Naar oordeel van de gemeente is hier sprake van een goede inpassing.

26 en 27. Wat gebeurt er als het bouwplan tussentijds mislukt door bijv. het faillissement van initiatiefnemer?

Wie dragen de kosten als budgetten worden overschreden en onvoldoende gedekt zijn voor reserveringen?

Reactie gemeente

Dan zal de curator in de plaats treden van initiatiefnemer en een oplossing worden gezocht en gevonden.

Initiatiefnemer draagt de ontwikkelingskosten en daarmee is er voor de gemeente sowieso geen sprake van overschrijding van haar budgetten.

28. Reclamant bestrijdt dat er geen ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is. Vijf agrarische bedrijfswoningen op de slooplocaties krijgen

ook een woonbestemming. Het betreft 9 nieuwe burgerwoningen in het buitengebied en dus is er sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder van duurzame verstedelijking is hier van toepassing, verwezen wordt naar plan Dimmendaal.

Reclamant ontvangt graag een motivatie.

Reactie gemeente

De jurisprudentie is duidelijk. Beneden de 12 woningen is de ladder niet van toepassing. De woningbehoefte is aangetoond in de Woonvisie, waarin rekening is gehouden met de bouw van FAB-woningen.

29 en 30. Bij een functieverandering naar wonen dient minimaal 25% van de meerwaarde geïnvesteerd te worden in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Als het percentage niet volledig wordt gehaald, vindt afdracht aan het gemeentelijk sloopfonds plaats. In de ruimtelijke onderbouwing is hierover niets terug te vinden.

Reclamant verzoekt om een toelichting onderbouwd met berekeningen.

Er zijn ook geen onderliggende stukken ontvangen, ondanks herhaalde verzoeken.

Vraag: is de gemeente bereid dit alsnog aan te leveren?

Tevens de vraag welke garanties de gemeente kan geven als voornoemde werkelijkheid wordt?

Reactie gemeente

In deze casus vindt de verevening plaats op de slooplocaties en ter plaatse van de clusterlocatie. In alle situaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, alsmede een beplantingsplan. Laatst is gekoppeld aan de planregels.

Een financiële bijdrage in de vorm van een bijdrage aan het sloopfonds of een kwaliteitsverbetering in de omgeving is daarmee niet aan de orde.

Reclamant heeft alle onderliggende studies en info verstrekt gekregen van de gemeente.

31. Reclamant vraagt of zij invloed kunnen uitoefenen op de plaatsing van ramen van de drie huizen aan de kant van hun tuin, zodat privacy verzekerd blijft?

Reactie gemeente

In een goed overleg kan altijd invloed worden uitgeoefend. Dit valt echter buiten de strekking van het bestemmingsplan.

32. Garandeert de gemeente dat de gas- en elektriciteitsleiding en andere voorzieningen op kosten van de initiatiefnemers zullen worden aangepast?

Reactie gemeente

De ontwikkelingskosten zijn voor initiatiefnemer.

33. Kan de gemeente aangeven hoe de aanpassingen van het toepad naar de woonhuizen en de T-splitsing aan de Zutphenseweg er uit gaan zien?

Reactie gemeente

De T-splitsing wijzigt niet, de uitritten worden gewone uitritten.

34. Er is onvoldoende onderzoek uitgevoerd naar de impact van de toegangsweg op de verkeersveiligheid van alle verkeersdeelnemers. In de huidige situatie hebben zich al een aantal bijna-ongelukken voorgedaan. De uitrit ligt onoverzichtelijk en er is geen goed uitzicht in de richting Zutphen door de lange bomenrij. De toevoeging van de extra huizen betekent meer dan een verdubbeling van in- en uitrijdend verkeer.

Reactie gemeente

De weg en uitrit wordt slechts door een klein aantal bewoners gebruikt en kan ook de toekomstige 4 woningen eenvoudig verwerken. Niet ingezien wordt dat hier sprake is van onveilige situaties, gezien de zeer geringe verkeersintensiteiten.

35. De toename van het in-en uitrijdende verkeer brengt schade toe aan de rust en welzijn van reclamant. Reclamant is nooit benaderd door de initiatiefnemer omtrent de het creëren van een uitweg in het weiland. Bij de aanvraag voor de vergunning is nooit sprake geweest dat dit toegangspad aangepast zou worden als toegangsweg voor dit bouwplan. Middels dit punt 35, tekent reclamant alsnog protest aan tegen de aanleg van deze toegangsweg. Verzocht wordt tot vernietiging van het huidige pad en verplaatsing van de uitweg richting Lenderinksteeg.

Reactie gemeente

Zoals voornoemd is sprake van zeer geringe verkeersintensiteit. Reclamant kan niet hard maken dat de toename van dit zeer gering aantal motorvoertuigen schade zal toebrengen aan de rust van reclamant. Zeker in relatie tot de bestaande verkeersintensiteit op de Zutphenseweg is deze geringe toename niet waarneembaar t.o.v. de huidige situatie. Op 29 januari 2007 is er door de provincie een ontheffing verleend voor het realiseren van de uitweg (zaaknummer 2006-22634).

36. Reclamant vraagt of de kosten van voornoemde voor rekening van initiatiefnemers komen?

Reactie gemeente

De ontwikkelingskosten zijn voor initiatiefnemer.

37. Hoe is de woningbehoefte van de vier huizen getoetst? Reclamant is van mening dat er nu behoefte is aan meer huur- en starterswoningen en niet aan vrijstaande woningen ca. 5 ton.

Reactie gemeente

De woningbouw past in de Woonvisie.

38. Probeert de gemeente dit in een later stadium af te wentelen op de direct betrokkenen?

Reactie gemeente

Deze vraag wordt niet begrepen. Nogmaals geldt: de ontwikkelingskosten zijn voor initiatiefnemer.

Natuur:

Reclamant meldt dat er door de bewoners de afgelopen jaren de flora en fauna is ontwikkeld met de aanleg van diverse omgevingselementen die wij in de afgelopen jaren hebben gerealiseerd. Reclamant ziet regelmatig steenuilen, vleermuizen, groene, kleine en bonte spechten, massa's mussen (!), boomklevertjes, houtsnippen, korhoenen, egels, salamanders, groene kikkers, etc. Men ziet diverse tekortkomingen in het onderzoek en vraagt of de gemeente bereid is aanvullend onderzoek uit te laten voeren?

Reactie gemeente

Het ecologisch onderzoek is geactualiseerd en in het plangebied is geen sprake van flora en fauna die de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staan.

Overigens is gemeente blij dat er veel soorten worden waargenomen in de omgeving, waar ook nu wordt gewoond. Ook met de toevoeging van de vier woningen zal dit het geval kunnen zijn.

Overigens is de korhoen alleen nog te vinden op de Sallandse heuvelrug en helaas, ook daar niet of nauwelijks nog aanwezig.

39, 40. Gevraagd wordt naar een evaluatie van het FAB-beleid dat tot op heden nog niet heeft plaatsgevonden.

Aan welk beleidskader FAB Lochem zijn de slooplocaties en clusterlocaties getoetst en waarom ziet de gemeente deze locatie als verliesgevend en benadeelt ze daarmee de gemeenschap van Lochem, ondanks ons bezoek aan de bezwaarcommissie heeft de gemeente deze fout niet hersteld. Gevraagd wordt of gemeente bereid is de financiële kaders onafhankelijk te laten toetsen?

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan is het beleidskader duidelijk verwoord, waaronder ook het FAB-beleid 2015.

De gemeente ziet de locatie niet als verliesgevend. Met de sloop en de landschappelijke inpassing op alle locaties is sprake van een positieve ontwikkeling en gezien de sloop- en inpassingskosten is een financiële verevening niet mogelijk. Daarmee is echter geen sprake van een verliesgevende locatie.

41. De locatie kent volgens reclamant vele beperkingen als clusterlocatie, zo blijkt uit diverse onderzoeken. Gevraagd wordt waarom dit genegeerd wordt in deze procedure? In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is niets over deze beperkingen terug te vinden.

Reactie gemeente

Dit onderdeel is onder 'geschiedenis' al beantwoord.

42, 43 en 44. Hierin gaat reclamant uitgebreid in op de dorpsrand ter plaatse van de clusterwoningen die geen kwaliteitsimpuls nodig heeft. Dit in tegenstelling tot wat gemeente suggereert. Ook in eerdere rapporten en

raadsvoorstellen is gemeld dat de dorpsrand geen kwaliteitsimpuls nodig heeft.

Reactie gemeente

Dit onderdeel is ook beantwoord in de zienswijze van de belangenvereniging MLZ.

Ter plaatse van het plangebied is de overgang tussen dorp en landschap minder goed herkenbaar. Drie van de vier nieuwe woningen worden zodanig ingepast dat een duidelijke overgang naar het landschap ontstaat waarbij de voorkanten van de woningen op het landschap georiënteerd zijn. Conform de bestaande woningen in de dorpsrand zijn de drie nieuwe woningen gelegen op ruime, brede percelen zodat het landelijke karakter van de dorpsrand behouden blijft. De woningen worden onderling van elkaar gescheiden middels beukenhagen. De woningen hebben ieder hun eigen toerit vanaf de gezamenlijke ontsluitingsweg en parkeren vindt plaats op eigen erf. De woningen bestaan uit maximaal één laag met een kap en moeten qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik passen op deze locatie, aan de rand van het buitengebied.

Met de vierde woning wordt aangesloten bij de opgaande massa van het bestaande erf Zutphenseweg 27c en Lenderinkstege 2. De nieuwe kavel krijgt de uitstraling en ruimtelijke kenmerken van een boerenerf in het landschap. Ruimtelijk gezien is het van belang dat de erven los gelegen zijn in het landschap, hiertoe is de open ruimte tussen de dorpsrand en de erven vrij gehouden van bebouwing of opgaande beplanting. Vanaf de Zutphenseweg blijft het bestaande vrije zicht op de erven behouden.

Het algemene uitgangspunt bij een functieverandering van een voormalig agrarisch erf is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In principe heeft de rand van Laren ter plaatse van de clusterlocatie geen zware kwaliteitsimpuls nodig. De ontwikkeling van de clusterlocatie past binnen de dorpsmaat en schaal van Laren. De ruimtelijke kwaliteitsontwikkeling ter plaatse is neutraal. De ruimtelijke kwaliteitswinst van het initiatief wordt hoofdzakelijk behaald in het buitengebied. Op een viertal erven in het buitengebied in Lochem worden stallen gesloopt, deze erven worden landschappelijk ingepast in de omgeving. De verplaatsing van de bouwrechten betekent minder woningen in het buitengebied. Per saldo is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

45. Reclamant vraagt zich af waarom de locatie Groenedijk 7 zomaar verwijderd kan worden? Hiermee wordt afgeweken van het beleid t.a.v. slooplocaties. Men ziet dat sloop "rechten" mee verkocht worden aan nieuwe eigenaren.

Gevraagd wordt te motiveren dat bij doorverkoop van de boerderijen aan bewoners de rechten volgens het FAB-beleid mee verkocht mogen worden? Bovendien staat in dit beleid dat het zogenaamde salderen (sprokkelen van m2 van diverse locaties) niet is toegestaan.

Reactie gemeente

Voor de situatie Groenedijk geldt dat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. De vragen die reclamant stelt m.b.t. Groenedijk zijn niet relevant in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

Deze locatie maakt immers geen deel uit van dit bestemmingsplan en er is geen koppeling tussen dit bestemmingsplan en deze locatie.
De slooprechten staan los van de eigendomssituatie en gelden voor de betreffende agrarische kavel.

46.47 Reclamant gaat uitgebreid in op de situatie Tunnelweg 8, die niet voldoet met 933m² feitelijk aan de hoeveelheid m² te slopen schuren. De Raad van State heeft hierop het vorige bestemmingsplan ook "afgeschoten". Overige punten zijn door hen niet beoordeeld. Een direct gevolg van willens en wetens niet goed toepassen van het gemeentelijk beleid door de gemeente
Gevraagd wordt welke consequenties de gemeente daaruit trekt bij een volgend falen en of dit consequenties heeft voor de portefeuille van de huidige wethouder?

Reactie gemeente

De situatie Tunnelweg 8 maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.
Het is geheel aan de gemeenteraad hoe het functioneren van de portefeuillehouder wordt beoordeeld. Dit valt buiten de strekking van onderhavig bestemmingsplan.

48. Naar oordeel van reclamant dient alvorens te beginnen, de economische haalbaarheid te worden aangetoond, inclusief voorzieningen voor straatverlichting, uitrit naar de Zutphenseweg en nutsvoorzieningen. Gevraagd wordt dit inzicht te verschaffen.

Reactie gemeente

Het plan betreft een particulier initiatief.
De kosten voor de planontwikkeling en onderzoeken worden gedragen door de initiatiefnemer. De kosten voor deze bestemmingsplanprocedure komen ten laste van het reguliere budget voor bestemmingsplannen. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten ten aanzien van mogelijke planschade, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, die voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering.

49. Voor de clusterlocatie in Laren wordt weinig groen gereserveerd. Meer verstening leidt tot vermindering van kwaliteit van de dorpsrand. Mede ook omdat er 75 m² aan bijgebouw en vergunningvrij gebouwd mag worden.

Reactie gemeente

De bijgebouwenregeling is identiek aan de regeling die geldt voor de kavel van reclamant. En wordt als passend gezien.

50. De initiatiefnemers hebben in het verleden aangegeven dat er geen financiële ruimte is om op de clusterlocatie zelf aan groenverevening te doen. Gevraagd wordt hoe de gemeente dit denkt te gaan handhaven?

Reactie gemeente

De landschapsplannen zijn als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan opgenomen.

51. Het plan vermeldt niet binnen welke termijn de bouw gerealiseerd dient te zijn. Volgens het beleidskader dienen initiatieven binnen drie jaar te worden gerealiseerd, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Naar oordeel van reclamant dient in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen met de mogelijkheid om de bouwmogelijkheid weg te nemen als realisatie niet binnen de gestelde termijn geschiedt.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan kent geen realisatieplicht. In het FAB-beleid is de door reclamant genoemde realiseringstermijn wel opgenomen. Indien na drie jaar geen sprake is van een realisering kan het bestemmingsplan worden herzien naar een agrarische bestemming.

Deze bepaling is ook in het bestemmingsplan opgenomen.

Opgenomen is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 17.1) waarmee B&W drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de bestemming van de clusterlocatie kunnen wijzigen in een agrarische bestemming.

52. De ontwikkeling van de locatie mag de gemeente/gemeenschap geen geld kosten. Het opgenomen bedrag voor eventuele planschade ad € 57.000,00 is naar mening van reclamant veel te laag. De gemeente koopt met dit bedrag het risico voor de planschadekosten af en draait op voor de kosten met als gevolg belastingverhoging. Vraag is waarom de gemeente uitgaat van een minimale planschade i.p.v. een worstcasebedrag.

Reactie gemeente

Voor de planschade regeling geldt dat het in Lochem gangbare beleid is toegepast. In hoofdlijnen is dit als volgt.

Een planschaderisicoanalyse geeft een beeld van mogelijke planschade, waarbij onderscheid kan worden gemaakt tussen een 'best case' en een 'worst case'-scenario. 'Worst case' gaat uit van hanteren van het wettelijk minimum normaal maatschappelijk risico (nmr. 2%), het 'best case'-scenario gaat uit van een aanname over het uiteindelijk te hanteren en soms hoger te stellen normaal maatschappelijk risico. Ervaring met een risicoanalyse over eerdere plannen leert dat het 'best-case'-scenario reëler is dan het 'worst-case'.

53. Een vereiste voor het oprichten van een clusterlocatie is dat het meer dan drie woningen betreffen. Reclamant heeft de indruk dat de gemeente extra weiland beschikbaar stelt voor de bouw van een landvilla om aan de minimale eis van vier woningen te voldoen. Dit stuk weiland is nooit in eerdere studies betrokken en de gemeente heeft steeds aangegeven dat dit deel niet voor FAB gebruikt mag worden. Reclamant is ook van mening dat op deze wijze geen sprake meer is van een cluster van woningen. De vierde woning wordt zuidelijker en op enige afstand van de andere woningen gepositioneerd. Reclamant verzoekt de beschikbaarheid van dit weiland ongedaan te maken.

Reactie gemeente

Er is naar oordeel van de gemeente sprake van een weloverwogen en verantwoord plan. Niet ingezien wordt de stelling van reclamant dat sprake moet zijn van meer dan drie woningen, voor een clusterlocatie.

De vierde clusterwoning aan de zuidzijde is bewust losgekoppeld, waarmee de landschappelijke inpassing goed is en vanaf de Zutphenseweg nog steeds zichtlijnen overeind blijven.

54. Reclamant wil weten of, indien de vierde woning met bijbehorende extra weiland niet gerealiseerd wordt, deze locatie alsnog als clusterlocatie aangewezen kan worden vanwege de eis van minimaal vier woningen.

Reactie gemeente

Er is geen eis van minimaal 4 woningen en er is geen sprake van het laten vervallen van deze zuidelijke clusterwoning.

55. In het raadsvoorstel van 14 januari 2013 wordt duidelijk aangegeven waarom de locatie niet geschikt is. Reclamant heeft de indruk dat het plan is toegeschreven naar de geschiktheid van clustering op deze locatie. Reclamant wil dit onafhankelijk onderzocht hebben.

Reactie gemeente

De raad heeft evenwel op 12 oktober 2015 een positief oordeel gegeven voor de verdere ontwikkeling van het ten opzichte van de eerder ingediende planvoorstel aangepast inrichtingsplan op deze clusterlocatie. In 2013 heeft het college van B&W en de gemeenteraad besloten geen medewerking te verlenen aan het indertijd ingediende clusteringplan, waarin werd uitgegaan van 5 woningen en waarin twee woningen binnen de hindercirkel van het nabij gelegen agrarisch bedrijf Zutphenseweg 28a waren gesitueerd.

Mede naar aanleiding van die besluitvorming en discussie heeft initiatiefnemer het plan aangepast en heeft de gemeenteraad, zoals vermeld, in oktober 2015 wel medewerking verleend aan het aangepaste clusteringplan. In het raadsbesluit (2012-019935) heeft de gemeenteraad gemotiveerd waarom (nu wel) medewerking is verleend. Het onderhavige bestemmingsplan is hiervan de resultante.

Misleiding:

De onderzoeken en verslagen die in opdracht van de gemeente en initiatiefnemers zijn verricht, zijn naar oordeel van reclamant misleidend. Los van het feit dat valse argumenten en foutieve uitgangspunten zijn gebruikt, is allerm minst bewezen dat de inrichting van de locatie aan de Zutphenseweg zal leiden tot grote landschappelijke kwaliteitsverbetering. Dit klemmt, temeer omdat in het verleden, het nota bene de gemeente zelf was die van mening was dat deze locatie niet geschikt is als clusterlocatie.

Misleiding ook omdat door een makelaar al een brochure in omloop gebracht alsof de realisatie van het plan een voldongen feit is.

In het ontwerp bestemmingsplan dat werd uitgebracht door maatschap voor Ruimtelijke Ordening (mRO) wordt een luchtfoto getoond van de huidige situatie aan de Zutphenseweg. Daarbij is gekozen voor het meest beroerde

plaatje wat mRO kon vinden; dat wordt door reclamant aangemerkt als: misleiding.

Reactie gemeente

De woorden als misleiding zijn voor rekening van reclamant.

Onder procesverloop en geschiedenis, alsmede in de beantwoording van de zienswijze van de belangenvereniging is uitgebreid verwoord dat de gemeenteraad extern advies heeft gevraagd en het advies onderhavig herstelbesluit ondersteunt.

Reclamant wil het volgende nogmaals onderstrepen:

- a) Het woon- en leefklimaat wordt door dit plan in ernstige mate wordt aangetast.
- b) Een onderzoek door provincie en gemeente heeft uitgewezen dat de clusterlocatie aan de Zutphenseweg ongeschikt is. Zie de Rapportage Ruimtelijke kwaliteit en functieverandering.
- c) Reclamant heeft nooit bezwaar kunnen maken op het principebesluit van de gemeenteraad tot clustering van de vier FAB-bouwrechten.
- d) Er is geen sprake van de genoemde 'kwaliteitsverbetering' van de dorpsrand door de aangekondigde bouw. Sterker nog: reclamant denkt dat het een kwaliteitsverslechtering is.
- e) De behoefte aan deze te bouwen huizen is in Laren nooit aangetoond.
- f) Een tweede-lijns bebouwing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Het groepje van de drie woningen zou gezien kunnen worden als tweedelijnsbebouwing, het is geen lintbebouwing maar staan achter de woningen aan de Zutphenseweg en belemmeren nu de doorzichten van de Zutphenseweg.
- g) De bestaande direct aanwonende ondernemers en direct aanwonenden worden met dit ontwerpbestemmingsplan achtergesteld. Van een deugdelijke belangenafweging is geen sprake geweest.
- h) Volledig voorbij is gegaan aan de toepassing van het FAB-beleid.
- i) (g)De gemeente wederom voorbij gaat aan de belangen en de inbreng van de betrokken aanwonenden, waardoor de relatie tussen burger en gemeente verder op scherp gezet wordt.
- j) (i) Er naar aanleiding van de Raad van State geen nut gezien wordt in een uitgebreide evaluatie en enkel als foutje (tegen beter weten in) een herstel nodig wordt geacht.
- k) (j) De huidige cultuur van wij regelen het onderling wel in stand gehouden wordt en daarmee het zelflerende vermogen van de gemeente wederom niet wordt aangesproken.

Samen met de buurtbewoners is reclamant een offensief gestart tegen de bouw van de huizen aan de Zutphenseweg. Reclamant verwijst naar de steekhoudende argumenten welke de buurtbewoners (inmiddels verenigd in de belangenvereniging MLZ) in de loop der tijd geformuleerd hebben.

Reclamant herhaalt nog eens het eerder benoemd bezwaar tegen de uitgangsweg en de eis dat het pad wordt vernietigd en verplaatsing van de uitweg richting de Lenderiksteeg.

Reclamant is tegen het ontwerpbestemmingsplan en de realisatie van het bouwplan. Behalve het geldelijk gewin van de initiatiefnemers zijn er alleen

verliezers: de benadeelde omwonenden, de voornoemde concurrentievervalsing, geen nut en noodzaak voor de bouw aanwezig, de teruggedrongen flora en fauna en de verpauperende verstedelijking aan de dorpsrand van Laren.

Reactie gemeente

De argumenten vormen een herhaling. Verwezen wordt naar de voorgaande beantwoording van de verschillende punten .

Reclamant behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het onderhavige (pro forma) zienswijzenschrift nader aan te vullen met feiten en omstandigheden, alsmede met gronden.

Indien de gemeente hiervoor een termijn hanteert, verzoekt reclamant deze kenbaar te maken zodat binnen de termijn gereageerd kan worden.

Reclamant wordt graag in de gelegenheid gesteld om de zienswijze mondeling nader toe te lichten.

Vergoeding proceskosten

Nu het bestreden ontwerp niet, althans niet ongewijzigd, kan worden vastgesteld en de gemeente dat op voorhand had dienen in te zien, maakt reclamant aanspraak op vergoeding van proceskosten, waaronder begrepen een vergoeding van advocatuur, tijdsbesteding van ondergetekenden. Gevraagd wordt of gemeente op voorhand bereid is aan te geven welke vergoeding aan reclamant wordt uitgekeerd, uiteraard gebaseerd op specificatie van kosten en uren.

Reactie gemeente

De zienswijze van reclamant wordt (gezien de omvang en inhoud) niet gezien als pro forma.

Gemeente zal geen vergoeding op voorhand toekennen en volgt op dit onderdeel altijd de uitspraak van de Raad van State, ook voor het onderdeel vergoeding.

2.3 Zienswijze 3

Reactie

Reclamant is van mening dat sprake is van een slechte procesgang, dat reeds jarenlang voortduurt. Onder meer door de ondoorzichtig besluitvorming, de onvoldoende inspraakmogelijkheden voor bewoners, het ontbreken van onduidelijke en niet goed toegepaste beleidskaders.

De zienswijze van de belangenvereniging MLZ is onlosmakelijk onderdeel van deze zienswijze.

Indien echter sprake is van strijdigheden tussen de zienswijze van MLZ en de zienswijze van reclamant, heeft de laatste prioriteit.

Naast de vragen uit deze zienswijze, wil reclamant in begrijpelijke taal alle vragen beantwoord zien.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze van de belangenvereniging MLZ wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.

In navolgende wordt per ingebracht punt de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord.

Veel punten en vragen zijn echter herhalingen van elkaar en worden dan ook slechts één keer beantwoord.

Geschiedenis:

Reclamant heeft in 2003 de woning gekocht, navraag gedaan en was dan ook onaangenaam verrast dat nadien bleek dat er plannen waren tot woningbouw. Sindsdien is men in een jarenlang durend proces verwickeld geraakt, waar maar geen eind aan lijkt te komen. De gemeente en initiatiefnemers blonken tijdens dit hele traject niet uit in transparantie.

De locatie is in het verleden uitgebreid onderzocht, met als conclusie dat hier geen sprake is van een goede clusterlocatie, de gemeente de financiële toetsing niet heeft laten plaatsvinden. Verwezen wordt naar de Rapportage ruimtelijke kwaliteit en functieverandering, waarin wordt aangegeven dat er beperkende factoren op deze locatie spelen, dat handel in FAB-rechten dient te worden voorkomen, en dat het clusterplan te weinig kwaliteit inbrengt.

De kernrand van Laren vraagt geen opwaardering, infrastructuur en draagvlak zijn knelpunten vanwege milieucirkels is het op locatie niet mogelijk meer woningen te bouwen. De gemeente dient te evalueren en beleid te maken rondom clusteren.

Uit voornoemd onderzoek is een brochure opgesteld. "Leren van Lochem"; met daarin een leidraad hoe om te gaan met clustering. Tevens geven de diverse onderzoeken aan dat het belangrijk is uit het oogpunt van o.a. transparantie, financiële bijdrage e.d., richtlijnen voor clusterlocaties vast te leggen.

De gemeente handelt hier niet naar.

De slooplocaties voldoen wederom niet en naar aanleiding van het clustering plan Exel kan gemeente gaan evalueren. Hierdoor kunnen verdere faalkosten bij alle stakeholders worden voorkomen en wordt recht gedaan aan beleid en kwaliteit.

Gevraagd wordt dot voorstel over te nemen en alle proceskosten aan de aanwonenden te vergoeden.

Reactie gemeente

Met betrekking tot de genoemde rapportage uit 2010 het volgende. De provincie heeft in 2010, in samenspraak met de gemeente Lochem, het toen geldende FAB-beleid geëvalueerd. De evaluatie bestond uit twee sporen. Enerzijds de beoordeling van indertijd verschillende gerealiseerde FAB-locaties en het opstellen van ontwerpuitgangspunten, waarmee een goede ruimtelijke inpassing en kwaliteit van de FAB-locaties kan worden gerealiseerd. Dit onderdeel heeft geleid tot de publicatie van de brochure "Leren van Lochem, functieverandering en ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied" van 2010. Het andere spoor bestond uit een verkenning en onderzoek naar geclusterde functieverandering, met daarin ook een plan economische verkenning. Op grond van de uitkomsten van voornoemde evaluatie is het FAB-beleid in 2011 aangescherpt en verwoord in "Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit". Dit beleidskader zou na 2 jaar geëvalueerd worden aan de hand van de vraag of het beleidskader voldoende tegemoet komt aan de doelstellingen en gewenste effecten. Omdat het aantal aanvragen voor functieverandering in die jaren sterk was teruggelopen, is in 2012 beslist om deze evaluatie uit te stellen. In 2014 is in het bestuursakkoord "Koersvast en betrokken" opgenomen het FAB-beleid alsnog te evalueren en de mogelijkheden voor het clusteren of verplaatsen van bouwrechten te onderzoeken. In 2015 heeft dit geleid tot het 'Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem' dat in december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De raad heeft derhalve wel degelijk geëvalueerd en het beleidskader in deze aangepast in de loop der jaren. Voor het onderdeel clusteren is daarover opgenomen; "Het *clusteren van meerdere bouwrechten in of bij een kern is alleen mogelijk op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie.*" In het raadsvoorstel voor de vaststelling van het FAB-beleid 2015 (2014-026507 d.d. 12 oktober 2015) zijn twee clusterlocaties benoemd, te weten de locatie Exel en de locatie Laren. Specifiek voor de clusterlocatie Laren is navolgende opgenomen; "Een tweede initiatief voor het clusteren van FAB-bouwrechten in Laren is van een marktpartij. In een separaat raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd hier een (principe) besluit over te nemen. Het clusteren van FAB bouwrechten bij een kern blijft maatwerk en is dus niet opgenomen in het voorliggende beleidskader."

De gemeenteraad heeft op 12 oktober 2015 dit separate raadsbesluit behandeld. De gemeenteraad heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de clusterlocatie voor vier 'FAB-bouwrechten' achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a in Laren. Onderhavig bestemmingsplan vormt hiervan een resultante

De landschappelijke inpassing is ook verwoord in de toelichting van dit bestemmingsplan en indertijd ook in het raadsvoorstel van het eerdere bestemmingsplan, waarin gemeente duidelijk heeft verwoord dat de bebouwingsrand van Laren op deze locatie niet als 'slecht' of iets dergelijks kan worden aangemerkt.

Ook in het onderhavig bestemmingsplan wordt dit niet zo benoemd. Het raadsvoorstel was als volgt geformuleerd.

"De ontwikkeling levert per saldo een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het algemene uitgangspunt bij een functieverandering van een voormalig agrarisch erf is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In principe heeft de rand van Laren ter plaatse van de clusterlocatie geen zware kwaliteitsimpuls nodig. De ontwikkeling van de clusterlocatie past binnen de dorpse maat en schaal van Laren. De ruimtelijke kwaliteitsontwikkeling ter plaatse is neutraal. De ruimtelijke kwaliteitswinst van het initiatief wordt hoofdzakelijk behaald in het buitengebied. Op een viertal erven in het buitengebied in Lochem worden stallen gesloopt, deze erven worden landschappelijk ingepast in de omgeving. De verplaatsing van de bouwrechten betekend minder woningen in het buitengebied. Per saldo is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit".

Voor Exel is een voorontwerp bestemmingsplan in voorbereiding. Dat de planprocedure voor Exel nog niet is afgerond betekent niet dat er geen bestemmingsplan kan worden vastgesteld voor de clusterlocatie Laren.

Procesverloop

Reclamant is zeer ontevreden over het zich al jaren voortslepende en ondoorzichtige procesverloop rondom deze kwestie en heeft dit ook veelvuldig kenbaar gemaakt.

Eerdere colleges waren een andere mening toegedaan en hebben het initiatief afgewezen.

Gezien de complexiteit en zeer lange doorlooptijd van deze kwestie is men teleurgesteld in het feit dat de gemeente de belangenvereniging geen uitstel verstrekt, met name omdat het vanwege Corona geen samenkomst en goede informatie verkrijging onmogelijk is.

Reactie gemeente

De benoemde ondoorzichtige en slechte procesgang wordt door reclamant in navolgende bij verschillende punten wederom ingebracht.

Gemeente herkent zich hier niet in. Er is altijd uitvoerig contact geweest met reclamanten en overleg gevoerd. De gevraagde informatie is altijd beschikbaar gesteld en de eerder ingebrachte zienswijze uit 2016 is ook uitgebreid beantwoord.

Ook na de uitspraak van de ABRS zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld in te spreken tijdens de raadszittingen over het vervolg.

Reclamanten hebben op de politieke avond van de gemeenteraad d.d. 9 september 2019 ook ingesproken en de gemeenteraad op de hoogte gebracht van de wensen en mening

De gemeenteraad heeft uiteindelijk extern advies ingewonnen en ook dat advies van Sieben&Lont is reclamanten ter beschikking gesteld.

Sieben&Lont delen de mening van B&W dat hervaststelling van de Clusterlocatie Laren het meest voor de hand ligt, waarvan onderhavig bestemmingsplan de resultante is.

Voor dit onderdeel verwijzen we ook naar de beantwoording onder 'Algemeen' van zienswijze 1 (de belangenvereniging).

De besluitvorming van dit bestemmingsplan loopt via de reguliere besluitvormingsroute, zoals ook vastgelegd in de Wro (wet ruimtelijke ordening) afdeling 3.2.

Van een ondoorzichtig besluitvormingsproces is dan ook geenszins sprake. Dat dit proces niet heeft geleid tot een aanpassing van het plan wil niet zeggen dat reclamanten niet gehoord zijn. Gemeente maakt hierin echter een andere afweging dan reclamanten graag zouden zien.

Over het gevraagde uitstel is gemeente van mening dat reclamanten alle spullen en informatie digitaal ter beschikking hebben gekregen en van daaruit zich voldoende konden informeren en voorbereiden op een zienswijze.

Onderhavige zienswijzen zijn daarvan de resultante.

1. Reclamant verneemt graag waarom zo buitensporig veel tijd en algemene middelen heeft ingezet voor een locatie die als mogelijke clusterlocatie vanaf het begin al discutabel is en ook meermaals is afgewezen als clusterlocatie?

Reclamant vraagt waarom de gemeente de uitspraak van de Raad van State makkelijk afdoet door aan te geven dat er enkel een telfout is gemaakt? Waarom heeft de gemeente niet de kans genomen om na de uitspraak in overleg te treden met reclamant en het geheel te de-escaleren, of wordt er weer in samenspraak met initiatiefnemer een herstelplan doorgedrukt?

Reactie gemeente

Gemeente zet zich in om een raadsbesluit ten uitvoer te brengen, zoals de gemeente dat bij ieder raadsbesluit ook behoort te doen. Van buitensporige inzet of financiële inbreng is geen sprake. Dat een bestemmingsplan in enkele gevallen veel energie en tijd kost heeft veelal van doen met de complexiteit van die plannen en/of de rechtsprocedure. Los daarvan is het de plicht van de gemeente zich in te zetten om een raadsbesluit uit te voeren.

Na de uitspraak heeft de raad zich beraden over de uitspraak en de wijze waarop een vervolg gestalte moet krijgen. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1 van de MLZ onder "status bestemmingsplan" op pagina 5 van deze nota.

Reclamant vraagt of de gemeente onderzoek heeft gedaan naar het gegeven dat de ene ondernemer makkelijker een vergunning krijgt dan de andere. Hoe past dit in het integriteitsbeleid en aanbestedingsbeleid?

Verzocht wordt te stoppen met dit plan en het beleid te evalueren.

Men voelt zich misleid, het plan is niet inpasbaar en aanwonenden zijn stelselmatig niet betrokken.

Het lijkt er, aldus reclamant, sterk op dat gemeente alle aandacht richt op het belang van die ene ondernemer en de belangen van reclamanten niet evenredig meewegen.

Reclamant verwijst naar 2010, de start van dit traject en het onderzoek uit 2010, waaruit blijkt dat deze locatie ongeschikt is.

Gevraagd wordt waarom gemeente de omwonenden, ook na de uitspraak van de Raad van State, niet betreft en informeert?

Reactie gemeente

Gemeente laat de suggestie inzake integriteit en misleiding bij reclamant en zal hier niet op ingaan.

In voorgaande twee punten, onder geschiedenis en procesverloop, zijn de vragen beantwoord.

- 2 Gezien het slechte verloop van het proces en de ondoorzichtige besluitvorming in de afgelopen jaren, verzoekt reclamant het plan niet vast te stellen en eerst grondig te onderzoeken hoe deze kwestie tot stand gekomen is, wat de rol van de gemeente hierin is geweest en wat de rol van de initiatiefnemers en aanwonenden is geweest
- Reclamant wil onderzocht hebben welke invloed de misleiding van de initiatiefnemers heeft gehad op de besluitvorming van de gemeente en verwijst daarin wederom naar het provinciale onderzoek en rapportage ruimtelijke kwaliteit en functieverandering uit 2010. Hier is in het ontwerpbestemmingsplan niets van terug te vinden.
- Waarom stapt de gemeente hier overheen?

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 'geschiedenis'.

Gemeente stapt nergens overheen en de woorden inzake misleiding zijn voor rekening van reclamant. Gemeente is in dit proces open en transparant. Van misleiding is geen sprake, wel van keuzen die de gemeenteraad heeft gemaakt, die niet in lijn zijn met de ideeën van reclamanten.

- 3 Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente er toch voor kiest dit kleinschalige plan "koste wat kost" door te zetten, enkel ten bate van geldelijk gewin van één ondernemer, zonder rekening te houden met de belangen van de omwonenden, ondernemers, natuur, nut, noodzaak, behoefte, kwaliteit van de dorpsrand, praktische en economische haalbaarheid en inpasbaarheid. Er heeft geen deugdelijke belangenafweging plaatsgevonden. Reclamant ziet dit graag beantwoord.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 'geschiedenis' en 'proces', alsmede de beantwoording van de zienswijze van de belangenvereniging onder 1.

Naar oordeel van de gemeente is er wel degelijk sprake van een belangenafweging, die echter anders is dan reclamant graag zou zien.

4. Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente na een eerdere collegeperiode zo'n grote draai gemaakt heeft. Eerst heeft het college tot twee keer toe geen medewerking willen verlenen aan de clusterlocatie, om wel bekende redenen. De betreffende ambtenaar geeft nu te kennen: "omdat de raad het wil". Maar dit zou per definitie toch niet een te verantwoorden motivatie kunnen zijn?

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van de belangenvereniging onder 1. Aangegeven is hoe het planproces is verlopen en welke raadsbesluiten ten grondslag liggen aan het vorige en onderhavig bestemmingsplan.

5 Reclamant heeft de afgelopen jaren veel contact gezocht met de gemeente en is zeer teleurgesteld dat in het ontwerpbestemmingsplan niets terug te vinden is van de ingebrachte aandachtspunten in de vorm van mail, verslagen en ingediende rapporten en extern uitgevoerde onderzoek en rapporten. Verzocht wordt het plan niet vast te stellen en ook in overleg te gaan met de aanwonenden over hoe verder met deze locatie.

Reactie gemeente

In het ontwerp bestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat een aantal omwonenden niet instemt met de planvorming. Ook in deze nota van zienswijze wordt getracht de gemeenteraad inzicht te bieden in de argumenten van alle reclamanten. Gemeente onderschrijft dan ook niet de stelling dat 'niets is terug te vinden'.

6 Reclamant meldt dat in deze bestemmingsprocedure de gemeente wederom heeft nagelaten de financiële kaders te toetsen en de Lochemse gemeenschap ernstig wordt benadeeld. Gevraagd wordt de kaders opnieuw laten toetsen door een onafhankelijk bureau? Gevraagd wordt waarom MRO wederom als adviesbureau op deze netelige kwestie is gezet in plaats van een (ander) onafhankelijk bureau, om zodoende gehoor te geven aan de onvrede en frustratie?

Reactie gemeente

De financiële kaders zijn wel degelijk getoetst. De verevening vindt plaats op de slooplocaties en ter plaatse van de clusterlocatie. In alle situaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, alsmede een beplantingsplan. Laatste is gekoppeld aan de planregels. Een financiële bijdrage in de vorm van een bijdrage aan het sloopfonds of een kwaliteitsverbetering in de omgeving is daarmee niet aan de orde. Tevens heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer inzake plankosten en mogelijk planschade. Ook die onderdelen zijn getoetst en vastgelegd.

7. Reclamant wil weten hoe de gemeente de kwalitatieve aspecten van de beoogde clusterlocatie getoetst heeft en volgens welke standaard de gemeente stelt dat deze dorpsrand een opwaardering nodig heeft, terwijl de beoogde kwaliteitsaspecten van FAB hier niet gerealiseerd worden.

Reactie gemeente

De kwalitatieve aspecten en in het bijzonder de landschappelijke inpassing van de verschillende locaties zijn uitvoering omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens zijn de inpassingsplannen gekoppeld aan de planregels.

De ruimtelijke structuur van het landschap in de directe omgeving van het plangebied wordt met name bepaald door:

- ✓ De dorpsrand, met ruime tuinen grenzend aan het landschap. In het algemeen heeft de kern Laren een duidelijke overgang naar het landschap, met continu doorgaande lange lijnen in de dorpsrand. Ter plaatse van het plangebied is de overgang tussen dorp en landschap

minder helder. De dorpsrand volgt een meer gekartelde vorm met korte lijnen.

- ✓ De akkers en weilanden met daarin gelegen de buurerven met hun erfbeplanting, ieder aan een eigen toegangsweg vanaf de openbare ontsluitingsweg.
- ✓ Plangebied gelegen aan gezamenlijke ontsluitingsweg met woning Zutphenseweg 27B en 27C.
- ✓ In de directe nabijheid twee kleine boomgaarden.
- ✓ Perceelrandbeplanting in de vorm van lage hagen, houtwallen en houtsingels. Een lichte glooiing in het maaiveld.

In paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord op welke wijze de beoogde planontwikkeling inspeelt op deze landschappelijke kenmerken.

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten aangehouden:

- ✓ Herstel en versterken van de (cultuurhistorische) opbouw van het landschap; o.a. behoud open enken en essen, steilranden, afwisseling houtwallen, bosjes, perceelrandbeplanting.
- ✓ Een heldere overgang tussen dorpsbebouwing en omliggend landschap realiseren. De vrije ligging van erven in het landschap respecteren.
- ✓ Toepassen van gebiedseigen beplanting.

Ter plaatse van het plangebied is de overgang tussen dorp en landschap minder goed herkenbaar. Drie van de vier nieuwe woningen worden zodanig ingepast dat een duidelijke overgang naar het landschap ontstaat waarbij de voorkanten van de woningen op het landschap georiënteerd zijn. Conform de bestaande woningen in de dorpsrand zijn de drie nieuwe woningen gelegen op ruime, brede percelen zodat het landelijke karakter van de dorpsrand behouden blijft. De woningen worden onderling van elkaar gescheiden middels beukenhagen. De woningen hebben ieder hun eigen toerit vanaf de gezamenlijke ontsluitingsweg en parkeren vindt plaats op eigen erf. De woningen bestaan uit maximaal één laag met een kap en moeten qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik passen op deze locatie, aan de rand van het buitengebied.

Met de vierde woning wordt aangesloten bij de opgaande massa van het bestaande erf Zutphenseweg 27c en Lenderinkstege 2. De nieuwe kavel krijgt de uitstraling en ruimtelijke kenmerken van een boerenerf in het landschap. Ruimtelijk gezien is het van belang dat de erven los gelegen zijn in het landschap, hiertoe is de open ruimte tussen de dorpsrand en de erven vrij gehouden van bebouwing of opgaande beplanting. Vanaf de Zutphenseweg blijft het bestaande vrije zicht op de erven behouden.

8. Reclamant is van mening dat gemeente niet duidelijk kan maken volgens welk woningbouwprogramma de woningbouwbehoefte wordt getoetst in Laren.

Men mist de samenhang tussen de bestaande visies; rijks-, en omgevingsvisie Gelderland, KWP3 Woonprogramma, gemeentelijke structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied Lochem, woonvisie Lochem, dorpsplannen en wenst daarover uitleg.

Reactie gemeente

De woningbouwplannen in Laren, waaronder ook de clusterlocatie, worden door de gemeente getoetst aan de Woonvisie. Laatste is ook afgestemd op het rijks- provinciaal en regionaal beleid.

In de Woonvisie 2018-2025 staan navolgende woningbouwplannen voor Laren en directe omgeving.

Huidige woningbouwplannen

• Schoneveld:	42 woningen
• Meester Kolkplein:	10 woningen
• FAB:	22 woningen
• Kloosterweg 5:	2 woningen
• Rengersweg 2a t/m 2f:	6 woningen
• Individuele woningen buitenstedelijk:	4 woningen
• Punt Ooldselaan/Deventerweg:	4 woningen
• Deventerweg 4-8:	10 woningen (?)
• 't Veld II – Exel	6 woningen
• Schoollocatie Exel	9 woningen

9. Reclamant vindt dat de clusterlocatie ter plaatse niet kan en hoort. Maar is ook van mening dat men ernstig wordt benadeeld. Er is geen belangenafweging. De gemeente heeft haar zorgtaak richting de aanwonenden niet of onvoldoende op zich genomen Door fout op fout te maken, heeft de gemeente de initiatiefnemers onterecht extra kansen gegeven het plan te realiseren.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de voorgaande punten, waarin de belangenafweging meerdere malen is toegelicht.

10, 11 en 12 Naast het inleveren van een stuk rust en privacy in de leefomgeving waardoor het woon- en leefklimaat van reclamant wordt aangetast, wordt men onevenredig benadeeld omdat:

- de achtertuin van reclamant niet meer bereikt kan worden via het weiland aan de achterzijde van de tuin. Conform het gewoonterecht zou dit moeten blijven kunnen;
- reclamant heeft een stuk weiland met agrarische bestemming, dat bij doorgang van de clusterlocatie niet meer bereikbaar wordt. Reclamant wil daarover zekerheid dat toegang mogelijk blijft;
- reclamant wil voor dat weiland met agrarische bestemming ook een woonbestemming.

Reactie gemeente

Het oostelijke deel van de kavel van reclamant valt buiten dit bestemmingsplan en heeft, conform de vigerende situatie, een agrarische bestemming. Niet wordt ingezien waarom hier ook een woonbestemming zou moeten worden gelegd.

Het weilandje is eigendom van reclamant en is even goed of slecht bereikbaar als in de bestaande situatie. Het weilandje grenst aan de woonkavel van reclamant en is van daaruit bereikbaar. Oftewel de kavel is bereikbaar, vanaf de openbare weg, via de eigen woonkavel van reclamant.

Ook in de bestaande situatie moest reclamant overpad vragen aan de aangrenzende eigenaar van het perceel om het weilandje vanaf de oostzijde te kunnen bereiken.

13 Het gekozen ontwikkelgebied is vele malen groter dan voorzien in eerdere studies en planvorming. Er wordt voorzien in een extra weiland én een veel groter plangebied dan er op de kavels gebouwd wordt. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente toestemming geeft voor het bouwen van een landhuis tegenover Zutphenseweg 27C. Om verdere verrommeling te voorkomen, dienen gronden buiten de kavels hun huidige bestemming te houden en buiten de planvorming te vallen. Gevraagd wordt een motivering voor het opnemen van het weiland. Gevraagd wordt waarom de bestemmingen tuin en groen onherroepelijk zijn verklaard.

Reactie gemeente

Het plangebied ter plaatse van de clusterlocatie beperkt zich tot de vier woonkavels en is niet groter dan in eerdere studies o.i.d. De woning naast nr. 27 c wordt als passend gezien en de afstand t.o.v. de overige drie clusterkavels maakt dat hier een zichtlijn vanaf de Zutphenseweg wordt gehandhaafd. De groen- en tuinbestemming is onherroepelijk omdat de ABRS deze bestemming overeind heeft gelaten in haar uitspraak.

14 en 15. De aanliggende kavels hebben vanuit het belang van het essenlandschap een grote tuinzone, als overloop naar het essenlandschap. En is door de bewoners altijd gerespecteerd. Aangezien nu deze zone en tuin lijkt te worden ingesloten, verzoekt reclamant de functie van tuinzone te laten vervallen.

Aan de voorzijde van de clusterwoningen is een groenzone opgenomen. Hoe rechtvaardigt gemeente dit, gezien het belang van een overgang naar het essenlandschap en de grotere groenstroken van de bestaande kavels?

Reactie gemeente

De achtertuinen/kavels van de bestaande woningen, grenzend aan het buitengebied, hebben in het vigerend bestemmingsplan Kern Laren deels een tuinbestemming. Deze tuinbestemming valt echter buiten het bestemmingsplan FAB-clustering Laren.

Met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan FAB-clustering Laren, is voor een deel van deze tuinbestemming geen sprake meer van een ligging aan het buitengebied, maar ontstaat een 'ingesloten' situatie. Het ligt voor de hand dat bij de algehele herziening van het bestemmingsplan Kern Laren, deze tuinbestemming zal wijzigen.

De groenbestemming aan de voorzijde van de clusterwoningen is passend voor de beoogde landschappelijke inpassing, en neemt als het ware de tuinzone die reclamant benoemt over. In de groenbestemming kan niet worden gebouwd en is voorzien in groene hagen.

16. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de bebouwing maximaal 600m³ dient te zijn en aan een aantal andere maatvoeringen dient te voldoen; in artikel 17 wordt gesteld dat 10% overschrijdingen geaccepteerd worden. Wij verzoeken u dit toe te lichten. Daarbij verzoeken wij u de huidige afmetingen met 10% te verminderen.

Reactie gemeente

De 10% regeling is een standaard bepaling die in alle bestemmingsplannen voor Lochem zijn opgenomen en ook in den lande veelal wordt toegepast.

17. Reclamant is van mening dat de parkeervoorzieningen van de vier huizen te krap bemeten zijn, vanwege de kleine kavels in combinatie met de te smalle weg. Mede i.r.t. de B&B die mogelijk is in elk huis, er geen rekening wordt gehouden met het bestaande B&B bedrijf en de landbouwvoertuigen die tevens van de weg gebruik maken.

Reactie gemeente

Er is uitgegaan van de Crow norm en het gegeven dat de kavels voldoende groot zijn om, voor de bijgebouwen, op eigen oprit te voorzien in parkeermogelijkheid.

De bestaande infrastructuur biedt voldoende capaciteit voor de verwerking van het geringe aantal voertuigen. De bestaande B&B voorziet in parkeren op eigen erf.

18. De ecologie is slechts in het plangebied beoordeeld nabij gelegen truwelen hagen, meidoornhagen en kikkerpoel zijn niet beoordeeld. Dit zou moeten aangezien de krap bemeten clusterlocatie hier maar enkele meters van verwijderd is.

Men vindt niets terug van de opgestelde bijenkasten in het ontwerp bestemmingsplan. Deze zijn slechts enkele meters van de nieuwe woningen opgesteld. Verzocht wordt aanvullend en grondiger onderzoek te laten uitvoeren.

Reactie gemeente

Het ecologisch onderzoek is geactualiseerd en wijst uit dat er geen sprake is van grote ecologische kwaliteiten die de uitvoer van het bestemmingsplan in de weg zouden staan.

De benoemde struwelen etc. vallen buiten het plangebied en worden niet aangetast door de uitvoering van onderhoud plan.

Indien sprake is van bijenkasten op enkele meters van de FAB-woningen, moet sprake zijn van plaatsing in de bestemming Agrarisch. In deze bestemming is de plaatsing van bijenkasten niet toegestaan.

19 In het plan wordt niet voorzien in een (verkeersveilig) vuilophaalpunt. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente

De vuilcontainers zullen door de bewoners op een centrale plek langs de Zutphenseweg moeten worden geplaatst.

20 Gevraagd wordt hoe het onderhoud aan de weg is geregeld, ook in geval van herstelkosten

Reactie gemeente

De ontsluitingsweg blijft in eigendom en onderhoud van initiatiefnemer

21. Naar oordeel van reclamant dient bij het verplaatsen van bouwrechten voor de bestemmingsaanvraagprocedure privaatrechtelijk een zogenaamde dubbele borging te worden vastgesteld, namelijk tussen de gemeente en de te slopen panden enerzijds en tussen de gemeente en de initiatiefnemers anderzijds.

Gevraagd wordt of het klopt dat ten tijde van de ter inzagelegging van de bestemmingswijziging, deze nog niet met alle partijen was overeengekomen? Er is niet gebleken dat op dit punt aan het beleid wordt voldaan.

Reactie gemeente

De privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente, initiatiefnemer en slooplocaties valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan.

Publiekrechtelijk is in het bestemmingsplan vastgelegd dat de bouw van een clusterwoning alleen plaats kan vinden, wanneer ook de sloop van het benoemd aantal m² op de slooplocaties heeft plaatsgevonden. In het bestemmingsplan is de sloop van bebouwing en de realisatie van de beplanting als voorwaardelijke bepaling vastgelegd in de planregels.

22. Reclamant is van mening dat de vergroening/kwaliteitsverbetering op de clusterlocatie, hetgeen een verplichting is bij sloop en clusterlocatie, in het plan onvoldoende wordt gerealiseerd. Hiervoor zijn duidelijke richtlijnen opgesteld binnen de diverse FAB-beleidsstukken en verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente

Gemeente heeft de landschappelijke inpassingsplannen beoordeeld en voldoende bevonden. Met de realisatie van deze inpassingsplannen wordt voldaan aan het beleid en is sprake van een goede landschappelijke inpassing.

23. Gevraagd wordt of de clusterlocatie een opmaat is om in de toekomst meer huizen in het plangebied te gaan bouwen, of daarvoor een bestemmingsplan wijziging nodig is of geldt een vereenvoudigde procedure?

Reactie gemeente

De locatiekeuze ligt opgesloten in een lang proces en besluiten en is géén voorloper van verdere besluiten over woningbouw in Laren.

De gemeente heeft geen enkel standpunt ingenomen over toekomstige woningbouw in Laren.

Een keuze over de toekomstige ontwikkelingen in Laren zal de komende jaren in het kader van de 'Woonvisie en kernvisie Laren' worden gemaakt en staat los van onderhavig bestemmingsplan.

24. Reclamant heeft ernstige twijfels over of bij de stelling binnen het hoofdstuk 'uitvoerbaarheid,' waarin is verwoord dat dit bestemmingsplan de gemeente/gemeenschap geen geld kost en de gemeente geen financiële risico's loopt.

De haalbaarheid is een eis binnen het FAB-beleid en gevraagd wordt of de gemeente bereid is aan de gemeenteraad openheid van zaken te geven zodat men dit in de afweging kan meewegen?

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 6.

Er is hier geen sprake van iets openbaar maken richting de gemeenteraad. De gemeenteraad is hier het bevoegd gezag, stelt het bestemmingsplan vast, heeft kennis van alle (financiële) aspecten en maakt daarin haar afweging.

25. Is de gemeente van plan om deze weg in de toekomst over te gaan nemen?

Reactie gemeente

De weg blijft in privaat eigendom.

26. Enkele jaren geleden heeft reclamant een aanvraag ingediend voor het plaatsen van een klein wild bijenhotel. Vanwege de "waarde van het essenlandschap" heeft men een schriftelijke afwijzing van de gemeente ontvangen.

Vragen:

- hoe is het dan nu mogelijk, dat in dit landschap wel woningen gebouwd mogen worden?
- is hiermee geen sprake van een onevenredige benadeling?

Reactie gemeente

Het wilde bijenhotel zou indertijd in de bestemming Agrarisch gerealiseerd moeten worden. Betreffende bestemming liet de realisering van een dergelijke functie/bouwwerk niet toe. Plaatsing zou alleen kunnen op basis van een nieuw en gewijzigd bestemmingsplan. Echter, een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van het bijenhotel werd en wordt niet beoordeeld als een algemeen belang, dat gepaard kan gaan met bouw mogelijkheden. Dit in tegenstelling tot het verplaatsen van slooprechten uit het buitengebied, dat in deze casus de reden is voor de bestemmingswijziging.

27. Vanuit het FAB-beleid is er een verplichting om zowel op de slooplocaties als op de te bouwen clusterlocaties een kwaliteitsverbetering te realiseren. Daarnaast hebben wij vernomen dat de gemeente met bestaande aanwonenden in overleg treedt voor een acceptabele inpassing. Wij hebben verzocht om een groene landschappelijke zone tussen de kavels. De zone ter grootte van een "haag" doet hier landschappelijk tekort aan. Graag vernemen wij waar de gemeente de kwaliteitsslag aan getoetst heeft.

Reactie gemeente

In voorgaande is dit punt van landschappelijke inpassing al beantwoord. Naar oordeel van de gemeente is hier sprake van een goede inpassing.

28 en 29. Gevraagd wordt wat er gebeurt indien het bouwplan tussentijds mislukt door bijvoorbeeld het faillissement van initiatiefnemer en wie de kosten draagt als budgetten worden overschreden en onvoldoende zijn gedekt door reserveringen?

Reactie gemeente

Dan zal de curator in de plaats treden van initiatiefnemer en een oplossing worden gezocht en gevonden.

Initiatiefnemer draagt de ontwikkelingskosten en daarmee is er voor de gemeente sowieso geen sprake van overschrijding van haar budgetten.

30. Volgens het plan is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing omdat het maar vier woningen betreft. Reclamant bestrijdt dit omdat ook agrarische bedrijfswoningen op de slooplocaties een woonbestemming krijgen. Het dus om negen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied.

Reactie gemeente

De jurisprudentie is duidelijk. Beneden de 12 woningen is de ladder niet van toepassing. De woningbehoefte is aangetoond in de Woonvisie, waarin rekening is gehouden met de bouw van FAB-woningen.

31 en 32. Bij een functieverandering naar wonen dient volgens het Beleidskader Functieverandering Agrarische bebouwing Lochem (paragraaf 1.6) minimaal 25% van de meerwaarde geïnvesteerd te worden in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Indien dit percentage niet (volledig) geïnvesteerd wordt, vindt afdracht aan het gemeentelijk sloopfonds plaats. Hierover vindt reclamant niets terug in de ruimtelijke onderbouwing. Er kan dus niet worden geverifieerd of minimaal 25% van de meerwaarde wordt geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gevraagd wordt of dit alsnog nog kan worden toegelicht en met berekeningen onderbouwen? Daarbij zouden wij van de gemeente alle onderliggende stukken van de totstandkoming van het bestemmingsplan ontvangen. Tot op heden is dit niet verstrekt behoudens een summier financieel overzicht dat moet voldoen als financiële onderbouwing. Gevraagd wordt of de gemeente alsnog bereid is alle onderliggende stukken aan te leveren? Gevraagd wordt wat de garanties zijn op een correcte afwikkeling indien het bovenstaande werkelijkheid wordt?

Reactie gemeente

In deze casus vindt de verevening plaats op de slooplocaties en ter plaatse van de clusterlocatie. In alle situaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, alsmede een beplantingsplan. Laatste is gekoppeld aan de planregels.

Een financiële bijdrage in de vorm van een bijdrage aan het sloopfonds of een kwaliteitsverbetering in de omgeving is daarmee niet aan de orde. Reclamant heeft alle onderliggende studies en info verstrekt gekregen van de gemeente.

33. Gevraagd wordt of reclamant invloed kan uitoefenen op de plaatsing van ramen van de drie huizen aan de kant van de tuin van reclamant zodat privacy verzekerd blijft?

Reactie gemeente

In een goed overleg kan altijd invloed worden uitgeoefend. Dit valt echter buiten de strekking van het bestemmingsplan.

34. Gevraagd wordt of de gemeente garandeert dat de gas- en elektriciteitsleiding en eventuele andere voorzieningen op kosten van de initiatiefnemers zullen worden aangepast?

Reactie gemeente

De ontwikkelingskosten zijn voor initiatiefnemer.

35. Gevraagd wordt hoe de aanpassingen van het toepad naar de woonhuizen en de T-splitsing aan de Zutphenseweg er uitzien?

Reactie gemeente

De T-splitsing wijzigt niet, de uitritten worden gewone uitritten.

36. Gevraagd wordt of de kosten van hierboven genoemde voor rekening van de initiatiefnemers zijn?

Reactie gemeente

De ontwikkelingskosten zijn voor initiatiefnemer.

37. Gevraagd wordt of de gemeente kan aangeven of hoe de woningbehoefte voor de bouw van deze vier huizen is getoetst? Momenteel is binnen de gemeente geen behoefte aan vrijstaande woningen rond de € 500.000, maar meer aan huur- en starterswoningen.

Reactie gemeente

De woningbouw past in de Woonvisie.

38. Gevraagd wordt of gemeente dit in een later stadium probeert af te wentelen op de direct betrokkenen.

Reactie gemeente

Deze vraag wordt niet begrepen. Nogmaals geldt: de ontwikkelingskosten zijn voor de initiatiefnemer.

Natuur:

Reclamant meldt dat er door de bewoners de afgelopen jaren de flora en fauna is ontwikkeld met de aanleg van diverse omgevingselementen die wij in de afgelopen jaren hebben gerealiseerd. Reclamant ziet regelmatig steenuilen, vleermuizen, groene, kleine en bonte spechten, massa's mussen (!), boomklevertjes, houtsnippen, korhoenen, egels, salamanders, groene kikkers, etc. Men ziet diverse tekortkomingen in het onderzoek en vraagt of de gemeente bereid is aanvullend onderzoek uit te laten voeren?

Reactie gemeente.

Dit onderdeel is eerder benoemd. Het ecologisch onderzoek is geactualiseerd en in het plangebied is geen sprake van flora en fauna die de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staan. Overigens is gemeente blij dat er veel soorten worden waargenomen in de omgeving, waar ook nu wordt gewoond. Ook met de toevoeging van de vier woningen zal dit het geval kunnen zijn. Overigens is de korhoen alleen nog te vinden op de Sallandse heuvelrug en helaas, ook daar niet of nauwelijks nog aanwezig.

39, 40 Gevraagd wordt naar een evaluatie van het FAB-beleid dat tot op heden nog niet heeft plaatsgevonden.
Aan welk beleidskader FAB Lochem zijn de slooplocaties en clusterlocaties getoetst en waarom ziet de gemeente deze locatie als verliesgevend en benadeelt ze daarmee de gemeenschap van Lochem, ondanks ons bezoek aan de bezwaarcommissie heeft de gemeente deze fout niet hersteld. Gevraagd wordt of gemeente bereid is de financiële kaders onafhankelijk te laten toetsen?

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan is het beleidskader duidelijk verwoord, waaronder ook het FAB-beleid 2015.

De gemeente ziet de locatie niet als verliesgevend. Met de sloop en de landschappelijke inpassing op alle locaties is sprake van een positieve ontwikkeling en gezien de sloop- en inpassingskosten is een financiële verevening niet mogelijk. Daarmee is echter geen sprake van een verliesgevende locatie.

41. De locatie kent volgens reclamant vele beperkingen als clusterlocatie, zo blijkt uit diverse onderzoeken. Gevraagd wordt waarom dit genegeerd wordt in deze procedure? In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is niets over deze beperkingen terug te vinden.

Reactie gemeente

Dit onderdeel is onder 'geschiedenis' al beantwoord.

42, 43 en 44. Hierin gaat reclamant uitgebreid in op de dorpsrand ter plaatse van de clusterwoningen die geen kwaliteitsimpuls nodig heeft. Dit in tegenstelling tot wat gemeente suggereert. Ook in eerdere rapporten en raadsvoorstellen is gemeld dat de dorpsrand geen kwaliteitsimpuls nodig heeft.

Reactie gemeente

Dit onderdeel is ook beantwoord in de zienswijze van de belangenvereniging MLZ.

Ter plaatse van het plangebied is de overgang tussen dorp en landschap minder goed herkenbaar. Drie van de vier nieuwe woningen worden zodanig ingepast dat een duidelijke overgang naar het landschap ontstaat waarbij de voorkanten van de woningen op het landschap georiënteerd zijn. Conform de bestaande woningen in de dorpsrand zijn de drie nieuwe woningen gelegen op ruime, brede percelen zodat het landelijke karakter van de dorpsrand behouden blijft. De woningen worden onderling van elkaar gescheiden middels beukenhagen. De woningen hebben ieder hun eigen toerit vanaf de gezamenlijke ontsluitingsweg en parkeren vindt plaats op eigen erf. De woningen bestaan uit maximaal één laag met een kap en moeten qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik passen op deze locatie, aan de rand van het buitengebied.

Met de vierde woning wordt aangesloten bij de opgaande massa van het bestaande erf Zutphenseweg 27c en Lenderinkstege 2. De nieuwe kavel krijgt de uitstraling en ruimtelijke kenmerken van een boerenerf in het landschap. Ruimtelijk gezien is het van belang dat de erven los gelegen zijn in het landschap, hiertoe is de open ruimte tussen de dorpsrand en de

erven vrij gehouden van bebouwing of opgaande beplanting. Vanaf de Zutphenseweg blijft het bestaande vrije zicht op de erven behouden.

Het algemene uitgangspunt bij een functieverandering van een voormalig agrarisch erf is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In principe heeft de rand van Laren ter plaatse van de clusterlocatie geen zware kwaliteitsimpuls nodig. De ontwikkeling van de clusterlocatie past binnen de dorpsmaat en schaal van Laren. De ruimtelijke kwaliteitsontwikkeling ter plaatse is neutraal. De ruimtelijke kwaliteitswinst van het initiatief wordt hoofdzakelijk behaald in het buitengebied. Op een viertal erven in het buitengebied in Lochem worden stallen gesloopt, deze erven worden landschappelijk ingepast in de omgeving. De verplaatsing van de bouwrechten betekend minder woningen in het buitengebied. Per saldo is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

45. Reclamant vraagt zich af waarom de locatie Groenedijk 7 zomaar verwijderd kan worden? Hiermee wordt afgeweken van het beleid t.a.v. slooplocaties. Men ziet dat sloop"rechten" meeverkocht worden aan nieuwe eigenaren.

Gevraagd wordt te motiveren dat bij doorverkoop van de boerderijen aan bewoners de rechten volgens het FAB-beleid mee verkocht mogen worden? Bovendien staat in dit beleid dat het zogenaamde salderen (sprokkelen van m2 van diverse locaties) niet is toegestaan.

Reactie gemeente

Voor de situatie Groenedijk geldt dat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. De vragen die reclamant stelt m.b.t. Groenedijk zijn niet relevant in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Deze locatie maakt immers geen deel uit van dit bestemmingsplan en er is geen koppeling tussen dit bestemmingsplan en deze locatie. De slooprechten staan los van de eigendomssituatie en gelden voor de betreffende agrarische kavel.

46.47 Reclamant gaat uitgebreid in op de situatie Tunnelweg 8, die niet voldoet met 933 m² feitelijk aan de hoeveelheid m2 te slopen schuren.

Reactie gemeente

De situatie Tunnelweg 8 maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

48. Naar oordeel van reclamant dient alvorens te beginnen, de economische haalbaarheid te worden aangetoond, inclusief voorzieningen voor straatverlichting, uitrit naar de Zutphenseweg en nutsvoorzieningen. Gevraagd wordt dit inzicht te verschaffen.

Reactie gemeente

Het plan betreft een particulier initiatief.

De kosten voor de planontwikkeling en onderzoeken worden gedragen door de initiatiefnemer. De kosten voor deze bestemmingsplanprocedure komen ten laste van het reguliere budget voor bestemmingsplannen. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten ten aanzien van mogelijke planschade, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van

het bestemmingsplan, die voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering.

49. Voor de clusterlocatie in Laren wordt weinig groen gereserveerd. Meer versterking leidt tot vermindering van kwaliteit van de dorpsrand. Mede ook omdat er 75 m2 aan bijgebouw en vergunningvrij gebouwd mag worden.

Reactie gemeente

De bijgebouwenregeling is identiek aan de regeling die geldt voor de kavel van reclamant. En wordt als passend gezien.

50. De initiatiefnemers hebben in het verleden aangegeven dat er geen financiële ruimte is om op de clusterlocatie zelf aan groenverevening te doen. Gevraagd wordt hoe de gemeente dit denkt te gaan handhaven?

Reactie gemeente

De landschapsplannen zijn als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan opgenomen.

51. Het plan vermeldt niet binnen welke termijn de bouw gerealiseerd dient te zijn. Volgens het beleidskader dienen initiatieven binnen drie jaar te worden gerealiseerd, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Naar oordeel van reclamant dient in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen met de mogelijkheid om de bouwmogelijkheid weg te nemen als realisatie niet binnen de gestelde termijn geschiedt.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan kent geen realisatieplicht. In het FAB-beleid is de, door reclamant genoemde, realiseringstermijn wel opgenomen. Indien na drie jaar geen sprake is van een realisering kan het bestemmingsplan worden herzien naar een agrarische bestemming.

Deze bepaling is ook in het bestemmingsplan opgenomen.

Opgenomen is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 17.1), waarmee B&W drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de bestemming van de clusterlocatie kunnen wijzigen in een agrarische bestemming.

52. De ontwikkeling van de locatie mag de gemeente/gemeenschap geen geld kosten. Het opgenomen bedrag voor eventuele planschade ad € 57.000,00 is naar mening van reclamant veel te laag. De gemeente koopt met dit bedrag het risico voor de planschadekosten af en draait op voor de kosten met als gevolg belastingverhoging. Vraag is waarom de gemeente uitgaat van een minimale planschade i.p.v. een worstcasebedrag.

Reactie gemeente

Voor de planschade regeling geldt dat het in Lochem gangbare beleid is toegepast. In hoofdlijnen is dit als volgt.

Een planschaderisicoanalyse geeft een beeld van mogelijke planschade, waarbij onderscheid kan worden gemaakt tussen een 'best case' en een 'worst case'-scenario. 'Worst case' gaat uit van hanteren van het wettelijk minimum normaal maatschappelijk risico (nmr. 2%), het 'best case'-

scenario gaat uit van een aanname over het uiteindelijk te hanteren en soms hoger te stellen normaal maatschappelijk risico. Ervaring met een risicoanalyse over eerdere plannen leert dat het 'best-case'-scenario reëler is dan het 'worst-case'.

53. Een vereiste voor het oprichten van een clusterlocatie is dat het meer dan drie woningen betreffen. Reclamant heeft de indruk dat de gemeente extra weiland beschikbaar stelt voor de bouw van een landvilla om aan de minimale eis van vier woningen te voldoen. Dit stuk weiland is nooit in eerdere studies betrokken en de gemeente heeft steeds aangegeven dat dit deel niet voor FAB gebruikt mag worden. Reclamant is ook van mening dat op deze wijze geen sprake meer is van een cluster van woningen. De vierde woning wordt zuidelijker en op enige afstand van de andere woningen gepositioneerd. Reclamant verzoekt de beschikbaarheid van dit weiland ongedaan te maken.

Reactie gemeente

Er is naar oordeel van de gemeente sprake van een weloverwogen en verantwoord plan. Niet ingezien wordt de stelling van reclamant dat sprake moet zijn van meer dan drie woningen, voor een clusterlocatie. De vierde clusterwoning aan de zuidzijde is bewust losgekoppeld, waarmee de landschappelijke inpassing goed is en vanaf de Zutphenseweg nog steeds zichtlijnen overeind blijven.

54. Reclamant wil weten of, indien de vierde woning met bijbehorende extra weiland niet gerealiseerd wordt, deze locatie alsnog als clusterlocatie aangewezen kan worden vanwege de eis van minimaal vier woningen.

Reactie gemeente

Er is geen eis van minimaal 4 woningen en er is geen sprake van het laten vervallen van deze zuidelijke clusterwoning.

55. In het raadsvoorstel van 14 januari 2013 wordt duidelijk aangegeven waarom de locatie niet geschikt is. Verwezen wordt naar bijlage 3 van de zienswijze

Reactie gemeente

De raad heeft evenwel op 12 oktober 2015 een positief oordeel gegeven voor de verdere ontwikkeling van het ten opzichte van de eerder ingediende planvoorstel aangepast inrichtingsplan op deze clusterlocatie. In 2013 heeft het college van B&W en de gemeenteraad besloten geen medewerking te verlenen aan het indertijd ingediende clusteringplan, waarin werd uitgegaan van 5 woningen en waarin twee woningen binnen de hindercirkel van het nabij gelegen agrarisch bedrijf Zutphenseweg 28a waren gesitueerd.

Mede naar aanleiding van die besluitvorming en discussie heeft initiatiefnemer het plan aangepast en heeft de gemeenteraad, zoals vermeld, in oktober 2015 wel medewerking verleend aan het aangepaste clusteringplan. In het raadsbesluit (2012-019935) heeft de gemeenteraad gemotiveerd waarom (nu wel) medewerking is verleend. Het onderhavige bestemmingsplan is hiervan de resultante.

Misleiding:

De onderzoeken en verslagen die in opdracht van de gemeente en initiatiefnemers zijn verricht, zijn naar oordeel van reclamant misleidend. Los van het feit dat valse argumenten en foutieve uitgangspunten zijn gebruikt, is allerm minst bewezen dat de inrichting van de locatie aan de Zutphenseweg zal leiden tot grote landschappelijke kwaliteitsverbetering. Dit klemmt, temeer omdat in het verleden, het nota bene de gemeente zelf was die van mening was dat deze locatie niet geschikt is als clusterlocatie.

Misleiding ook omdat door een makelaar al een brochure in omloop gebracht alsof de realisatie van het plan een voldongen feit is.

In het ontwerp bestemmingsplan dat werd uitgebracht door maatschap voor Ruimtelijke Ordening (mRO) wordt een luchtfoto getoond van de huidige situatie aan de Zutphenseweg. Daarbij is gekozen voor het meest beroerde plaatje wat mRO kon vinden; dat door reclamant wordt aangemerkt als: misleiding.

56. Gevraagd wordt of de gemeente mRO tevens de opdracht heeft gegeven om ervoor te zorgen dat het plan zo geschreven wordt dat het gerealiseerd kan worden, ondanks alle tekortkomingen op deze locatie? Is de gemeente bereid het herstelbesluit opnieuw door een onafhankelijk adviseur te laten opstellen?

Reactie gemeente

De woorden als misleiding zijn voor rekening van reclamant. Onder procesverloop en geschiedenis, alsmede in de beantwoording van de zienswijze van de belangenvereniging is uitgebreid verwoord dat de gemeenteraad extern advies heeft gevraagd en het advies onderhavig herstelbesluit ondersteunt.

Reclamant wil het volgende nogmaals onderstrepen:

- l) Het woon- en leefklimaat wordt door dit plan in ernstige mate wordt aangetast.
- m) Een onderzoek door provincie en gemeente heeft uitgewezen dat de clusterlocatie aan de Zutphenseweg ongeschikt is. Zie de Rapportage Ruimtelijke kwaliteit en functieverandering.
- n) Reclamant heeft nooit bezwaar kunnen maken op het principebesluit van de gemeenteraad tot clustering van de vier FAB-bouwrechten.
- o) Er is geen sprake van de genoemde 'kwaliteitsverbetering' van de dorpsrand door de aangekondigde bouw. Sterker nog: reclamant denkt dat het een kwaliteitsverslechtering is.
- p) De behoefte aan deze te bouwen huizen is in Laren nooit aangetoond.
- q) Een tweede lijn bebouwing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Het groepje van de drie woningen zou gezien kunnen worden als tweedelijsbebouwing, het is geen lintbebouwing maar staan achter de woningen aan de Zutphenseweg en belemmeren nu de doorzichten van de Zutphenseweg.
- r) De bestaande direct aanwonende ondernemers en direct aanwonenden worden met dit ontwerpbestemmingsplan achtergesteld. Van een deugdelijke belangenafweging is geen sprake geweest.
- s) Volledig voorbij is gegaan aan de toepassing van het FAB-beleid.
- t) De gemeente wederom voorbijgaat aan de belangen en de inbreng van de betrokken aanwonenden, waardoor de relatie tussen burger en gemeente verder op scherp gezet wordt.

- u) i] Er naar aanleiding van de Raad van State geen nut gezien wordt in een uitgebreide evaluatie en enkel als foutje (tegen beter weten in) een herstel nodig wordt geacht.
- v) j] De huidige cultuur van wij regelen het onderling wel in stand gehouden wordt en daarmee het zelflerende vermogen van de gemeente wederom niet wordt aangesproken.

Samen met de buurtbewoners is reclamant een offensief gestart tegen de bouw van de huizen aan de Zutphenseweg. Reclamant verwijst naar de steekhoudende argumenten welke de buurtbewoners (inmiddels verenigd in de belangenvereniging MLZ) in de loop der tijd geformuleerd hebben.

Reclamant is tegen het ontwerpbestemmingsplan en de realisatie van het bouwplan. Behalve het geldelijk gewin van de initiatiefnemers zijn er alleen verliezers: de benadeelde omwonenden, de voornoemde concurrentievervalsing, geen nut en noodzaak voor de bouw aanwezig, de teruggedrongen flora en fauna en de verpauperende verstedelijking aan de dorpsrand van Laren.

Reactie gemeente

De argumenten vormen een herhaling. Verwezen wordt naar de voorgaande beantwoording van de verschillende punten.

Reclamant behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het onderhavige (pro forma) zienswijzenschrift nader aan te vullen met feiten en omstandigheden, alsmede met gronden.

Indien de gemeente hiervoor een termijn hanteert, verzoekt reclamant deze kenbaar te maken zodat binnen de termijn gereageerd kan worden.

Reclamant wordt graag in de gelegenheid gesteld om de zienswijze mondeling nader toe te lichten.

Vergoeding proceskosten

Nu het bestreden ontwerp niet, althans niet ongewijzigd, kan worden vastgesteld en de gemeente dat op voorhand had dienen in te zien, maakt reclamant aanspraak op vergoeding van proceskosten, waaronder begrepen een vergoeding van advocatuur, tijdsbesteding van ondergetekenden. Gevraagd wordt of gemeente op voorhand bereid is aan te geven welke vergoeding aan reclamant wordt uitgekeerd, uiteraard gebaseerd op specificatie van kosten en uren.

Reactie gemeente

De zienswijze van reclamant wordt (gezien de omvang en inhoud) niet gezien als pro forma.

Gemeente zal geen vergoeding op voorhand toekennen en volgt op dit onderdeel altijd de uitspraak van de Raad van State, ook voor het onderdeel vergoeding.

2.4 Zienswijze 4

Reactie

De zienswijze is grotendeels identiek aan de zienswijze van de belangenvermenging MLZ, onder punt 1 van deze nota van zienswijzen. Samenvatting en beantwoording is dan ook grotendeels identiek.

Status van het ontwerpbestemmingsplan

Reclamant verbaast zich over de procedures en stappen die de gemeente op dit dossier meent te moeten zetten.

Reclamant meldt dat *"deze gemeente haar best heeft gedaan te doen laten lijken dat men grondig te werk is gegaan en daarbij nauwgezet het beleid heeft gevolgd. Een daadwerkelijke analyse om het beleid te verbeteren, lering te trekken en te evalueren heeft echter niet plaatsgevonden"*

Reactie gemeente

Deze stellingname van reclamant vormt een onterechte beschuldiging aan de gemeenteraad van Lochem.

Het college van B&W heeft op 5 maart 2019 (zaaknummer 2019-137882) een memo aan de gemeenteraad gestuurd, waarin is ingegaan op de uitspraak van de ABRS inzake het bestemmingsplan 'FAB-clustering Laren' uit 2017 én het vervolgproces.

De gemeenteraad heeft vervolgens een aantal vragen gesteld aan B&W.

Het college van B&W heeft op 13 mei 2019 de vragen beantwoord in een memo waarin ook de alternatieven voor het vervolgproces zijn toegelicht. Vervolgens heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 11 juni 2019 navolgende motie aangenomen.

Besluit:

1. De alternatieve oplossingen op juridische haalbaarheid te laten toetsen door een externe deskundige.
2. Dezelfde deskundige te vragen of er andere mogelijke oplossingsrichtingen bestaan.
3. Het benodigd budget beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van dit onderzoek.

Verzoekt het college:

1. Tot aan de uitkomst van de toetsing geen stappen te zetten op dit dossier.

De gemeenteraad heeft vervolgens Sieben&Lont-Bestuursrechtadviseurs verzocht de onderdelen 1 en 2 uit te voeren.

Los van de (hierna kort benoemde uitkomst van dit onderzoek) kan hiermee de stellingname van reclamant dat de gemeenteraad **geen lering trekt en niet evalueert**, worden verworpen. De gemeenteraad heeft zich goed laten voorlichten, door in eigen beheer een onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren en niet in de laatste plaats, door aan de resultaten ook uitvoering te geven.

Sieben&Lont⁴ hebben de navolgende vijf alternatieven onderzocht, die eerder in de memo aan de gemeenteraad zijn gepresenteerd:

1. Het herbestemmen van de slooplocaties, zodat eigenaren wederom slooprechten hebben;
2. De slooplocaties de verplichting tot sloop en landschappelijke inpassing ontnemen;
3. Niets doen;
4. Clusterlocatie Exel;
5. Hervaststelling clustering Laren, met inbreng van twee nieuwe slooplocaties (de door B&W voorgedragen optie).

Sieben&Lont delen de mening van B&W dat hervaststelling van de Clusterlocatie Laren het meest voor de hand ligt.

Aanvullend adviseert Sieben&Lont een voorbereidingsbesluit te nemen voor de slooplocaties én de clusterlocatie Laren.

De gemeenteraad heeft aldus in zijn raadsvergadering d.d. 23 september 2019 het college opgedragen *"een voorbereidingsbesluit voor het gehele plangebied aan de raad voor te leggen, conform advies extern adviseur"*.

Dit voorbereidingsbesluit heeft de raad op 9 december 2019 genomen.

Vervolgens is parallel aan dit voorbereidingsbesluit gestart met de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, herstelbesluit'.

Er ontbreekt volgens reclamant een duidelijk tot het herstelbesluit behorende verbeelding. Het is onduidelijk welke locaties deel uitmaken van het plan. Als gevolg van de onduidelijkheid is het compleet onduidelijk of hier sprake is van een herziening van een bestaand plan, een herstel van een bestemmingsplan of een compleet nieuw bestemmingsplan.

In het Collegebesluit van 5 november 2019 stelt het College de raad voor te verklaren dat er een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gronden op de verbeelding. De verbeelding betreft Groenedijk, Beekvliet, Dortherweg en Tunnelweg 8. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan wordt herzien met als onderlegger vermelde gronden. De formulering van het besluit bevat niet de inbreng van nieuwe locaties. Ook is er sprake van een voorbereidingsbesluit voor diezelfde locaties.

In het raadsbesluit van 9 december 2019 staat: *"1. Te verklaren dat er een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0262.buFABClusteringLa-VB41."*

Dit zijn gronden van het huidige bestemmingsplan; ook hier is geen sprake van toevoegen nieuwe locaties.

Ook wordt in de publicatie in de Staatscourant vermeldt dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid. Hieruit concludeert reclamant dat er een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid, er is immers geen sprake van een herziening, noch herstel.

⁴ Sieben&Lont bestuursrechtadviseurs, "Motie FAB-clustering Laren", 24 augustus 2019

Reclamant citeert vervolgens uit artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening en gaat in op de duiding van onderhavig bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl en gaat met name in op de titel "Toelichting van het ontwerp bestemmingsplan FAB Clustering Laren, herstelbesluit gemeente Lochem".

Naar oordeel van reclamant moet sprake zijn van een geheel nieuw bestemmingsplan en overeenkomstig de AwB en Wro moet worden voorbereid via de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Omdat er steeds sprake is van een onlosmakelijke samenhang tussen de verschillende locaties en de FAB-clusterlocaties, dienen de locaties Beekvliet en Dortherweg integraal onderdeel uit te maken van het bestemmingsplan.

De locaties zijn in directe vorm aan elkaar verbonden; zij maken ook onderdeel uit van een voorbereidingsbesluit dat is genomen om het bestemmingsplan te wijzigen. Er kan dus geen sprake zijn van een indirect karakter.

Reclamant denkt dat het vasthouden aan een indirect karakter een voorwendsel is om te voorkomen dat een uitgebreide bestemmingsplan procedure moet worden gelopen.

Als Dortherweg en Beekvliet opnieuw onderdeel van een plan worden, dan moeten die opnieuw aan het vigerend beleid worden getoetst. Reclamant is van mening dat deze locaties integraal onderdeel van het plan dienen te zijn.

Andere locaties inbrengen = ander plan = nieuw plan = geheel nieuwe bestemmingsplan procedure. De gemeente hanteert een foutieve procedure met het risico dat het weer strandt op dit dossier.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor al benoemd heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'FAB-clustering Laren' uit 2017.

Belangrijke motivering voor de gemeenteraad en het advies van Sieben&Lont tot het nemen van een voorbereidingsbesluit was om de tijdsklem voor verplichte sloop en inrichting van de slooplocaties volgens de in de planregels opgenomen inrichtingsplannen te voorkomen.

Parallel aan het voorbereidingsbesluit is gestart met een nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan staat juridisch gezien, geheel los van het voornoemde voorbereidingsbesluit van de gemeenteraad. Er is geen rechtsregel die bepaalt dat een bestemmingsplan dezelfde gronden moet omvatten als een eerder genomen voorbereidingsbesluit. Het plangebied van het voorbereidingsbesluit komt grotendeels overeen met het nieuwe bestemmingsplan. Verschil zit in twee slooplocaties Tunnelweg 8 en Groenedijk 7, die wel deel uit maken van het voorbereidingsbesluit, maar geen deel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan.

Zoals genoemd; er is geen juridische relatie, maar uiteraard wel een praktische.

Met het voorbereidingsbesluit ontstond ook een planologische bescherming voor de slooplocaties (bevrozen bestaande situatie tot het nieuwe

bestemmingsplan) en werd ook de voornoemde tijdsklem van verplichte sloop en inrichting van de kavels voorkomen. Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan neemt deze bescherming over. Met uitzondering van de locaties Groenedijk 7 en Tunnelweg 8. Voor laatste is een maatoplossingen gezocht en gevonden. Eigenaar van de locatie Groenendijk heeft gekozen voor een ander traject c.q. oplossing.

De overige gronden zijn opgenomen in een geheel nieuw bestemmingsplan. Met het toevoegen van twee nieuwe slooplocaties ontstaan voldoende sloopmeters voor het realiseren van de vier woningen op de clusterlocatie in Laren.

Reclamant is schijnbaar in de veronderstelling dat gemeente de gronden uit het bestreden bestemmingsplan 'FAB-clustering Laren' uit 2017 één op één had moeten overnemen.

Die stelling is niet juist. Hiervoor is gemotiveerd aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan juridisch los staat van een voorbereidingsbesluit. Het plangebied van beide plannen hoeft niet met elkaar overeen te komen. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening bestaat hiertoe geen verplichting.

Nieuw bestemmingsplan, bestuurlijke lus en herstelplan

Het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit' is een nieuw bestemmingsplan. De voorbereiding van dit bestemmingsplan is conform afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verlopen.

Hiermee is ook géén sprake van het toepassen van een bestuurlijke lus⁵. Er is immers ook geen opdracht vanuit de ABRs tot een bestuurlijke lus, maar van een gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan uit 2017.

Er is sprake van een nieuw bestemmingsplan, waarin het eerder bestreden bestemmingsplan uit 2017 wordt hersteld.

Hiermee wordt ook de betekenis van het woord 'herstelplan' in de titel duidelijk. Beoogd wordt om met in acht name van de uitspraak van de ABRs, de bouw van vier clusterwoningen (wederom) mogelijk te maken/te herstellen. Voorwaarde is dat er elders voldoende m2 voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en wordt voldaan aan het FAB-beleid 2015.

Kennelijk verkeert reclamant in de veronderstelling dat met het toepassen van het woord 'herstelplan' in de titel sprake is van een bestuurlijke lus en/of het niet volgen van afdeling 3.4 van de Awb.

Zoals gezegd is daarvan geen sprake. Het betreft hier geen herstel in het kader van een bestuurlijke lus, maar een geheel nieuw bestemmingsplan dat op zijn eigen merites moet worden beoordeeld.

Het staat de gemeente daarin vrij om twee nieuwe slooplocaties toe te voegen, zodat voldaan wordt aan het aantal te slopen m2 voormalige agrarische bebouwing. In het nieuwe bestemmingsplan is een koppeling gelegd met de slooplocaties Dortherweg 30 en Beekvliet 7 door het

⁵ Het toepassen van een bestuurlijke lus ligt opgesloten in een uitspraak van de ABRs, waarin de Raad wordt opgedragen het bestreden bestemmingsplan te herstellen. In die situatie zou afdeling 3.4 van de Awb niet toegepast hoeven te worden, maar kan worden volstaan met een hernieuwd vaststellingsbesluit door de Raad.

opleggen van de voorwaardelijke verplichting. Het is niet nodig om voor deze locaties een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De vigerende bestemming blijft voor deze twee locaties werkbaar en is onherroepelijk.

Vorbereidingsbesluit in relatie tot OBHb

Het vorbereidingsbesluit wordt voor dit plan oneigenlijk toegepast. Het OBHb wordt hierdoor onoverzichtelijk.

Locaties doen deels mee in het besluit terwijl ze geen onderdeel van dat plan uitmaken.

Vraag reclamant:

- kan de gemeente voldoende onderbouwen en waarom bepaalde locaties tot het vorbereidingsbesluit horen en waarom tot het OBHb en op welke gronden is dat gebaseerd?

Reactie gemeente

Bij voorgaand punt is dit al beantwoord. Het vorbereidingsbesluit is gebaseerd op het plangebied van het eerdere bestemmingsplan uit 2017. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan omvat de gronden van de clusterlocatie bij Laren, zodat hier de bouw van FAB-woningen mogelijk wordt, plus twee nieuwe slooplocaties, waarmee wordt voldaan aan de eisen uit het FAB-beleid 2015.

De uitspraak van de ABRS d.d. 6 februari 2019

Reclamant attendeert de gemeente erop dat de ABRS gemotiveerd heeft aangegeven dat de beroepsgronden niet zijn beoordeeld.

Reclamant zal bij een vervolprocedure bij de ABRS verzoeken het voormalige plan op de overige nog uitstaande beroepsgronden, te beoordelen en een uitspraak te doen. Reclamant zal hierbij eisen om tot vernietiging van het gehele bestemmingsplan over te gaan.

Gezien de samenhang in dit plan is het onvermijdelijk dat hetgeen op de slooplocaties goed of fout gaat een effect heeft op de FAB-cluster locatie. De locaties zijn onlosmakelijk economisch en planologisch verbonden met elkaar. Daar is geen rekening mee gehouden met als resultaat locaties die als woonbestemming bestemd zijn, maar eigenlijk mede vernietigd hadden moeten worden.

Reclamant zal om een herziening van de uitspraak vragen waarbij de clusterlocatie Zutphenseweg dient te worden ontzien.

Reclamant voelt zich hierin gesterkt door de passage uit het advies van Siebens en Lont bestuursrechtadviseurs d.d. 24 augustus 2019. Hierin wordt gesteld dat het logischer zo zijn geweest als de ABRS het gehele bestemmingsplan had vernietigd. Reclamant zal de ABRS verzoeken die logica te volgen bij een eventuele vervolprocedure.

Reclamant vraagt zich ook af of het niet logischer was geweest dat de gemeente de tuin- en groen-bestemming ook als vernietigd zouden hebben beschouwd.

Reclamant zet vraagtekens bij de gevolgde procedure.

Reclamant verwijst naar de beroepsgronden van 22 december 2017

(bijlage 9) en de zienswijzen van reclamant mei 2017 (bijlage 10); beide maken woordelijk onderdeel uit van deze zienswijzen. Ook zullen deze bij mogelijke vervolgpprocedure bij de ABRs wederom ingebracht worden.

Reactie gemeente

Het staat reclamant uiteraard vrij zaken voor te leggen en vragen te stellen aan de ABRs in de verdere beroepsprocedure.

De uitspraak van de ABRs is een gegeven, waarop de gemeente heeft gereageerd met als resultaat onderhavig bestemmingsplan. Het doet niet ter zake wat de mening van gemeente of de adviseur in deze is of 'wat beter geweest zou zijn'.

De gemeente kan de tuin- en groenbestemming ook niet als vernietigd beschouwen. De uitspraak van de ABRs is bepalend.

Voor gemeente is de uitspraak een gegeven waaruit gevolgen voortvloeien.

In de hiervoor aangehaalde memo's (zie ook navolgend onderdeel) ter voorbereiding op onderhavig bestemmingsplan zijn verschillende opties onderzocht en heeft onder meer extern advies van Sieben&Lont aan de gemeenteraad, geleid tot de opstelling van dit nieuwe bestemmingsplan.

Naar oordeel van reclamant zijn er tal van vragen onbeantwoord gebleven, die waren opgenomen in het ingediende beroep in 2017 van de belangenvereniging MLZ. Reclamant wenst antwoord op de (onbeantwoorde) vragen.

Nergens wordt een onderbouwing gegeven van de inbreng van de slooplocaties. Op welke basis worden deze ingebracht, waaraan is dat toetsbaar en wie heeft gecontroleerd dat dit juist wordt toegepast.

Reactie gemeente

Deze vraag was als volgt beantwoord in de Nota van zienswijze uit 2017 en geldt nog steeds.

De betreffende slooplocaties zijn door initiatiefnemer ingebracht. Basis vormt het feit dat de eigenaren van de slooplocaties zijn gestopt met hun agrarisch bedrijf en de percelen willen omzetten naar een woonbestemming, conform het huidige gebruik, de overvloedige opstallen willen slopen, geen extra woning willen en/of kunnen realiseren op de huiskavel en gebruik wensen te maken van het FAB-beleid.

Aanvullend geldt dat controle door gemeente plaatsvindt.

In het bestemmingsplan is geen kwalitatieve koppeling aan het woonprogramma opgenomen, dat een eis is in het FAB-beleid.

Reactie gemeente

Deze vraag was als volgt beantwoord in de Nota van zienswijze uit 2017 en geldt nog steeds.

Het FAB-beleid spreekt niet van een kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma, maar van een kwalitatief goede landschappelijke inpassing. De te bouwen woningen moeten passen in de Woonvisie, waarin de woningtypologie etc. is verwoord.

Het beleid schrijft voor dat clustering alleen in uitzonderlijke gevallen kan plaatsvinden. - Waar is de onderbouwing dat hier sprake is van een uitzonderlijk geval en welke criteria gelden daar dan voor?

Reactie gemeente

De uitzonderlijkheid zit al opgesloten in het gegeven dat er tot nu toe sprake is van slechts twee clusterlocaties in de gehele gemeente Lochem. De onderbouwing ligt verder opgesloten in het genomen raadsbesluit van 12 oktober 2015.

Vanwege de dubbele gebiedsaanduidingen en de agrarische bestemming is de locatie ongeschikt voor woningbouw. De kwaliteit van het essenlandschap wordt met de bouw van woningen ernstig geschaad.

Vraag: Hoe rechtvaardigt de gemeente de keus voor de bouw van vier woningen?

Reactie gemeente

Deze vraag was beantwoord in de nota van zienswijzen uit 2017, met een verwijzing naar de algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 van de toenmalige nota van zienswijzen.

Ook hier wordt verwezen naar de beantwoording van de belangenvereniging waarin dit onderdeel ook is benoemd (pagina 24 en 25 van deze nota).

Waarom wordt er geen rekenschap gehouden met het massale verzet van de omwonenden en hoe zijn de belangen van de omwonenden gewogen?

Reactie gemeente

De bezwaren van omwonenden zijn uitgebreid verwoord in onder meer onderhavige nota van zienswijzen. Ook heeft reclamant meerdere malen ingesproken bij de gemeenteraad en is op verschillende momenten ambtelijk overleg gevoerd.

De gemeenteraad heeft kennis van de argumenten en maakt daarin een afweging. Er kan echter sprake zijn van een belangenafweging, die anders is dan reclamant graag zou zien.

Aan de gemeenteraad zijn twee separate raadsvoorstellen voorgelegd, namelijk Clustering Laren en Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing. Clustering Laren maakt dus geen onderdeel uit van het raadsvoorstel FAB Beleidskader. Uit praktische overwegingen zijn de twee raadsvoorstellen na elkaar geagendeerd in een RTG.

Vragen zijn;

Hoe kan men toetsen aan beleid als het plan daarvan geen onderdeel uitmaakt en is s het plan überhaupt toetsbaar voor de raad?

Reactie gemeente

De gescheiden behandeling van beide raadsvoorstellen is vanuit praktische overweging ingegeven. In het FAB-beleid 2015 staat dat clustering van woningen alleen mogelijk is op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie. Dat is hier het geval.

Het plan is uiteraard toetsbaar door de gemeenteraad, die ook zal beoordelen of het onderhavige bestemmingsplan past in het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

Reclamant vindt de stelling op pagina 25 dat ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald op de clusterlocatie een grove schrijffout of misleidende informatie en verwijst naar het pilotonderzoek en de uitkomst ervan. Dat dit zo wordt

opgeschreven in dit document is geschiedvervalsing en dient overeenkomstig de rapporten te worden gewijzigd. Het rapport als gevolg van de studie is als bijlage 4 (RAPPORTAGE RUIMTELIJKE KWALITEIT EN FUNCTIEVERANDERING in de gemeente Lochem - Gemeente Lochem en provincie Gelderland, februari 2010) in de zienswijze toegevoegd.

Gevraagd wordt of het college het tegendeel bewijzen en de wijze waarop het college de zinsnede over kwaliteitswinst op locatie rijmt met de uitkomst van de pilot met betrekking tot kwaliteitswinst?

Reactie gemeente

Gemeente verschilt duidelijk van mening met reclamant over de (belangen)afweging en de ruimtelijke kwaliteitswinst die met onderhavige bestemmingsplan, naar oordeel van de gemeente wordt behaald. In de toelichting wordt dit op meerdere plekken gemotiveerd. Met het plan wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische percelen, afgestemd op het landschapstype ter plaatse. Tevens wordt kwaliteitswinst behaald doordat de realisatie van de clusterlocatie met de beoogde landschappelijke inpassing, passend in de ruimtelijke structuur van de dorpsrand van Laren. De functies zijn qua aard en schaal passend in het gebied. De woningbouw op de clusterlocatie is kleinschalig en past daarmee binnen de dorpse maat en schaal van Laren. Op de voormalige bedrijfslocaties worden alleen de voormalige bedrijfswoningen en bijbehorend erf voor wonen in gebruik genomen, waardoor dit gebruik zich geruisloos voegt in de bestaande structuur. Bovendien worden door de ontwikkelingen agrarische bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

De beantwoording van de vraag aangaande de studie is opgenomen in de beantwoording van de zienswijze van de belangenvereniging MLZ onder meer op pagina 21 en onder het punt "Waar ging het fout?".

Structuurvisie (SV)

Gevraagd wordt waarom er nog steeds geen gemeente breed onderzoek gedaan naar de meest gunstige clusterlocaties?

Tevens staat in het bestemmingsplan buitengebied 2010 dat de clusterlocatie niet past in de kernkwaliteit van een essenlandschap. Door de bouw gaat een van de kernwaarden van dit essenlandshap verloren. Nieuwbouw vernauwt het zicht op de es en het zicht vanaf de es op het dorp wordt aanzienlijk verstoord door een rode bouwmassa.

Gevraagd wordt welke ontwikkelingen men hier voor ogen heeft die de kwaliteit moeten gaan versterken zoals vermeld (lees vereist) onder het bestemmingsplan buitengebied?

Reactie gemeente

De gemeenteraad heeft twee clusterlocaties aangewezen, namelijk onderhavige locatie en Exel en daarin een belangenafweging gemaakt. Er is vooralsnog geen aanleiding een gemeente breed onderzoek te doen naar andere mogelijke clusterlocaties.

Het antwoord op de vraag inzake het essenlandschap is opgenomen in de beantwoording van de zienswijze van de belangenvereniging op pagina 25 van deze nota.

In de toelichting staat op pagina 28 dat in de Woonvisie wordt vermeld dat de ontwikkeling van clusterlocaties voor woningbouw wordt onderzocht. Er wordt echter niet vermeld welk verband er is tussen dit onderzoek en de clusterlocatie. Hier moet een pit stop in de procedure worden ingebouwd om eerst het onderzoek af te wachten om tot een weloverwogen besluit te kunnen komen. Door het ontbreken van de resultaten van het onderzoek is de stelling dat hier onzorgvuldig met de materie wordt omgegaan de enige juiste. Het plan moet er blijkbaar doorgedrukt worden en daarbij wordt elke vorm van onzorgvuldigheid betracht.

Vraag is of kan worden aangegeven welk onderzoek dit betreft, in hoeverre het onderzoek vordert en in hoeverre het onderzoek een relatie heeft met dit plan?

Reactie gemeente

Op pagina 28 van de Woonvisie wordt dit niet benoemd. Hetzelfde geldt voor de toelichting van dit bestemmingsplan.

Dit beleidskader FAB Lochem 2015 is tot stand gekomen na de besluitvorming voor de medewerking tot het wijzigen van de bestemming voor de clusterlocatie en heeft derhalve geen rechtswerking hierop. Reclamant is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan dan ook getoetst moet worden op het ten tijde van planontwikkeling en voorbereiding vigerende beleid (2011). Laren clustering valt buiten het FAB-beleid 2015 (inwerkingtreding per 22.1.2016!), dit staat ook letterlijk zo bevestigd in het raadsvoorstel oktober 2015 ter vaststelling van het nieuwe beleid.

Conclusie is dan ook volgens reclamant dat het ontwerp bestemmingsplan getoetst is aan het verkeerde beleid, waardoor het ontwerp bestemmingsplan ongeldig is.

Reactie gemeente

Het ontwerp bestemmingsplan wordt getoetst aan het op dat moment geldend beleid, waaronder ook het FAB-beleid 2015.

In het FAB-beleid 2015 is opgenomen "Het clusteren van meerdere bouwrechten in of bij en kern is alleen mogelijk op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie."

Hiervoor is al meerdere malen benoemd dat de gemeenteraad voor de clustering Laren in oktober 2015 een raadsbesluit heeft genomen.

Er wordt nergens een onderbouwing geleverd waarom dit cluster onder maatwerk valt. Raadsbesluit december 2015 zegt: het clusteren aan een kern is maatwerk, en is niet opgenomen in het beleidskader FAB Lochem 2016. Gevraagd wordt waaraan dit maatwerk dan wordt getoetst?

Reactie gemeente

Met maatwerk wordt aangegeven dat iedere specifieke situatie wordt beoordeeld en getoetst en hiervoor geen algemene beleidsuitgangspunten dan wel een vaststaand kader geldt. Beoordeeld is dat ter plaatse van de clusterlocatie sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Reclamant meldt dat er ineens weer sprake is van "Geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering clusterlocatie". Gemeente zwalkt door het ontwerp bestemmingsplan wat betreft de kwaliteitswinst en vermeldt telkens tegenstrijdigheden.

Reclamant vraagt zich dan ook af in hoeverre de raad een evenwichtig oordeel kan vellen als tegenstrijdigheden in het document hoogtij vieren?

Reactie gemeente

De kwaliteitswinst en afweging staat goed verwoord in de toelichting. Gemeente ziet niet dat hierin sprake is van tegenstrijdigheid. In het raadsvoorstel van het eerdere bestemmingsplan stond het eveneens goed verwoord;

"De ontwikkeling levert per saldo een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het algemene uitgangspunt bij een functieverandering van een voormalig agrarisch erf is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In principe heeft de rand van Laren ter plaatse van de clusterlocatie geen zware kwaliteitsimpuls nodig. De ontwikkeling van de clusterlocatie past binnen de dorpse maat en schaal van Laren. De ruimtelijke kwaliteitsontwikkeling ter plaatse is neutraal. De ruimtelijke kwaliteitswinst van het initiatief wordt hoofdzakelijk behaald in het buitengebied. Op een viertal erven in het buitengebied in Lochem worden stallen gesloopt, deze erven worden landschappelijk ingepast in de omgeving. De verplaatsing van de bouwrechten betekend minder woningen in het buitengebied. Per saldo is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit".

Ook in de toelichting is uitgebreid de beoogde landschappelijke inpassing op de clusterlocatie omschreven.

Reclamant gaat in de zienswijze wederom in op de kwaliteitswinst, die in de toelichting is verwoord en naar oordeel van reclamant niet correct is. Er is door de bouw van woningen geen kwaliteitswinst te behalen, dit is een fabel en stemmingmakerij achtig tekst. En verwijst weer naar het eerder vermelde rapport van Gemeente en Provincie uit 2010!

Diverse vragen worden geformuleerd.

Hoe rijmt men de conclusies uit het rapport met de teksten die hier gebezigd worden? Stelselmatig worden hier foutieve teksten afgedrukt en getracht stemming te maken richting kwaliteitswinst.

Waar is dit op gebaseerd, met welke feiten of aan welke rapporten is dit toetsbaar?

Er is geen inzage / transparantie inzake de kosten van de inpassingsplannen.

Welke afspraken worden daarover gemaakt?

Hoe is de dubbele borging geregeld?

Hoe wordt er gecontroleerd op uitvoering, handhaving en welke sancties staan waarop?

Zijn er al privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen de gemeente, initiatiefnemer en eigenaren van de slooplocaties over en weer?

Klopt het dat ten tijde van de ter inzagelegging van de bestemmingswijziging deze nog niet met alle partijen was overeengekomen? Het is volgens reclamant niet gebleken dat op dit punt aan het beleid wordt voldaan.

Reactie gemeente

Voor de landschappelijke inpassing, de kwaliteitswinst in relatie tot de provinciale rapportage uit 2010 wordt verwezen naar de voorgaande beantwoording van dezelfde punten, alsmede de beantwoording van de zienswijze van de belangenvereniging MLZ.

Er is naar oordeel van reclamant geen rekening gehouden met agrarische activiteiten van omliggende percelen en een goed woon- en leefklimaat kan niet gegarandeerd worden, almede of iemand niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Een onderzoek naar de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting moeten daar duidelijkheid over verschaffen in het kader van de omgekeerde werking.

Vraag is waarom is dit uitgebreide onderzoek niet uitgevoerd?

Reactie gemeente

In de toelichting in hoofdstuk 5 zijn alle milieuaspecten en uitgevoerde onderzoeken toegelicht. Een onderzoek naar voor- en achtergrondbelasting is niet nodig aangezien in de directe omgeving van de clusterlocatie geen veehouderijen zijn gelegen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld.

Voor de financiële uitvoerbaarheid zijn geen privaatrechtelijke overeenkomsten met de slooplocaties voorhanden, die nodig zijn om een en ander juridisch af te hechten. De gemeente verliest anders de regie en loopt financiële risico's.

Vragen zijn hoe gaat de gemeente e.e.a. privaatrechtelijk vooraf regelen met voldoende garanties?

Op basis van welke wetgeving of overeenkomst is geborgd dat de initiatiefnemer voor alle kosten in relatie tot dit plan opdraaien zoals bijvoorbeeld de kosten van mRO om de zienswijzen te beoordelen, de kosten voor de inpassing, verevening etc.?

Het principebesluit schrijft: middels privaatrechtelijke overeenkomsten worden de afspraken wederzijds vastgelegd.

- Waar zijn die overeenkomsten?

- Hoe controleert men dit als ze er niet zijn?

Het ontwerp is strijdig met het raadsvoorstel.

Reactie gemeente

Het kostenverhaal is 'verzekerd' door de anterieure overeenkomst. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer, waarin de partijen afspraken hebben vastgelegd.

De gemeente heeft voldoende zekerheid en zal bij onvoorziene omstandigheden en planschade geen onevenredige risico lopen.

Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan het publiekrechtelijke kader in de Grondexploitatiewet. Openbaarheid is derhalve niet noodzakelijk.

De planschadeovereenkomst is overigens in geanonimiseerde vorm in bezit van reclamant.

Naar oordeel van reclamant is er nooit een overall visie op clusteren opgesteld. Er ontbreekt derhalve een kader over waar clusteren wel en geen

meerwaarde heeft voor het landschap. Het ontwerp kan derhalve niet getoetst worden op een objectieve basis. Er is geen document dat een clusterlocatie op deze locatie rechtvaardigt.

De politiek heeft zich via het presidium gecommitteerd aan een plan van aanpak voor de totstandkoming van het principe besluit. Het plan is grotendeels nooit uitgevoerd. Wie controleert wie hier?

In het proces heeft de gemeenteraad en het College gemeend om de motie van D'66 te negeren. Aspecten als het ontbreken van inzicht en status en samenhang van beleidstukken en studies, en in hoeverre deze op het maatwerk van toepassing zijn; ontbreken van transparantie in het proces en in hoeverre aanwonenden juist zijn geïnformeerd zouden onderzocht worden. Dit heeft gemeente nooit serieus genomen, is nooit uitgezocht en naar de uitkomsten heeft men nooit gevraagd (die waren er uiteraard niet!) Daarnaast zou uitgezocht worden hoe en waarom de locatie is opgenomen in de ontwerpstructuurvisie. Als laatste punt stond vermeld dat aan het voorstel een concreet plan ontbrak, harde onderbouwing ontbrak, realisatie termijn met garanties en locaties ontbrak en dat dit alles voorhanden diende te zijn om een juiste afweging te maken.

Waarom zijn deze aspecten nooit onderzocht en gerapporteerd aan de raad? - Hoe kan de raad het rechtvaardigen dat aan al deze punten is voorbijgegaan en toch sprake is van een juiste afweging, terwijl zoveel elementen, waar dezelfde raad om heeft gevraagd, ontbraken?

Reactie gemeente

Gemeente is van mening dat hier weloverwogen besluiten zijn en worden genomen, waarin alle belangen zijn meegenomen en gewogen.

Memo gemeenteraad 5 maart 2019. Zie bijlage 2

De memo roept vragen op over welke procedure wordt gehanteerd.

Voorstel

1. Te verklaren dat er een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0262.buFABClusteringLa-VB41.

Vragen reclamant:

- vindt een herziening van het bestaande bestemmingsplan plaats?
- wordt een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht zoals later in de memo te lezen valt?

of

- wordt het plan hersteld zoals het ontwerp bestemmingsplan FAB Clustering Laren, Herstelbesluit doet geloven.

Steeds wordt verklaard dat e.e.a. betrekking heeft op de bij dit besluit behorende verbeelding met identificatienummer NL.IMRO....e.v.

Beoogd maatschappelijk effect

Het voorbereidingsbesluit beoogt om de bestaande situatie te bevriezen zodat tijdens de periode die nodig is om een bestemmingsplan in procedure te brengen geen ontwikkelingen plaatsvinden die de gewenste ontwikkeling kunnen frustreren.

Reclamant kan hier geen andere betekenis aan geven dan dat het een nieuw plan betreft.

Financiële consequenties
Niet van toepassing.

Reclamant is van mening dat er wel degelijk financiële consequenties zijn. De gemeente neemt de kosten van het herstelbesluit voor zijn rekening.

Reclamant vraagt zich af of er sprake is van bewust valselijk informeren om de besluitvorming positief te beïnvloeden.

De gemeente dient zich te houden aan de afspraak dat alle kosten een op een doorberekend worden aan initiatiefnemer, inclusief alle uren die het apparaat nodeloos hieraan besteed. Dat was de afspraak en hier dient de gemeente zich aan te houden.

Reactie gemeente

Hier raakt de gemeente het spoor bijster. Reclamant verwijst naar bijlage 2 waarin is opgenomen '*Memo uitspraak Raad van State beroep bestemmingsplan FAB Clustering Laren*'. Echter, in de zienswijze wordt niet geciteerd uit betreffende memo.

Wel wordt geciteerd uit het raadsvoorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit.

Zoals hiervoor al is beantwoord is geen sprake van een herstel, bestuurlijke lus etc., maar van een nieuw bestemmingsplan waarmee het voornemen tot de bouw van FAB-woningen op deze clusterlocatie wordt hersteld.

Aan het nemen van een voorbereidingsbesluit voor deze casus zitten geen financiële consequenties. Bovendien staat, zoals al gemeld, het voorbereidingsbesluit juridisch los van het nieuwe bestemmingsplan. Van het '*bewust valselijk informeren*' is zeker geen sprake en gemeente distantieert zich van deze bewoordingen.

Dubbele borging

Dubbele borging ontbreekt; het is onduidelijk op welke wijze het bouwrecht voor het slopen van stallen wordt toegekend aan een rechthebbende en onder welke voorwaarden dat gebeurt. Er is geen enkele vorm van een verbintenis. Hoe kan iemand stellen dat hij een bouwrecht heeft als de gemeente dit niet formeel vooraf heeft toegekend?

Regie bij de gemeente ontbreekt en handhaving is bij voorbaat gedoemd te mislukken.

Reclamant heeft vragen bij de inmiddels verkochte locaties Dortherdijk en Groenedijk:

- Welke consequenties heeft dit voor de voormalige aanvrager/huidige nieuwe eigenaar?
- Is er een recht overgedragen, wie profiteert waarvan?
- Welke garantie heeft de gemeente dat de nieuwe eigenaar zich houdt aan de gemaakte afspraken.
- Welke sanctiemiddelen zijn er?
- Hoe kan het dat de rechten maar van eigenaar naar eigenaar kunnen worden meegesleept?
- Was de regeling hier ook voor bedoeld, hoe lang mag je de rechten dan meeslepen?
- Geldt dit voor iedereen die in bezit is van oude stallen?

Dortherweg: stel dat initiatiefnemer niet voornemens de nieuwe eigenaar te betalen, dan heeft de eigenaar nog steeds een sloop- en inpassingsverplichting. De vorige eigenaar heeft al gesloopt; de betaling voor het bouwrecht is nergens afdwingbaar.

Reclamanten is van mening dat op deze manier een nieuw soort handel kan ontstaan waarbij de onwetende en niet oplettende burger het slachtoffer van IN kan worden.

Er dienen in dit soort plannen privaatrechtelijke verbintenissen tussen de gemeente en eigenaar van de slooplocaties te worden opgenomen om dit te voorkomen.

Ook dit geeft aan dat FAB clusteren tot veel problematiek kan leiden dat het als een ongewenst mechanisme moet worden beschouwd.

Groenedijk:

- Als deze locatie niet meer mee doet, waarom is de locatie dan onderdeel van het voorbereidingsbesluit?
- Wat als het voorbereidingsbesluit is uitgewerkt?
- Als het bestemmingsplan onherroepelijk is, moet er toch sowieso gesloopt worden op Groenedijk?
- Wie handhaaft?

Reactie gemeente

In het algemeen geldt dat ieder voormalig agrarisch bedrijf in het buitengebied bouwrechten heeft, indien voldaan wordt aan de beleidsregels opgenomen in het FAB-beleid 2015.

Het effectueren van de bouwrechten kan echter alleen plaatsvinden via een nieuw bestemmingsplan, waarin het voornemen wordt uitgewerkt.

Onderhavig bestemmingsplan legt nadrukkelijk een relatie tussen de te bouwen clusterwoning(en), de slooplocaties en m² te slopen bebouwing. In de planregels is opgenomen dat ter plaatse van de clusterlocatie een FAB-woning gebouwd mag worden onder voorwaarde dat alle voormalige bedrijfsbebouwing op de betreffende slooplocatie gesloopt wordt, met uitzondering van de bebouwing aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' en 'specifieke bouwaanduiding bijgebouwen'. In de toelichting is aangegeven hoeveel m² te slopen oppervlakte het op de verschillende locaties betreft.

De borging zit derhalve verankerd in de planregels.

Het bestemmingsplan regelt de planologische en publiekrechtelijke borging. Tevens heeft gemeente privaatrechtelijk een overeenkomst met initiatiefnemer waarin de privaatrechtelijke aspecten zoals planschade, kosten gemeentelijke dienst, etc. zijn vastgelegd.

De privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente staan buiten de context van dit bestemmingsplan. Voor het laatste is van belang dat de publiekrechtelijke borging (alleen bouwen onder voorwaarde van voldoende m² sloop op de betreffende aangegeven slooplocatie) is geborgd in het bestemmingsplan

Dit is ook het geval voor de situatie Dortherdijk. Aangetoond kan worden dat er ter plaatse voldoende meters gesloopt zijn en deze niet elders zijn ingezet. Alleen met het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren,

herstelbesluit' is het mogelijk de gesloopte m² ook werkelijk te effectueren voor de bouw van één Fab-woning.

Het eigendom van deze slooplocaties (Groenedijk en Dortherdijk) staat los van de vastgelegde en onherroepelijke bestemmingen op deze locaties. De vragen die reclamant stelt m.b.t. Groenedijk zijn niet relevant in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Deze locatie maakt immers geen deel uit van dit bestemmingsplan en er is geen koppeling tussen dit bestemmingsplan en deze locatie.

Financieel risico

Reclamant is van mening dat bij een volgende afwijzing van de RvS een groot financieel en maatschappelijk risico ontstaat. Als de ABRS weer aangeeft dat de FAB-clusterlocatie niet kan, en de andere locaties onherroepelijk worden, wie gaat die locaties dan financieel helpen?

De gemeente loopt het risico met 6 locaties te zitten die allen compensatie vragen vanwege hun deelname.

Ook andere risico's als de verouderde planschade overeenkomst en de vereveningskwestie/ afdracht sloopfonds, moeten nader aan de orde gesteld worden.

Reactie gemeente

Hier neemt reclamant een voorschot op de uitkomst van onderhavige planologische procedure. Op de toekomst kan de gemeente uiteraard niet antwoorden.

Los daarvan zal de gemeente, welke uitkomst ook, handelen naar de definitieve uitspraak van de ABRS.

Gemeente helpt de achtergebleven slooplocaties niet financieel, maar vervult haar publieke taak, namelijk voorzien in een adequaat en uitvoerbaar bestemmingsplan voor haar grondgebied, waaronder ook de slooplocaties.

Planschade overeenkomst

De planschade overeenkomst, afgesloten tussen de gemeente en IN d.d. 13 maart 2017, is naar mening van reclamant niet toereikend voor het OBHb. De gemeente is onzorgvuldigheid te verwijten.

Reclamant verwijst hierbij naar de volgende tekstonderdelen uit de overeenkomst. Deze zijn voor de duidelijkheid gemarkeerd.

1. Dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek om vaststelling van een bestemmingsplan FAB Clustering Laren (2012-019935) heeft ingediend voor aan het clusteren van 4 FAB bouwrechten op twee percelen achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a te Laren, kadastraal bekend als Lochem, Sectie Z, nummers 497, 647, 648 en 649.

Duidelijk is dat de overeenkomst toeziet op het bestemmingsplan FAB Clustering Laren en **niet** op het plan FAB Clustering Laren, Herstelbesluit.

4. Dat de gemeente pas kan besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan wanneer dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Reclamant bestrijdt dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en dat de motivering en onderbouwing hiertoe ontbreekt.

8. Dat in verband hiermee door en voor rekening van de verzoeker een risicoanalyse planschade van de eventueel voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade is verricht door adviseur Langhout Wiarda, dat het rapport d.d. 23 augustus 2016 daarvan als

De risicoanalyse is niet actueel; de WOZ-waarden zijn de afgelopen jaren met ca. 15% tot 25% gestegen. Er ontbreekt een planrisicoanalyse en een nieuwe planschade overeenkomt bi het OBHb.

Reactie gemeente

De planrisico analyse is nader beschouwd en behoeft naar oordeel van de gemeente geen actualisatie.

Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst uit 2015 is verouderd en niet meer in overeenstemming met het nieuwe plan.

Ook is de overeenkomst strijdig met het FAB-beleid vanwege de verplichting om een 3-jaars termijn te vermelden als verplichte termijn voor realisatie.

Reclamant verwijst naar punt 16 van het FAB-beleid en verwijten de gemeente onzorgvuldigheid.

Ook als locaties wegvallen en andere worden toegevoegd is de anterieure overeenkomst niet meer actueel.

Reactie gemeente

De anterieure overeenkomst is geactualiseerd.

Stappenplan

Het is niet duidelijk en niet aangetoond of bij het tot stand komen van het plan het stappenplan is gevolgd.

Er is door IN geen voorstel conform het stappenplan ingediend en daarom heeft de gemeente niet overeenkomstig het FAB-beleid 2015 gehandeld.

Reclamant verwijst hierbij naar bijlage 2 van het beleidsdocument '*Investerings in ruimtelijke kwaliteit*' en geven aan dat ook hier weer strijdigheid met het beleid is.

Initiatiefnemer had een stappenplan inclusief moeten indienen ter beoordeling inclusief alle onderbouwingen.

Vraag reclamant: waar is het stappenplan en de onderbouwingen?

Reactie gemeente

In de bijlage van het FAB-beleid 2015 "Bijlage rekenmethode verevening" is abusievelijk een verwijzing opgenomen naar een stappenplan. In deze casus vindt de verevening plaats op de slooplocaties en ter plaatse van de clusterlocatie. In alle situaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, alsmede een beplantingsplan. Laatste is gekoppeld aan de planregels.

FAB (Clustering)beleid

In de toelichting van het ontwerpplan wordt niet beargumenteerd en onderbouwd waaraan e.e.a. voor welke reden moet voldoen. Er wordt niet voldaan aan het motiveringsbeginsel.

Gemeente faciliteert een ontwikkelaar en probeert het straatje schoon te vegen. De gemeente moet haar besluiten begrijpelijk, deugdelijk en volledig motiveren, dat volgt uit het motiveringsbeginsel in artikel 3:46 Awb.

Reactie gemeente

In de plantoelichting is een uitgebreide verantwoording en motivering opgenomen. Nogmaals het gaat om een uitvoering van het FAB-beleid, waarin de mogelijkheid is geboden om voor sloop van overtollige en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing woningbouw te realiseren. Op twee locaties in de gemeente wordt clustering mogelijk gemaakt van deze bouwrechten als gevolg van sloop. Hiermee wordt het buitengebied ontlast van overtollig geworden bebouwing. De sloop- en in deze casus ook de clusterlocatie worden landschappelijk ingepast.

In het FAB-beleid 2015 is naar oordeel van reclamant geen sprake meer van maatwerk noch is er sprake van fab clustering beleid. De gemeente kan een locatie aan wijzen en daarmee stoppen de teksten t.a.v. fab clusteren. Er is ook geen sprake meer van maatwerk in dit beleid, dus welke status heeft fab clusteren dan überhaupt? Het beleid 2015 is dermate summier inzake fab clustering dat een toetsingskader volledig ontbreekt en derhalve is geen sprake van regels en rechtszekerheid voor betrokken. De gemeente ziet het geheel als een speelbal en schrijft het weg onder het motto 'maatwerk'. Maatwerk kan niet te pas en te onpas gebruikt worden als vrijbrief voor gemeentelijk handelen. Het is onduidelijk of het Beleid 2015 juist is toegepast of waarom hiervan is afgeweken.

Door het hanteren van deze werkwijze concludeert reclamant dat FAB-clustering Zutphenseweg Laren als rioolputje voor het onduidelijke, ongedefinieerde FAB-clustering maatwerk (beleid is er immers niet op clustering) wordt gebruikt. Reclamant is van mening dat hier sprake is van MAAKwerk en zeer onbehoorlijk bestuur.

Reactie gemeente

De slooplocaties zijn gebaseerd op het FAB-beleid. In het FAB-beleid is opgenomen dat clusteren van meerdere bouwrechten in of bij een kern alleen mogelijk is op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie. De gemeenteraad heeft tot nu toe twee clusterlocaties aangewezen; te weten de onderhavige locatie en Exel. Beide zijn ook opgenomen in de Structuurvisie en de Woonvisie. Voor de inrichting van de clusterlocaties geldt maatwerk. Er is geen kader waarin precies het aantal, de precieze locaties en de inpassing is verwoord. Die beoordeling en toetsing van de definitieve inrichting van deze clusterlocaties vindt plaats in het bestemmingsplan, waarover de gemeenteraad een besluit neemt. Het gaat ver om dit beleid als willekeurig "maakwerk" te betitelen.

Toetsing

De toetsing van de locaties in het OBHb zijn gebaseerd op verschillende beleidsdocumenten.

Vraag reclamant: hoe kan de gemeente verantwoordend dat een gelijkkluidende toetsing plaatsvindt als de meetlat langs verschillende beleidsdocumenten legt?

Reactie gemeente

In de plantoelichting is een uitgebreide verantwoording en motivering opgenomen.

Het FAB-beleid 2015 is het toetsingskader voor de slooplocaties die deel uitmaken van dit bestemmingsplan. De locaties Dortherweg en Beekvliet maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Maatwerk

Nergens wordt meer gesproken over maatwerk terwijl het raadsbesluit december 2015 zegt dat clusteren aan een kern maatwerk is en niet is opgenomen in het beleidskader FAB Lochem 2015. Het lijkt erop dat het plan weer een poging tot clusteren doet en dat het maatwerk betreft.

Reactie gemeente

In paragraaf 3.4.4 is het FAB-beleid toegelicht. Letterlijk staat verwoord; *"Het clusteren van meerdere bouwrechten in of bij een kern is alleen mogelijk op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie"*. De gemeenteraad heeft in haar raadsbesluit d.d. 12 oktober 2015 de clusterlocatie aangewezen. Daarmee is sprake van een nadere invulling, of met andere woorden maatwerk van het vastgestelde FAB-beleid en geen strijdigheid.

In het raadsvoorstel van 2015 inzake de clusterlocatie, staat niet dat het gaat om maatwerk binnen het FAB-beleid. Navolgende was opgenomen in het raadsvoorstel.

Past verzoek binnen gemeentelijke beleidskaders?	Ja	Opgemerkt moet worden dat het clusteren van FAB bouwrechten maatwerk is.
--	----	--

Groenedijk excluseren

Door Groenedijk te excluseren van het nieuwe bestemmingsplan is sprake van onjuiste planologie.

Vraag reclamant: hoe kan het dat Groenedijk geen onderdeel meer uitmaakt van het plan zonder dat sprake is van een herstelbesluit en van een nieuw plan?

Ook Tunnelweg 8 is onderdeel van het vigerende bestemmingsplan. Wanneer men een vigerend plan wil herzien, moeten ook alle locaties daarvan deel uitmaken.

Uitspraak ABRS is een voldongen feit en deze locaties zijn onderdeel van dit plan.

Reactie gemeente

Hiervoor is al uiteengezet dat het gaat om een nieuw bestemmingsplan, waarin delen van het eerdere bestemmingsplan zijn opgenomen en daarmee de mogelijkheid tot clusteren op deze locatie in Laren is hersteld. Het is niet nodig alle locaties op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Het gaat om een nieuw bestemmingsplan waar de genoemde locaties Groenedijk en Tunnelweg 8 los van staan. Deze locaties worden immers niet meer ingezet om de bouw van de woningen op de clusterlocatie mogelijk te maken. Het plangebied van een nieuw bestemmingsplan staat los van de eerdere planlocaties.

Kwaliteitskwestie

Brenschutte locatie

Op deze locatie wordt een loods deels gesloopt. Reclamant is van mening dat halve sloop geen kwaliteitswinst is. De schuur moet in zijn geheel blijven staan of helemaal gesloopt worden.

Vrochterdijk locatie

Op deze locatie wordt het vergrotingsrecht onjuist toegepast. Hier vindt verkapt salderen van m³ op de clusterlocatie plaats.

Tevens kloppen de meters niet; meer dan 50% van de te slopen gebouwen blijft staan. Dit is haaks op het beleid.

Vergroten van de woning ziet toe en heeft betrekking op een woning op een slooplocatie. Het FAB-cluster hier betreft een nog niet bestemd perceel, toepassing hierop kan niet omdat het bestemmingplan waarop de vergroting betrekking moet hebben, er nog niet is voor deze locatie. Het beleid wordt hier te ruim geïnterpreteerd en oneigenlijk toegepast.

Volgens het beleid ontstaat er een bouwrecht bij sloop van een hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing vanaf 1.000 m². Er kan één bestaand gebouw worden omgevormd tot een woning. Indien dit niet mogelijk is, kan één nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd. Het is mogelijk om bij meer dan 750 m² vrijkomende of vrijgekomen bebouwing na sloop van deze bebouwing de volgens het bestemmingsplan toegestane inhoud van de woning te vergroten. Dus geen recht om te bouwen en alleen bouwrechten mogen worden verplaatst.

De gemeente moet het FAB-beleid correct moet toepassen en normen respecteren en overeenkomstig toepassen.

Beekvliet 7 locatie

Op deze locatie kloppen de meters niet. Reclamant verwijst naar FAB-beleid Hfd. 2.4.

Nergens is aangetoond of de 1 ha wel aanwezig is.

Tunnelweg 4 locatie

Op deze locatie is strijdigheid met artikel 2.4 van het FAB-beleid. Het aantal maximaal toegestane aantal vierkante meters bijgebouw wordt ruimschoots overschreden. In plaats van 150 m² wordt hier 216 m² toegestaan. Dit is in strijd met het beleid.

Ook is er geen zekerheid over de inbreng van de slooplocaties. Er zijn geen formele rechten toegekend, waardoor er ook geen zekerheid is of deze locaties ook de locaties zullen zijn die bij dit bestemmingsplan horen.

Zodra het ontwerp wordt goedgekeurd, is er geen grip meer op het inbrengen van locaties.

Reclamant is van mening dat het onterecht is om slooplocaties uit andere dorpen te verplaatsen naar Laren.

Reactie gemeente

Op de locatie Brenschutte staat een open schuur van vier traveeën. Door het verkleinen met één travee is zeker sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. De oppervlakte aan bebouwing neemt immers af.

Voor de locatie Vrochterdijk is zeker geen sprake van verkapt salderen. Artikel 3.2 biedt de mogelijkheid sloop m² in te zetten voor het vergroten van de nieuwe FAB-woning. Het FAB-beleid geeft niet aan dat deze vergrotingsmogelijkheid niet mag worden aangewend bij verplaatsing of clustering van bouwrechten uit het buitengebied.

Artikel 2.6 geldt voor de beoogde nieuwbouw op slooplocaties, waarvan het totale bebouwd oppervlak (woning plus bijgebouw) nooit meer mag zijn dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. In deze casus worden de bouwrechten verplaatst naar de clusterlocatie en zijn de mogelijk te bouwen oppervlakte gebouwen op de clusterlocatie ruimschoots minder dan 50% van de oppervlakte gesloopte bebouwing.

De locatie Beekvliet maakt geen onderdeel uit van onderhavig nieuw bestemmingsplan. Op de locatie Beekvliet wordt ca. 1977 m² gesloopt. De opmerkingen van reclamant m.b.t. Beekvliet 7 zijn niet relevant in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Deze locatie maakt immers geen deel uit van dit bestemmingsplan. Op deze locatie is reeds sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Tunnelweg 4 behoudt 206 m² aan bijgebouw; 161 m² voor de bestaande schuur en 51 m² voor een historisch bakhuusje naast de boerderij. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit het FAB-beleid. Er is sprake van een 1 ha grote kavel, waar de nodige werkzaamheden en onderhoudsmachines voor nodig zijn. Het wordt als onredelijk gezien om de bestaande schuur die daarvoor wordt aangewend te verkleinen van 161 m² naar 150 m². Bouwkundig is dit erg lastig en zoals genoemd ook onevenredig.

Hiervoor is al gemeld dat in de planregels duidelijk een verwijzing zit naar de slooplocaties en daarmee ook zekerheid voor de inbreng. Indien deze specifiek benoemde locaties niet zouden worden ingebracht en derhalve geen sloop plaats zou vinden, is er tegelijkertijd geen sprake van een bouwrecht op de clusterlocatie.

Naar overtuiging van reclamant is er met de bouw van de woningen op de clusterlocatie geen kwaliteitswinst te halen. Verwezen wordt naar de bijlage 5 van de zienswijze "Rapportage ruimtelijke kwaliteit en functieverandering in de gemeente Lochem" - Gemeente Lochem en provincie Gelderland, februari 2010. De gemeente heeft dit zelf ook in documenten beaamt. Hier is sprake van zelf fulfilling prophecy.

Door te schrijven dat men kwaliteitswinst behaalt door vier woningen te bouwen is niet bewezen, nog aangetoond, nog gemotiveerd onderbouwd dat

deze vermelding juist is. Aantoonbaar is dat de inpassing een farce is. De aard en schaal is onjuist. Dit is subjectief gesteld, totaal niet onderbouwd en waarschijnlijk geschreven vanuit het perspectief van de initiatiefnemer, lijkt het. Het betreft hier buitengebied, gronden buiten de bebouwde kom met een agrarische bestemming in een open essenlandschap. De schaal is niet in overeenstemming met de percelen die de dorpsrand thans mooi afronden; deze zijn gemiddeld twee tot drie keer zo groot als de geprojecteerde percelen

De thans tot de rand behorende kavels die voor de afronding zorgen zijn vele malen groter dan de geprojecteerde kavels. Door deze bouw ontstaat verdichting in plaats van ruimtelijk effect. Door stallen te slopen behalen we kwaliteitswinst stelt de gemeente en door hier te bouwen spreken we niet meer over winst voor deze locatie. Hier is sprake van onevenredige benadeling.

Stedenbouwkundig is er onvoldoende ruimte per perceel voor secundaire randkavels. Ook de rand die met de bouw van drie/vier woningen met rode bakstenen ontstaat getuigt van het onvoldoende rekenschap houden met de uitstraling en kwaliteitsvereisten van het essenlandschap. Er wordt hier getracht geforceerde bouw te laten plaatsvinden om de initiatiefnemers tegemoet te komen.

Het is onterecht om slooplocaties uit andere dorpen te verplaatsen naar Laren. Dit heeft een onevenredige benadeling van de dorpsrand Laren tot gevolg en staat haaks op het gelijkheidsbeginsel.

In het ontwerp bestemmingsplan is geen kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma opgenomen. Dit plan/besluit zal leiden tot een precedentwerking rondom deze locatie (uitbreiding naar Boerkamp), maar ook voor de gehele gemeente, waarbij iedereen met weiland aan randen van onze dorpen die FAB-rechten koopt, daar mag bouwen, zonder dat daar visies en beleid aan ten grondslag liggen.

Reclamant sluit zich aan bij de zienswijze van MLZ onder voorbehoud van alle rechten.

Reclamant meldt dat het FAB-beleid complex is en de samenhang van dit beleid in de gemeente Lochem compleet zoek is tussen allerlei beleidsdocumenten en de toepasbaarheid daarvan met als gevolg dat het willekeur in de hand werkt. Borging van kwaliteit van dorpsranden is hierbij niet geregeld.

Geadviseerd wordt het aan de raad het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen. Mede ook gezien de ontoereikend doorlopen procedures, Reclamant verzoekt de gemeenteraad eerst grondig te onderzoeken hoe deze kwestie tot stand gekomen is, wat de rol van de gemeente hierin is geweest gedurende de afgelopen jaren en wat de rol van de initiatiefnemers en aanwonenden is geweest.

Tevens wil reclamant onderzocht hebben welke invloed de misleiding van de initiatiefnemers heeft gehad op de besluitvorming van de gemeente in de afgelopen jaren.

Naast het inleveren van een stuk rust en privacy in de leefomgeving van reclamant waardoor het woon- en leefklimaat ernstig wordt aangetast, wordt reclamant ook nog eens onevenredig benadeeld. Van een deugdelijke belangenafweging is geen sprake geweest.

Eindconclusie van reclamant is dan ook dat het plan dermate ongegrond, onzorgvuldig en onbehoorlijk tot stand is gekomen en de raad wordt verzocht te besluiten dit plan niet vast te stellen.

Reactie gemeente

De stellingen van reclamant zijn in voorgaande punten al aan de orde geweest en beantwoord.

Verwezen wordt ook naar de beantwoording van de belangenvereniging MLZ onder punt 1 van deze nota van zienswijzen. In het bijzonder naar de beantwoording van de landschappelijke inpassing op pagina 24 en 25.

2.5 Zienswijze 5

Reactie 1

Reclamant maakt bezwaar tegen de handelwijze van de gemeente. Volgens reclamant is het vorige plan in zijn geheel vernietigd door de RvS. Omdat de gemeente van mening is dat het vorige plan slechts op enkele punten is vernietigd, is nu sprake van een herstelbesluit.

Reclamant heeft niet de juridische en bestuurlijke kennis om dit plan te doorgronden en hebben om uitstel gevraagd voor het indienen van een zienswijze. Dit is tot op heden niet gehonoreerd. Reclamant maakt melding van de wens om dit bezwaar, binnen 2 weken na dagtekening van dit bezwaar, aan te vullen.

Reclamant is ook van mening dat de terinzagelegging van dit plan ten tijde van de coronamaatregelen getuigt van minachting voor belanghebbenden.

Het is reclamant niet duidelijk wat wordt hersteld. De tekeningen en plaatjes m.b.t. de inrichting en omgeving, zijn niet verschillend van die van het vorige plan.

Onduidelijk is op welk punt en met welke inbreng van slooplocaties het plan hersteld wordt.

Vraag van reclamant is; waarom is het nodig een locatie in Barchem in te brengen en met welk argument is het bouwen hier in het buitengebied wel en aan de Brenschutte niet mogelijk?

Verzoek reclamant: financiële verantwoording en onderbouwing die duidelijk maken dat dat het om kostenneutrale uitvoering voor de gemeente Lochem.

Reclamant geeft aan dat in het hoofdstuk flora en fauna geen betere waardering te lezen is van de daadwerkelijke situatie ter plekke.

Reclamant verzoekt aan te geven op welk punt er overleg gevoerd is met buurtbewoners en belanghebbenden om te komen tot dit herstelplan.

Reactie gemeente

Het college van B&W heeft op 5 maart 2019 (zaaknummer 2019-137882) een memo aan de gemeenteraad gestuurd, waarin is ingegaan op de uitspraak van de ABRS inzake het bestemmingsplan 'FAB-clustering Laren' uit 2017 én het vervolgproces.

De gemeenteraad heeft vervolgens een aantal vragen gesteld aan B&W. Het college van B&W heeft op 13 mei 2019 de vragen beantwoord in een memo waarin ook de alternatieven voor het vervolgproces zijn toegelicht. Vervolgens heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 11 juni 2019 navolgende motie aangenomen.

Besluit:

1. De alternatieve oplossingen op juridische haalbaarheid te laten toetsen door een externe deskundige.
2. Dezelfde deskundige te vragen of er andere mogelijke oplossingsrichtingen bestaan.
3. Het benodigd budget beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van dit onderzoek.

De gemeenteraad heeft vervolgens Sieben&Lont-Bestuursrechtadviseurs verzocht de onderdelen 1 en 2 uit te voeren.

Sieben&Lont⁶ hebben de navolgende vijf alternatieven onderzocht, die eerder in de memo aan de gemeenteraad zijn gepresenteerd:

1. Het herbestemmen van de slooplocaties, zodat eigenaren wederom slooprechten hebben;
2. De slooplocaties de verplichting tot sloop en landschappelijke inpassing ontnemen;
3. Niets doen;
4. Clusterlocatie Exel;
5. Hervaststelling clustering Laren, met inbreng van twee nieuwe slooplocaties (de door B&W voorgedragen optie).

Sieben&Lont delen de mening van B&W dat hervaststelling van de Clusterlocatie Laren het meest voor de hand ligt.

De gemeenteraad heeft op basis van de voornoemde memo en het advies van Sieben&Lont besloten tot het treffen van een voorbereidingsbesluit én het opstellen van onderhavig bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit' is een nieuw bestemmingsplan. De voorbereiding van dit bestemmingsplan is conform afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verlopen.

Enkele omwonenden hebben ingesproken in de raadsbijeenkomst d.d. 19 september 2019 en daarin hun mening over het vervolgproces te berde gebracht.

Verwezen wordt ook naar de beantwoording van de zienswijze van de belangenvereniging MLZ, onder punt 1 van deze nota van zienswijzen.

Reclamant maakt bezwaar omdat de zienswijzen op het vorige ontwerpplan in de behandeling niet weerlegd zijn. Daarom worden deze zienswijzen nogmaals ingevoegd en zijn onlosmakelijk verbonden met de bezwaren tegen het herstelplan.

Hierna zijn de bezwaren op het vorige ontwerpplan onverkort gekopieerd.

Wij hebben kennisgenomen van de inhoud en middels deze brief verzoeken wij u de volgende punten te overwegen dan wel te beantwoorden, waarbij wij de volgorde van de inhoud in het plan aanhouden; ik heb getracht onze vragen zo specifiek mogelijk te maken.

1.2: begrenzing plangebied, blz. 8:

Het is volstrekt onduidelijk waar de begrenzing van het plangebied aan de Zutphenseweg op gebaseerd is. De grootte van het plangebied heeft geen relatie met de plaats waar woningen zijn voorzien en geven ook geen beperking vanwege de milieuzone van het agrarisch bedrijf aan.

Kunt u aangeven welke afweging hier gemaakt is?

2.5.1: blz. 18: bij de beschrijving van de kenmerken van het aanwezige landschap staat te lezen "onregelmatige blokverkaveling met een grillige wegenstructuur enz."

⁶ Sieben&Lont bestuursrechtadviseurs, "Motie FAB-clustering Laren", 24 augustus 2019

In de volgende alinea wordt beweerd dat "de kern Laren in het algemeen een duidelijke overgang heeft naar het landschap". Ter plaatse van het plangebied is de overgang minder helder en volgt de dorpsrand een meer gekartelde vorm.

Wat wordt hier bedoeld en waar is deze kwalitatieve beoordeling op gestoeld?

2.5.1: blz. 19, afbeelding ruimtelijke karakteristiek clusterlocatie en omgeving.

In deze afbeelding wordt middels een oranjekeurige lijn aangegeven wat de rand van de bebouwing is. Deze lijn is ter plaatse van het appartementencomplex Boerkamp 19-25 en ter hoogte van woning Zutphenseweg 27 versprongen, maar het is volstrekt onduidelijk op grond waarvan deze lijn verspringt. Voor ons lijkt alsof met deze lijn de bewering aangaande de gekartelde vorm gestaafd moet worden.

Wij verzoeken u aan te geven welke begrenzing met deze lijn aangeduid is. Is deze lijn getrokken op basis van kadastrale grenzen, de fysieke inrichting ter plaatse of een visuele beoordeling?

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In deze paragraaf gaat u in op de afwegingen in de SVIR die al dan niet van toepassing zijn en de overwegingen omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking. Op blz. 22 wordt gesteld dat deze ladder niet van toepassing is op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ik heb met mijn beperkte juridische achtergrond geen referentie bij deze stelling kunnen vinden.

Ik verzoek u daarom aan te geven om welke zaak het gaat onder vermelding van de betreffende uitspraak met zaaknummer en datum. Daarnaast mag ik een toelichting verwachten waarom de tekst "een dergelijke kleinschalige ontwikkeling" hierbij van toepassing zou kunnen zijn.

3.2 provinciaal beleid, punt 2: borgen van de kwaliteit...

In de paragrafen die volgen worden een aantal afwegingen aangegeven waarbij beweerd wordt dat de omgevingsvisie niet van toepassing is vanwege de kleinschaligheid van het plan. Er is niet duidelijk of de criteria die hier gehanteerd worden objectief en meetbaar zijn en mij is niet duidelijk of de provincie als bestuursorgaan hierover geïnformeerd of gehoord is.

Ik verzoek u aan te geven waaraan ik deze afwegingen kan toetsen.

3.2.2 Relatie met het plangebied, blz.26, Wonen in de toelichting op art.

2.2.1.1 gaat u in op het woonprogramma in het KWP3 en wordt het bouwen van woningen in het plangebied alleen verantwoord voor het kwantitatieve aspect ervan, ofwel: de aantallen. Er wordt op geen enkele wijze verantwoording afgelegd over de kwaliteit van de woningen, tot welk segment ze dan gerekend worden, dan wel of daarmee invulling gegeven wordt aan de woningbehoefte. De gemeente Lochem zal aan haar inwoners duidelijk moeten kunnen maken waarom in dit specifieke plangebied juist dit type woningengerechtvaardigd is, terwijl de woningmarkt voor dit segment in Laren aantoonbaar te groot is.

Welke afweging is volgens u hierin bepalend?

3.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem, blz. 28.

In de beschrijving van het landschap, de functies en de voorgenomen veranderingen worden beschrijvingen gegeven van bestaande en nieuwe situatie, maar er wordt niets aangetoond noch is er een referentie gegeven waaraan de situatie getoetst wordt. Er wordt ingegaan op de slooplocaties, maar aangaande de clusterlocatie wordt geen enkele daadwerkelijke landschapsverbetering aangetoond.

Ik verzoek u aan te tonen waarom de aanleg van een groenstrookje bij de te bouwen woningen aantoont "dat de landschappelijke inpassing waarmee de realisatie van de clusterlocatie gepaard gaat" een kwalitatieve verbetering is van het bestaande essenlandschap.

3.3.4 Beleidskader, blz. 29.

In de vierde alinea schrijft u dat clusteren van meerdere bouwrechten alleen mogelijk is op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie.

Ik verzoek u mij aan te geven in welke raadsbesluit dit eenduidig en onomstotelijk is vastgesteld.

4.6.1 Clusterlocatie Laren blz. 37 en 38:

Wat wordt bedoeld met "Het realiseren van een heldere overgang tussen dorpsbebouwing en omliggend landschap", waar wordt dit aan getoetst en waar bestaat de kwalitatieve verbetering dan uit?

4.6.4 Verkeer en parkeren blz. 39

De tekst in beide alinea's gaat in op de verkeersbewegingen op de ontsluitingsweg en op de Zutphenseweg. Zaken als de aansluiting van de ontsluitingsweg op de provinciale weg, het gevaar door het ter plaatse kruisen van het naastgelegen fietspad, de aanwezigheid van grote bomen die uitzicht voor alle verkeersdeelnemers belemmeren, de complexiteit van de weginrichting ter hoogte van de chicane blijven onbenoemd. De realisatie van het plan heeft duidelijk consequenties voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid ter plaatse van de aansluiting. Het ontwerpplan gaat hier op geen enkele wijze op in, er wordt niet duidelijk gemaakt welke oplossingen voorhanden zijn eventueel gekozen worden.

Er is klaarblijkelijk ook geen overleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro geweest met de provinciale wegbeheerder aangezien er geen reactie van die zijde vermeld wordt.

Ik verzoek u duidelijk te maken waarom er geen afweging is gemaakt met het oog op de verkeersafwikkeling en -veiligheid, welke kosten ermee gemoeid zijn indien aanpassingen nodig zijn wie die kosten dan betaalt.

4.7.2 Clusterlocatie, blz. 41

Wat wordt bedoeld met: de bestaande verharde ontsluitingsweg is positief bestemd middels de bestemming "verkeer"? Wat is dan de definitie van een ontsluitingsweg? Is de weg dan breed of zwaar genoeg, en voor welk verkeer geldt dat dan? Waar worden de gebruikers dan geacht hun voertuig te draaien? Is het een openbare weg? In de praktijk is deze ontsluitingsweg te smal voor elkaar passerende auto's en kunnen vrachtauto's geen kant meer op als ze op deze weg terecht komen. Auto's

rijden dan door tot ze niet meer verder kunnen, en stranden pal achter mijn tuin. Dit levert ongewenste situaties op.

Ik verzoek u aan te duiden wat de "positieve bestemming" inhoudt, wat de consequenties dan zijn en welke landschappelijke waarde van de clusterlocatie hiermee versterkt wordt.

5.8 Ecologie in relatie tot de clusterlocatie, blz. 59

De conclusies die hier verbonden worden aan een quickscan zijn wel heel erg voorbarig en naar onze mening niet onderbouwd.

De opstellers schrijven zelf: "een quickscan is een momentopname en kan slechts in beperkte mate uitsluitsel geven over de aan- of afwezigheid van soorten". Wij hebben vleermuizen rondom ons huis, zowel bonte als groene specht zijn regelmatig te zien en met zeer grote regelmaat vinden wij bewijs dat een steenmarter onze tuin bezoekt. Foto's hiervan heb ik voorhanden. De conclusie in het ontwerpplan is niet juist.

7.1 Economische uitvoerbaarheid, blz. 73

Deze gehele paragraaf is een doelredenering naar en geen verantwoording voor de "conclusie dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is".

De economische uitvoerbaarheid zal verantwoord moeten worden met een cijfermatig inzicht in de kosten en opbrengsten, waarbij de gemeente zal moeten vermelden welke risico's de gemeente loopt en aanvaardt. Omdat er door gemeente met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst wordt gesloten neemt de gemeente op voorhand genoeg met een vast bedrag waar uit alle voortkomende kosten gedekt moeten kunnen worden. Dit is een uitermate slechte zaak in een proces waarin zoveel onzekerheden zitten die kosten kunnen veroorzaken die uiteindelijk op de inwoners van Lochem afgewenteld worden.

Juist vanwege alle onzekerheden ten aanzien van de realisatie en de prijsontwikkeling zou een posterieure overeenkomst overwogen moeten worden omdat daarin afspraken kunnen worden gemaakt over de verrekening van daadwerkelijke kosten, te meer daar in de voorgeschiedenis van dit plan telkenmale door de verantwoordelijk wethouder gesteld is dat deze plannen de gemeente geen geld mogen kosten. In het kader van de zelfgekozen transparantie van ons college is het een voorwaarde dat de financiële onderbouwing bediscussieerd wordt en de consequenties afgedekt zijn. Tevens dient het college van B&W ter voldoening van het bepaalde in art. 6.24 lid 3 Wro bekend te maken dat zij een anterieure overeenkomst aangaat met de betrokken initiatiefnemers.

Ik verzoek de gemeente aan te geven waarom er gekozen wordt voor een anterieure overeenkomst, alsmede aan te geven waar de financiële risico's vastgesteld zijn en wie er namens het bestuursapparaat verantwoordelijk wordt gehouden indien, om welke reden dan ook, er kosten ten laste van de gemeente komen te vallen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is bijzonder opmerkelijk dat de gemeente het klaarblijkelijk niet de moeite waard vindt om een overleg met bijvoorbeeld Wakker Loarne te voeren over dit plan. Ik leid dat af uit het ontbreken van een reactie van Wakker Loarne. Zoals ook bij 4.6.4 aangaande verkeer al gesteld ontbreekt ook een reactie van de Provincie Gelderland. Ik concludeer dan dat er onvoldoende overleg gevoerd is.

Ik ben een leek in deze procedure en verzoek u dan ook om aan geven met welke organisaties en bestuursorganen een vooroverleg aangaande dit plan gevoerd is.

Over bovenstaande punten zouden wij graag een uitnodiging voor een mondelinge toelichting of behandeling ontvangen, wij zijn te allen tijde bereid hiervoor naar het gemeentehuis te komen.

Samenvattend stellen wij dat de toelichting op het plan bijzonder eenzijdig opgesteld is en onvoldoende met vaststaande feiten en onderbouwde toetsing toekomt aan de noodzakelijke argumenten om dit plan met een positief advies aan de raad te kunnen presenteren. Ik stel dat met name omdat in de voorgeschiedenis toch duidelijk is gebleken dat er geengefundeerde keuze is gemaakt voor deze clusterlocatie en bovendien telkenmale gesteld is dat dit plan de gemeente geen geld mag kosten. In het ontwerpplan wordt niet onderbouwd hoe de bouw van vrijstaande woningen in het prijssegment rond € 500.000,- past in de Woonvisie 2012-2020 van de Gemeente Lochem. Er is behoefte aan starterswoningen in Laren, niet aan nog meer vrijstaande woningen.

Verder willen wij u in overweging geven dat wij geen toegevoegde waarde zien in de realisatie van dit ontwerpplan, omdat dit niet aangetoond wordt. Anders gezegd, wie wordt er nou eigenlijk beter van dit plan, wat is de winst voor de gemeente Lochem, voor de gemeenschap Laren of voor de landschappelijke kenmerken van dit plangebied aan de rand van Laren?

Er is volgens ons ook wel een alternatief voor het vraagstuk van de clusterlocatie: het is een algemeen planologisch uitgangspunt dat inbreiding voorrang heeft boven uitbreiding. Uit niets blijkt echter dat de gemeente Lochem de moeite heeft genomen de ontwikkelingen in de kern van Laren te volgen en in te spelen op kansen die zich voordoen. De locatie tussen Deventerweg en Ooldselaan, waar ook een plan wordt ontwikkeld om woningen te realiseren, is een inbreiding. Hier kunnen een aantal (starters) woningen worden gerealiseerd. Waarom wordt deze locatie niet overwogen als mogelijke clusterlocatie? Heeft het college deze mogelijkheid besproken?

Het ontwerpplan is in strijd met het Beleidsplan FAB van de Gemeente Lochem, vastgesteld op 22-01-2016. Het principebesluit was nog op basis van de "oude FAB-regeling. Welke regeling is nu van toepassing bij het beoordelen van het "sprokkelen van diverse locaties", de verplaatsing van bouwrechten, het realiseren van de clusterlocatie? Volgens ons past het geenszins in de oorspronkelijke intentie van de wetgeving "Rood voor Rood". Dat is ons onduidelijk en het pleit niet voor de politieke taakstelling die deze coalitie zich heeft gesteld om bovenal transparant te zijn dat deze onduidelijkheid zo hardnekkig wordt volgehouden. De gemeente Lochem zal zich voor de komende decennia moeten kunnen verantwoorden voor de realisatie van dit plan.

Reactie 2 – aanvulling

Op basis van FAB, schept het plan een precedent voor verdere verkwanseling van akkers en weidevelden, aan de rand van de dorpskern, zonder dat daar een beleidsvisie aan ten grondslag ligt.

Reactie gemeente

In de nota van zienswijzen van het bestemmingsplan 2017 zijn de voorgaande vragen beantwoord in paragraaf 2.4 van de nota. Volledigheidshalve worden de antwoorden op de punten nogmaals één op één gekopieerd uit de eerdere nota van zienswijzen, omdat reclamant kennelijk in de veronderstelling verkeert dat de vragen niet zijn beantwoord.

1.2: begrenzing plangebied, blz. 8

Antwoord gemeente

De begrenzing is afgestemd op de kadastrale situatie in het plangebied.

2.5.1: blz. 18

Antwoord gemeente

De beschrijvingen zijn logischerwijs afgestemd op de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige situatie en afgestemd/afkomstig uit het vigerend bestemmingsplan Kern Laren, het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en het Landschap ontwikkelingsplan (LOP).

2.5.7. blz.19 - afbeelding ruimtelijke karakteristiek clusterlocatie en omgeving

Antwoord gemeente

De begrenzing is afkomstig van de rapportage van bureau Dwarsstraat. Naar verwachting is de lijn gebaseerd op een visuele beoordeling. Ter plaatse is sprake van een privé tuin en zou de lijn niet hoeven te verspringen. Het betreft echter een toelichtende figuur zonder enige juridische betekenis. De strekking van de lijn is dat hiermee de begrenzing van de dorpsrand wordt aangegeven. Dat ter plaatse van het perceel Boerkamp 17-25 sprake is van achtertuinen doet niet af aan de strekking van de figuur.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 3 'strijdigheid beleid'.

3.2 provinciaal beleid, punt 2: borgen van de kwaliteit

Antwoord gemeente

De toelichting in paragraaf 3.2 meldt niet dat de provinciale Omgevingsvisie niet van toepassing is, maar dat voldaan wordt aan de Omgevingsvisie. Dit is controleerbaar door de Omgevingsvisie eropna te slaan.

3.2.2 Relatie met het plangebied, blz. 26, Wonen

Antwoord gemeente

De woningen passen in de gemeentelijke Woonvisie, waarin wordt uitgegaan van een breed scala aan woningtypen.

3.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem, blz. 28

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 4 'landschappelijke inpassing'.

3.3.4 Beleidskader, blz. 29

Antwoord gemeente

Dit is vastgelegd in het FAB-beleid van de gemeente. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 onder punt 1.

4.6.1 Clusterlocatie Laren, blz. 37 en 38

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 4 'landschappelijke inpassing'.

Met een heldere overgang wordt bijvoorbeeld bedoeld dat sprake is van voorkanten richting buitengebied en niet van een rommelige rand met schuurtjes, schuttingen etc.

4.6.1 Verkeer en parkeren blz. 39

Antwoord gemeente

De huidige aansluiting voldoet en vormt geen verkeersonveilig punt. De zeer geringe aantallen woningen en verkeersbelasting zullen niet leiden tot gevaarlijke situaties.

4.7.2 Clusterlocatie, blz. 41

Antwoord gemeente

Een positieve bestemming betekent een bestemming die overeenkomt met het gebruik en laatste ook planologisch vastlegt.

De ontsluitingsweg is voldoende breed voor deze geringe verkeersbelasting/intensiteit. Verwezen wordt naar paragraaf 4.6.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

5.8 Ecologie in relatie tot de clusterlocatie, blz. 59

Antwoord gemeente

De Quicksan wordt als volledig gezien en geeft een duidelijk beeld van de ecologische situatie. Dat er in het plangebied of in de directe nabijheid vleermuizen en de groene specht worden gesignaleerd wil niet zeggen dat de bouw van de vier woningen ook een verstoring van de vaste verblijfplaatsen tot gevolg heeft.

7.1 Economische uitvoerbaarheid, blz. 73

Antwoord gemeente

Gemeente heeft met initiatiefnemer een planschade overeenkomst gesloten.

Voor de planschade regeling geldt dat het in Lochem gangbare beleid is toegepast. In hoofdlijnen is dit als volgt.

Een planschaderisicoanalyse geeft een beeld van mogelijke planschade, waarbij onderscheid kan worden gemaakt tussen een 'best case' en een 'worst case'-scenario. 'Worst case' gaat uit van hanteren van het wettelijk minimum normaal maatschappelijk risico (nmr. 2%), het 'best case'-scenario gaat uit van een aanname over het uiteindelijk te hanteren en soms hoger te stellen normaal maatschappelijk risico. Ervaring met een risicoanalyse over eerdere plannen leert dat het 'best-case' scenario reëler is dan het 'worst-case'.

Samenvattend

De samenvatting is een herhaling van de hiervoor ingebrachte punten, waarnaar dan ook wordt verwezen. De kosten voor de ontsluiting worden gedragen door de initiatiefnemer.

Verwezen wordt ook naar de beantwoording van de zienswijze van de MLZ onder punt 1 van deze nota van zienswijzen.

Aanvullend meldt gemeente dat een keuze voor deze clusterlocatie niet betekent dat overal langs dorpsranden nieuwe mogelijkheden bestaan of ontstaan voor clustering van FAB-woningen.

Op basis van de bovenstaande argumenten maakt reclamant bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan FAB-clustering Laren, herstelplan en verzoekt met inachtneming van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en in te trekken.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op één onderdeel ondergeschikt gewijzigd.

In bijlage 5 van de planregels is de luchtfoto vernieuwd en meer in overeenstemming met de bestaande situatie.



Links luchtfoto in ontwerp bestemmingsplan

Rechts luchtfoto vastgestelde bestemmingsplan (bron: PDOK viewer)

BIJLAGE NAW GEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN