

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET BESTEMMINGSPLAN GROENEDIJK 7 LAREN

Gemeente Lochem

Opdrachtnummer : 08.436
Datum : februari 2023
Versie : v2
Auteurs : mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	ZIENSWIJZE	5
2.1	Zienswijze MLZ.....	5

1 INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan Groenedijk 7 Laren heeft zes weken, van 22 september 2022 tot en met 2 november 2022, ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon eenieder zijn of haar zienswijze indienen. Er is 1 zienswijze ontvangen, van de MLZ.

In deze nota van zienswijzen is in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2 ZIENSWIJZE

2.1 Zienswijze MLZ

Reactie

Aan de rand van de kern Laren, achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a, wordt de ontwikkeling van een cluster locatie beoogd op basis van het beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing'. Hiervoor is in 2017 het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' vastgesteld. Het perceel Groenedijk 7 te Laren was opgenomen als één van de slooplocaties in dit plan. Bij uitspraak van 6 februari 2019 heeft de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State het bestemmingsplan vernietigd voor wat betreft het plandeel met de clusterlocatie. Alle overige onderdelen van het plan zijn in stand gebleven en onherroepelijk geworden waaronder het plandeel met de slooplocatie Groenedijk 7.

Om de ontwikkeling van de clusterlocatie aan de rand van de kern Laren alsnog mogelijk te maken, heeft de gemeenteraad op 26 oktober 2020 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit'. Het perceel Groenedijk 7 is niet meer opgenomen in dit plan omdat dit perceel een nieuwe eigenaar heeft die niet mee wil doen aan de ontwikkeling van de clusterlocatie.

Volgens reclamant ontstaat hier een probleem. Een slooplocatie die onderdeel uitmaakt van een FAB clustering bestemmingsplan kan zomaar uitstappen in een procedure. Er is geen enkele borging in het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' alsmede in het nu bij de Raad van State liggende nieuwe bestemmingplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit' t.a.v. de verplichting om verplicht mee te werken aan de sloop bij vaststelling van het bestemmingsplan. Elke slooplocatie kan zomaar uitstappen als na verkoop de nieuwe eigenaar besluit niet mee te werken. Hier zit naar mening van reclamant een groot hiaat in het concept FAB clusteren en deze locatie maakt dat ondubbelzinnig duidelijk. Dit argument heeft geen directe relatie tot het vaststellen van deze locatie, maar omdat het beschreven onderdeel uitmaakt van de problematiek FAB clusteren dient dit bestemmingplan breder te worden beoordeeld.

Reactie gemeente

De stelling van reclamant dat een slooplocatie zomaar kan uitstappen in een procedure is niet juist. De locatie Groenedijk 7 maakte onderdeel uit van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren'. De Raad van State heeft op 6 februari 2019 uitspraak gedaan over dit bestemmingsplan. Met deze uitspraak is de procedure van dit bestemmingsplan beëindigd. Uit de uitspraak volgde dat de clusterlocatie nog niet gerealiseerd kon worden en er nog geen bouwrechten ontstonden voor de slooplocaties. De procedure heeft voor de slooplocaties, waaronder Groenedijk 7, dus niet opgeleverd wat beoogd was. Om de clusterlocatie alsnog te kunnen realiseren en daarmee bouwrechten voor de slooplocaties te kunnen creëren diende een nieuwe bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Daarmee ontstond een nieuwe situatie, met ruimte voor heroverweging voor de deelnemende slooplocaties. Bij deze heroverweging heeft de eigenaar van Groenedijk 7 besloten om niet meer deel te nemen aan de clusterlocatie en daarom is

Groenedijk 7 niet meer betrokken in de nieuwe procedure, welke heeft geleid tot het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit'. Van zomaar uitstappen in een procedure is dus geen sprake. De procedure voor het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' was afgerond, maar had niet het beoogde resultaat voor Groenedijk 7 opgeleverd, waardoor een nieuwe situatie ontstond met een heroverwegingsmoment, waarna Groenedijk 7 besloten heeft om niet meer deel te nemen aan de nieuwe procedure voor het nieuwe bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit.' Dit heroverwegingsmoment was er niet geweest indien het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' door de Raad van State in stand was gelaten. In dat geval was de locatie Groenedijk 7 nog betrokken geweest bij de clusterlocatie en zou van uitstappen geen sprake zijn.

Verder is er, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, in het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit' wel degelijk een borging aanwezig dat er op de slooplocaties moet worden gesloopt. In artikelen 8.2.1, onder c en 8.3 van de regels van dat plan is namelijk bepaald dat de te slopen bebouwing op de slooplocaties moet zijn verwijderd, voordat een omgevingsvergunning voor de realisatie van bouwrechten kan worden verleend. Het nieuwe bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit' is inmiddels onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Raad van State van 9 november 2022. In deze uitspraak heeft de Raad van State ook bevestigd dat de sloop van de bebouwing gewaarborgd is met deze artikelen.

In het ontwerpplan zijn vanwege de clusterlocatie verplichtingen opgenomen voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel en de landschappelijke inpassing van het perceel. Perceel Groenedijk 7 is niet meer betrokken bij de ontwikkeling van de clusterlocatie, hiermee zijn de verplichtingen niet meer nodig en kunnen komen te vervallen.

Vanuit de FAB-gedachte kan het niet zo zijn dat schuren die bestemd waren om opgeruimd te worden nu, omdat er een vernietigende uitspraak op een andere locatie is geweest, niet meer hoeven te worden gesloopt. De toegezegde sloop kan voor andere FAB clustering verplicht worden gesteld. Reclamant is van mening dat de gemeente een makkelijke keuze maakt door het probleem op te lossen met een nieuw bestemmingsplan. Hier is volgens reclamant sprake van geen goede ruimtelijke ordening en toepassen van willekeur ten aanzien van eigen beleid.

Het FAB-beleid zou immers zorgen voor het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied. Al sinds de uitspraak van Raad van State verkeren de schuren in deplorabele staat. Een nieuw bestemmingsplan zal hier niets aan veranderen., daarmee de doelstellingen van het functieveranderingsbeleid niet halende.

Op pagina 4 van het plan staat dat er verplichtingen zijn vanuit de koppeling met de ontwikkeling van de clusterlocatie en het beleidskader. Reclamant is van mening dat deze verplichtingen gehandhaafd moeten blijven. Er wordt nergens gesteld dat de locatie zich kan onttrekken aan de in het FAB bestemmingsplan vermelde verplichtingen. Dat de gemeente dat nu gaat faciliteren druist in tegen hun eigen beleid waarbij men de oude schuren in

het buitengebied wil op ruimen om meer ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen.

Reactie gemeente

Het 'Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem' (hierna: het FAB-beleid) is niet meer van toepassing voor de locatie Groenedijk 7. De locatie is immers niet meer betrokken bij de ontwikkeling van de clusterlocatie Laren en is evenmin betrokken bij andere FAB clusterlocaties of andere ontwikkelingen op basis van het FAB-beleid. Om die reden kunnen de met het FAB-beleid samenhangende verplichtingen voor sloop en landschappelijke inpassing vervallen en is de stelling van reclamant dat doelen van het FAB-beleid niet worden gehaald niet relevant. Het FAB-beleid is alleen van toepassing op locaties waar voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt in ruil voor bouwrechten. Dat is bij de locatie Groenedijk 7 niet langer het geval. Er zijn geen bouwrechten verleend voor deze locatie en daartoe bestaan ook geen concrete voornemens. Het is dan ook niet redelijk om verplichtingen die voortvloeien uit dit beleid te handhaven. De gemeente deelt dan ook niet de mening van reclamant dat sprake is van geen goede ruimtelijke ordening en willekeur. Overigens sluit het nieuwe bestemmingsplan voor Groenedijk 7 een eventuele toekomstige deelname aan het FAB-beleid niet uit indien de eigenaar dat ooit zou willen. In het FAB-beleid is immers bepaald dat de regeling niet alleen geldt voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen met een agrarische bestemming, maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming. Bij een dergelijke toekomstige deelname kunnen dan weer opnieuw verplichtingen worden opgelegd die uit het FAB-beleid voortvloeien.

Reclamant geeft aan dat ten tijde van de deelvernietiging van het bestemmingsplan, MLZ de gemeente erop heeft gewezen dat de slooplocaties het beste konden worden teruggebracht naar de oorspronkelijke bestemming. Reclamant verwijst hierbij naar de reactie hierop in het adviesdocument van Sieben en Lont, nr. 248-2019:

1. Het herbestemmen van de slooplocaties, zodat eigenaren wederom slooprechten hebben.

Deze optie heeft weliswaar als voordeel dat de slooplocaties geen verplichting meer hebben tot sloop en landschappelijke inpassing, maar dit kan alleen wanneer de agrarische bestemming/bouwkavel weer van kracht zou worden. Daarmee is deze optie niet opportuun, aangezien daarmee sprake is van een onuitvoerbare bestemming (er is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf) en daarmee niet van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen in strijd is met de Wet ruimtelijke ordening.

Juridische haalbaarheid:

De Raad dient bestemmingen te beoordelen op grond van een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wro). Deze goede ruimtelijke ordening strekt zich ook uit over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (zie ook artikel 3.1.6. lid f van het Bro). Daarnaast geldt vanuit de Awb ook dat op grond van artikel 3:2 Awb een zorgvuldige voorbereiding voor besluitvorming geldt. Op grond van artikel 3:46 Awb dient een besluit deugdelijk gemotiveerd moet worden. Hoewel met het afschaffen van de 10-jaars planperiode voor digitale bestemmingsplannen² een bestemming niet meer binnen 10 jaar moeten kunnen worden gerealiseerd, dient de Raad wel te beoordelen of een bestemming realistisch is. Als vaststaat dat het "terugleggen" van de agrarische bestemmingen op de percelen

Tunnelweg 8 en Groenedijk 7 te Laren, Dortherweg 30 te Epse en Beekvliet 7 te Barchem niet realistisch is, dan is dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening en dus ook met de Wro.

Gelet op het Beleidskader “Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem 2015” hoeft de woonbestemming er overigens niet aan in de weg te staan om deze percelen in te zetten voor het FAB-beleid. Uit de algemene voorwaarden onder hoofdstuk 2 van het FAB-beleid komt naar voren dat ook eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming, in aanmerking komt voor het FAB-beleid.

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt er feitelijk toch herbestemd en daarmee ondermijnt de raad haar eigen besluit om over te gaan tot het opstellen van het bestemmingsplan ‘FAB clustering Laren Herstelbesluit’. Er is volgens reclamant sprake van onbehoorlijk bestuur en het proces van de FAB locatie Zutphenseweg wordt hierdoor in een ander daglicht geplaatst. Reclamant is van mening dat als deze optie wordt doorgevoerd dit ook toentertijd had moeten en was het Herstelbesluit bij een goede afweging nooit tot stand gekomen.

Reactie gemeente

In het adviesdocument van Sieben en Lont is reeds aangegeven waarom terugbrengen van de slooplocaties naar de oorspronkelijke agrarische bestemming/agrarisch bouwkwavel geen optie is. Dat leidt tot een onuitvoerbare bestemming aangezien er op de locaties geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. Door Sieben en Lont is in het document ook bevestigd dat als het terugleggen van de agrarische bestemmingen niet realistisch is – hetgeen hier dus het geval is - dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Dat er met het bestemmingsplan ‘Groenedijk 7 Laren’ feitelijk toch wordt herbestemd, zoals reclamant meent, is niet juist. Het bestemmingsplan ‘Groenedijk 7’ voorziet immers niet in een herbestemming tot agrarische bestemming/agrarisch bouwkwavel zoals in het document van Sieben en Lont is bedoeld. Van ondermijning van het raadsbesluit om over te gaan tot het opstellen van het bestemmingsplan ‘FAB Clustering Laren, Herstelbesluit’ is dan ook geen sprake. Dit nog los van het gegeven dat dit besluit ook van toepassing was voor andere slooplocaties. De stelling van reclamant dat sprake is van onbehoorlijk bestuur wordt derhalve niet door de gemeente onderschreven. Verder onderschrijft de gemeente evenmin de mening van reclamant dat het proces aangaande de FAB Clusterlocatie Laren in een ander daglicht komt te staan. Dit is geenszins het geval. Immers, naast het gegeven dat er met het bestemmingsplan voor Groenedijk 7 geen sprake is van herbestemming naar een agrarische bestemming/agrarisch bouwkwavel als bedoeld in het document van Sieben en Lont, wilden andere slooplocaties wel blijven deelnemen aan de clusterlocatie, waardoor herbestemming van die locaties niet aan de orde was. Het nieuwe bestemmingsplan ‘FAB Clustering Laren, Herstelbesluit’ is inmiddels onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Raad van State van 9 november 2022. Dit maakt duidelijk dat er aan het herstelbesluit wel degelijk een goede afweging ten grondslag is gelegd.

Dat wordt nogmaals duidelijk als de voormalige 2^e oplossingsrichting onder de loep wordt genomen. Die vermeldt:

2. De slooplocaties de verplichting tot sloop en landschappelijke inpassing ontnemen.

Nadeel van deze optie is dat de eigenaren in dat geval weliswaar geen verplichting meer hebben, maar er dan sprake is van een woonbestemming, waarin de niet te slopen voormalige stallen nog overeind blijven (in een woonbestemming). Geen voorbeeld van een goede ruimtelijke ordening, aangezien op voorhand grote aantallen m2 in het overgangsrecht worden geplaatst. Bovendien wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied zo niet behaald. Tevens kunnen de eigenaren geen aanspraak meer maken op een sloopvergoeding en juist dat was een motivatie voor hen om over te gaan tot herbestemming in het bestemmingsplan 'FAB-clustering Laren'.

Het ontnemen van de verplichting tot sloop en landschappelijke inpassing getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied wordt niet behaald.

Reactie gemeente

De voormalige 2^e oplossingsrichting die reclamant aanhaalt, dient te worden gezien in de context van het FAB-beleid waarvoor het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' uit 2017 was opgesteld. Destijds was sprake van 4 slooplocaties met eigenaren die wilden slopen, maar die de bouwrechten niet wilden effectueren op de slooplocatie zelf. Indien de clusterlocatie niet gerealiseerd zou worden, dan zouden er geen bouwrechten ontstaan, waardoor er ook niet gesloopt zou worden op de slooplocaties (zonder bouwrechten immers geen sloopvergoeding). In dat geval zou de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die overeenkomstig het FAB-beleid met het bestemmingsplan 'FAB-Clustering Laren' was beoogd niet worden behaald. Deze beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt met het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit' alsnog behaald. Dat de locatie Groenedijk 7 daar niet meer in betrokken is omdat de nieuwe eigenaar niet langer wilde deelnemen en voor deze locatie nu een nieuw bestemmingsplan is opgesteld waarmee de verplichtingen voor sloop en landschappelijke inpassing vervallen, doet hier niets aan af. Immers, in het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit' is een andere slooplocatie in de plaats gekomen voor de locatie Groenedijk 7, waardoor de totale ruimtelijke kwaliteitsverbetering die met de clusterlocatie Laren beoogd was alsnog is behaald. De stelling van reclamant dat het ontnemen van de verplichting tot sloop en landschappelijke inpassing niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening en de beoogde kwaliteitsverbetering niet wordt behaald wordt derhalve niet door de gemeente gedeeld.

Op dit moment rust er nog steeds een verplichting tot sloop en inpassing op deze locatie. Dat men zich als locatie terug heeft getrokken is op zich al een duidelijk teken dat FAB clustering nooit tot een effectief instrument zal kunnen uitgroeien temeer er teveel vrijblijvendheid aan kleeft door onder meer het ontbreken van degelijke borging.

Conclusie is volgens reclamant dat alleen partiële herbestemming zou getuigen van goede ruimtelijke ordening; de verplichting tot sloop en inpassing moeten intact blijven. Er zal een betere borging moeten komen in de regels van dit plan om navolging van de verplichtingen gedaan te krijgen. E.e.a. op straffe van boetes bij niet nakoming.

Reclamant verzoek de raad nog eens grondig terug te kijken op de totstandkoming van het bestemmingsplan 'FAB clustering Laren Herstelbesluit' en haar conclusies daaraan te verbinden.

Reactie gemeente

Bovenstaand is reeds ingegaan op de borging en de verplichting tot sloop en inpassing. Derhalve wordt daarnaar verwezen. Verder is er geen reden om nog eens grondig terug te kijken op de totstandkoming van het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit'. Dit plan is bij uitspraak van de Raad van State van 9 november 2022 onherroepelijk geworden. Het gehele plan is in stand gebleven. Hiermee is duidelijk dat de bestemmingsplanprocedure zorgvuldig is doorlopen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.