

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

FAB CLUSTERING LAREN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.279
IDnr. : NL.IMRO.0262.buFABClusteringLa-BP41
Datum : augustus 2017
Versie : v7
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 6 november 2017 – besluitnr. 2012-019935

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	BEANTWOORDING OVEREENKOMSTIGE ONDERWERPEN UIT DE ZIENSWIJZEN	5
2.1	Bezwaren op het planproces.....	5
2.2	Overeenkomstige onderwerpen in de zienswijzen.....	7
3	ZIENSWIJZEN	16
3.1	Lenderinkstege 2, Laren	16
3.2	MLZ p/a Zutphenseweg 27-b.....	16
3.3	Zutphenseweg 27-b.....	40
3.4	Zutphenseweg 27a.....	46
3.5	Zutphenseweg 27	51
3.6	Boerkamp 25, 19 en 23	65
3.7	Zutphenseweg 27c.....	65
3.8	Boerkamp 25, Laren.....	71
3.9	Zutphenseweg 25	72
3.10	Boerkamp 29	73
3.11	Boerkamp 35	74
3.12	Zutphenseweg 26	75
3.13	Zutphenseweg 28a.....	75
3.14	Zutphenseweg 21	76
4	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	78
4.1	Inleiding	78
4.2	Ambtshalve wijzigingen	78
4.3	Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	78
BIJLAGE 1.....		79

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan FAB Clustering Laren heeft van 23 maart 2017 tot en met 3 mei 2017 gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door 14 reclamanten een zienswijze ingediend.

Een aantal reclamanten hebben een proforma zienswijze ingediend met het verzoek de indieningstermijn te verlengen vanwege de veelomvattende en complexe materie.

De gemeente heeft de termijn verlengd tot en met uiterlijk 17 mei 2017. Alle zienswijzen zijn voor die datum ingediend en ontvankelijk.

Een groot deel van de reclamanten hebben overeenkomstige opmerkingen, vragen en/of bezwaren tegen het ontwerp bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van deze nota van zienswijzen worden de algemene onderwerpen, die in meerdere zienswijzen naar voren worden gebracht, beantwoord.

In hoofdstuk 3 is de samenvatting van alle ingediende zienswijzen opgenomen en zijn de onderdelen beantwoord die specifiek van toepassing zijn op de ingebrachte bezwaren van reclamanten.

Hoofdstuk 4 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.

2 BEANTWOORDING OVEREENKOMSTIGE ONDERWERPEN UIT DE ZIENSWIJZEN

Een groot deel van de reclamanten maakt in de ingediende zienswijzen melding van gelijklopende bezwaren. Een deel van de (gemeenschappelijk genoemde) opmerkingen tegen het ontwerpbestemmingsplan, heeft betrekking op;

- ✓ het proces dat vooraf ging aan dit bestemmingsplan, aangaande de clusterlocatie en heeft hoogstens een indirecte relatie met het ontwerp bestemmingsplan;
- ✓ bezwaargronden die direct verband houden met het ontwerp bestemmingsplan.

In de beantwoording worden beide aspecten behandeld, waarbij de nadruk ligt op het tweede onderdeel.

Voorafgaand aan de inhoudelijke beantwoording meldt gemeente zich niet te herkennen in de bewoordingen die in de verschillende zienswijzen worden gebruikt.

Termen als misleiding, dwaling van de raad, valse argumenten, alleen het dienen van de belangen van initiatiefnemer, onzorgvuldig, onbetamelijk en onbehoorlijk handelen van de gemeente, worden door reclamanten in de zienswijzen, veelvuldig gebruikt.

Gemeente distantieert zich hiervan en herkent zich niet in deze termen.

In deze nota van zienswijzen wordt op zakelijke wijze antwoord gegeven op de bezwaren van reclamanten en wordt niet ingegaan op de insinuaties.

2.1 Bezwaren op het planproces

Bezwaren betrekking hebbend op het planproces vooraf aan het bestemmingsplan en argumenten die in mindere mate een direct verband hebben met het ontwerp bestemmingsplan.

1. Keuze clusterlocatie

Reclamanten zijn van mening dat de gekozen clusterlocatie willekeurig is gekozen, louter en alleen is afgestemd op de wensen en toevallige grondeigendom van initiatiefnemer en geen enkele landschappelijke verbetering tot gevolg heeft (eerder een verslechtering).

Antwoord gemeente

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 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 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.

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 de toelichting van dit beleidskader 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 en is dan ook niet, zoals door reclamanten 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.

In eerdere planvorming was sprake van een groter plangebied, waarin meerdere clusterwoningen gerealiseerd konden worden. Mede naar aanleiding

van bezwaren over de te grote aantallen en impact op de omgeving, alsmede het gegeven dat het agrarische bedrijf aan de Zutphenseweg geen belemmering mag ondervinden en de aanwezige milieuaftstanden gerespecteerd moeten worden, heeft initiatiefnemer het plan aangepast en is uiteindelijk gekozen voor de realisering van de vier clusterwoningen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. In het bijbehorende raadsbesluit voor deze clusterlocatie is met betrekking tot de landschappelijke inpassing het volgende benoemd:

"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".

In tegenstelling tot de stelling van reclamanten is hier geen sprake van een willekeurig gekozen locatie, maar wel degelijk van een afgewogen besluit, waarin ook de landschappelijke situatie is meegenomen en afgewogen.

2.2 Overeenkomstige onderwerpen in de zienswijzen

Overeenkomstige onderwerpen in de zienswijzen, die een rechtstreekse relatie hebben met het ontwerp bestemmingsplan

2. *Prioriteit in belang zienswijzen, strijdige belangen inzake woningbouwmogelijkheden*

Door enkele reclamanten is op persoonlijke titel en tevens namens de stichting Mooi Laren Zutphenseweg (MLZ) een zienswijze ingediend, dan wel ondertekend. Deze reclamanten melden dat de persoonlijke zienswijze boven de zienswijze van de MLZ gaat.

Reden is ondermeer dat enkele een gelijke behandeling ten opzichte van initiatiefnemer eisen i.c. wanneer er woningbouw mogelijk wordt, eisen deze reclamanten ook de mogelijkheid om woningbouw op hun percelen te realiseren. Alleen dan is sprake van gelijke rechten.

Antwoord gemeente

De vraag die hierbij naar voren komt is welk belang reclamanten dienen. Een eis/belang om zelf woningbouw te mogen ontwikkelen vanuit het persoonlijk belang (dat schijnbaar boven het belang van de stichting MLZ gaat) dan wel het belang van de stichting, die geen woningbouw wenst in dit gebied. Gemeente kan en wil geen onderscheid aanbrengen in de prioriteitsstelling en zal beide beantwoorden.

Persoonlijk belang en gelijke eisen, betekent woningbouw op de private percelen van reclamanten

De voorgestane ontwikkeling betreft een clusterlocatie waar FAB-woningen gerealiseerd kunnen worden. Om te kunnen bouwen zal er elders in het buitengebied gesloopt moeten worden. Ook moet sprake zijn van een evenwicht, of beter gezegd een positieve balans, waarin sprake is van kwaliteitswinst op de slooplocatie(s) en geen afbreuk aan de landschappelijke situatie ter plaatse van de clusterlocatie.

Het staat reclamanten vrij om zelf die afweging te maken en gelijk aan initiatiefnemer van de clusterlocatie Laren, een plan te ontwikkelen waarin wordt voldaan aan die eisen.

Reclamanten kunnen bij B&W/gemeenteraad een principe verzoek indienen, voor woningbouw op de eigen locatie en sloop elders in het buitengebied, waarna de gemeente een afweging zal maken.

Die afweging zal geschieden op basis van gelijke rechten en plichten, zoals die ook gelden voor initiatiefnemer van de clusterlocatie.

Diezelfde afweging staat echter los van deze bestemmingsplanprocedure en afweging van de zienswijzen die de raad gaat maken inzake de vaststelling van dit bestemmingsplan clusterlocatie Laren.

Belang MLZ, waarin wordt gevraagd af te zien van de woningbouw

De stichting MLZ draagt verscheidende argumenten aan, waarom ter plaatse van deze clusterlocatie geen woningbouw plaats zou kunnen en mogen vinden. De argumenten die worden ingebracht betreffen landschap, hinder agrarisch bedrijf, strijdigheid met beleid etc. en worden in navolgende punten behandeld.

Vooraf melden we dat gemeente de ingebrachte argumenten niet onderschrijft, waarbij verwezen wordt naar navolgende onderdelen.

3. Strijdigheid beleid

Verschillende reclamanten menen dat voorgestane ontwikkeling van vier clusterwoningen op deze locatie strijdig is met het beleid.

Voor het rijksbeleid is sprake van strijdigheid met het principe van de duurzame ladder(toets).

Er is sprake van strijdigheid met het provinciale beleid, omdat provincie negatief heeft geadviseerd over deze locatie in een pilotstudie van 2010.

Er is strijdigheid met het gemeentelijk beleid in relatie tot de structuurvisie en de Woonvisie. De clusterlocatie is per abuis en als gevolg van een fout in bijlage 1B van de structuurvisie opgenomen.

Antwoord gemeente

Deze stelling van reclamanten is niet juist.

Rijksbeleid

Jurisprudentie leert dat de laddertoets inzake duurzame verstedelijking voor kleine aantallen woningen, ook als deze gesitueerd zijn in het buitengebied, niet van toepassing is (zie ECLI: NL: RVS:2015:2921). De Afdeling overweegt daarin dat een woningbouwontwikkeling van 11 woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing.

Hiermee is geen sprake van strijdigheid met het rijksbeleid.

Provinciaal beleid

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 planeconomische verkenning. Verschillende reclamanten verwijzen in hun zienswijze ook naar (delen van) de rapportage van de pilotstudie clustering ("Notitie financiële haalbaarheid van clustering bij financiële haalbaarheid" 22 februari 2010").

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. Reden is ondermeer de verwervingskosten van de gronden en de verevening, die een clusterontwikkeling relatief duur maken. Reclamanten concluderen daaruit dat de voorgestane (zelfde) bestemmingsplan clusterlocatie strijdig is met het provinciaal beleid.

Die conclusie is echter niet gerechtvaardigd.

In paragraaf 3.2 van de toelichting is verwoord dat er geen sprake is van strijdigheid met het provinciaal beleid. Dat de conclusie van voornoemde pilot indertijd uitwees dat de clusterlocatie Laren financieel niet haalbaar bleek doet hier niets aan af en staat feitelijk los van het provinciale beleid, verwoord in de Omgevingsvisie en -verordening.

Los daarvan kan ook worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling van de clusterlocatie niet vergelijkbaar is met de voornoemde pilot studie.

In de voornoemde pilot studie werd uitgegaan van een planontwikkeling door de overheid, met grondverwerving etc. Nu grondeigenaar zelf de locatie ontwikkeld komt de gehele verwerving (skosten) en exploitatie in een geheel ander daglicht te staan. Bovendien heeft gemeente als overheidsorgaan geen risico's met de ontwikkeling, waarvoor ook een anterieure overeenkomst is gesloten met initiatiefnemer.

Gemeentelijk beleid

Reclamanten maken melding van strijdigheid van de voorgestane ontwikkeling met de gemeentelijke structuurvisie.

In paragraaf 3.3.1 van de structuurvisie is verwoord dat de clusterlocatie past in het gemeentelijke beleid. De locatie is wel degelijk benoemd in de structuurvisie, alsmede opgenomen in het gemeentelijk woningbouw programma. 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. Zoals hiervoor benoemd is dat besluit door de gemeenteraad in 2015 genomen.

Ook op dit punt is derhalve geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijk beleid. Wat ook blijkt uit het gegeven dat onderhavige ontwikkeling is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma 2012-2020, waarin deze ontwikkeling onder de FAB-woningen is geschaard (zie ook bijlage 2 van de Woonvisie).

4. Landschappelijke inpassing

Naar oordeel van reclamanten is er op de clusterlocatie geen sprake van een (goede) landschappelijke inpassing en vraagt de locatie niet om een verbetering/afronding van de dorpsrand met woningbouw.

Antwoord gemeente

Door het bureau Dwarsstraat en Bongers landschaparchitecten 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 zijn de landschappelijke inpassingsplannen op de slooplocaties van bureau Dwarsstraat en Bongers nader uitgewerkt en geactualiseerd en uitgewerkt in beplantingsplannen.

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 vrij gehouden 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. Ook is 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.

Tot slot melden reclamanten dat de bestaande landschappelijke situatie niet vraagt om een invulling met woningbouw.

Die stelling is ook door gemeente al benoemd in het raadsbesluit dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan (zie ook paragraaf 2.1. onder punt 1) gemeld is:

"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".

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan een resultante is van een algemene afweging, waarin in het buitengebied opstallen worden gesloopt en ter plaatse van de Larenseweg op de clusterlocatie, op verantwoorde wijze woningen worden toegevoegd, passend in het landschap en de stedelijke rand van Laren.

De beoogde landschappelijke inpassing op de clusterlocatie en ter plaatse van de slooplocaties is opgenomen in een beplantingsplan, die als bijlage is opgenomen bij de planregels. In dezelfde planregels is bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het beplantingsplan. Hiermee wordt ook de beoogde landschappelijke inpassing en kwaliteit geborgd.

5. Toetsing FAB beleid

Verschillende reclamanten melden dat de voorgestane ontwikkeling van de clusterlocatie niet past in het FAB beleid. Er zou geen sprake mogen zijn van clustering op deze locatie en niet worden voldaan aan de verschillende eisen uit het eerdere en huidige FAB beleid, waaronder ook de hoeveelheid te slopen m² voormalige agrarische opstallen.

De clusterlocatie past volgens reclamanten niet in het nieuwe FAB beleid en het raadsbesluit van oktober 2015 waarop het ontwerpplan is gebaseerd, is strijdig. Kwaliteitswinst moet niet alleen in het buitengebied worden behaald maar volgens het FAB beleid 2011 ook op de locatie Zutphenseweg. Het principe besluit tot medewerking is genomen in oktober 2015; het nieuwe FAB beleid is pas in werking getreden in januari 2016.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt ook naar de beantwoording onder punt 1 in paragraaf 2.1. Aanvullend geldt dat de m² te slopen oppervlakte voormalige agrarische gebouwen zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en niet in de laatste plaats in de planregels is geregeld, welke bebouwing gesloopt moet worden op de FAB locatie, voordat er een omgevingsvergunning kan worden afgegeven op de FAB-clusterlocatie (artikel 9.2.1. van de planregels). Zoals genoemd is het principe besluit voor medewerking aan de clusterlocatie door de gemeenteraad in oktober 2015 genomen. Het nieuwe FAB beleid is in december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het nieuwe FAB beleid kent geen overgangsrecht, zodat onderhavig bestemmingsplan getoetst dient te worden aan het (nieuwe) FAB beleid, dat ten tijde van de ontwerp ter visie legging van dit bestemmingsplan en ten tijde van de vaststelling van kracht is. De raad zal definitief toetsen ten tijde van de vaststelling en daarmee ook toetsen aan haar eigen vaststaande beleid.

Tegelijkertijd geldt echter dat de gemeenteraad vragen heeft gesteld over welk toetsingskader van toepassing is voor reeds eerder ingediende FAB-verzoeken. In een memo van B&W aan de gemeenteraad d.d. 23 januari 2016 is meegedeeld dat een verzoek om functieverandering wordt getoetst aan het FAB beleid dat geldt op de datum van indiening van het verzoek. Dus een verzoek om functieverandering ingediend voor 7 december 2015 (datum vaststelling nieuwe FAB beleid) wordt getoetst aan het oude FAB beleid. Hiermee zou ook een toetsing aan het oude FAB beleid van toepassing kunnen zijn.

Gezien echter voorgaand al benoemde gegeven dat het nieuwe FAB beleid geen overgangsrecht kent en van toepassing is tijdens de ontwerpfase van dit bestemmingsplan is een toets aan dit nieuwe FAB beleid relevant.

Los van de discussie welk beleid van toepassing is, kan worden geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling van de clusterlocatie Laren in het oude en in

het nieuwe FAB beleid past. Reclamanten suggereren dat met de vaststelling van het nieuwe FAB beleid in 2015 er geen sprake meer zou zijn van een noodzakelijke kwaliteitswinst op de clusterlocatie. Onder punt 4 is al ingegaan op de landschappelijke inpassing. Gemeente is van mening dat er weliswaar geen directe noodzaak is om ter plaatse van de clusterlocatie over te gaan tot bebouwing om daarmee de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, maar er wel degelijk sprake is van een ontwerp en inpassing die geen afbreuk doet aan de situatie en als ruimtelijk passend wordt beoordeeld. Dat in ogenschouw nemend en het gegeven dat in het buitengebied op de slooplocaties sprake is van een verbetering geeft de raad voldoende aanknopingspunten om dit bestemmingsplan vast te stellen.

In tegenstelling tot wat reclamanten stellen is er geen sprake van sprokkelen van m².

Ook op de slooplocaties wordt voldaan aan de voorwaarden uit het vastgestelde FAB beleid. Een uitzondering daarop vormt de Tunnelweg 8. Sinds 2006 is de gemeente in overleg met de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Tunnelweg 8 in Laren. Onderwerp van gesprek was steeds een vergoeding voor de schade die is ontstaan voor het agrarisch bedrijf vanwege het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers.

De gemeenteraad heeft in 2013 het college gevraagd om te komen tot een acceptabele oplossing.

Gebleken is dat het ter plaatse niet mogelijk is in het kader van functieverandering van agrarische gebouwen (FAB) nieuwe woningen te bouwen door de geluidhinder vanwege de provinciale weg N332. Het bouwen van een woning op andere gronden in eigendom van betrokkene aan de Toldijk of Tunnelweg, past niet binnen het gemeentelijk beleid en stuit op bezwaren van omwonenden.

Ondanks veelvuldig (bestuurlijk) overleg met de provincie Gelderland komt betrokkene niet in aanmerking voor een schadevergoeding van de provincie.

Op 30 juni 2006 heeft gemeente een brief ontvangen van de eigenaar van het bedrijf aan de Tunnelweg 8, waarin kenbaar wordt gemaakt dat betrokkene gebruik wil maken van de FAB regeling. Op dat moment was de interim-beleidsnotitie "Functieverandering van (agrarisch) gebouwen in het buitengebied van Lochem" het geldende beleidskader voor functieverandering. Op grond hiervan kan in principe een 2 onder 1 kapwoning gebouwd worden in ruil voor sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen.

Het in 2008 vastgestelde regionale beleidskader voor functieverandering "Waar de stallen verdwijnen; oude erven, nieuwe functies" en het huidige functieveranderingsbeleid "Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit" maakt echter, met de oppervlakte te slopen bebouwing, de bouw van één vrijstaande woning mogelijk.

Gezien het gegeven dat er al lang gezocht wordt naar een oplossing voor dit bedrijf, het gegeven dat de aanvraag al was ingediend ten tijde van het inmiddels vervallen FAB beleid waarmee een twee onder een kap woning kon worden gerealiseerd en niet in de laatste plaats, het gegeven dat ter plaatse van de slooplocatie geen woningbouw mogelijk is, heeft het college van B&W begin 2014 besloten om de 2 onder 1 kapwoningen toe te kennen in de vorm van twee vrijstaande woningen, waarbij realisatie op bijvoorbeeld de clusterlocatie in Laren en / of Exel een mogelijkheid is. Hiermee kan ook een jarenlang voortslepend dossier gesloten worden.

Voor de situatie Tunnelweg 8 is derhalve sprake van maatwerk.

Voor de situatie Groenedijk 7 geldt navolgende.

In totaal wordt ca. 544 m² van de bebouwing gesloopt. Dit wordt aangewend voor de vergroting van een FAB-woning op de clusterlocatie. Op basis van het oude FAB beleid van 2011 was het mogelijk om bij meer dan 500 m² vrijkomende of vrijgekomen bebouwing na sloop van deze bebouwing de volgens het bestemmingsplan toegestane inhoud van de woning vergroten. Op basis van het nieuwe FAB beleid van 2015 is dit 750 m² vrijkomende bebouwing na sloop.

Ter plaatse is 752 m² aan bebouwing aanwezig. De bestaande karakteristieke 'schöppe' en een deel van de schuren wordt behouden. Op basis van het FAB beleid wordt voor monumenten en karakteristieke bebouwing altijd maatwerk geleverd. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden. De gemeente Lochem heeft bepaald dat in het algemeen boerderijen die gebouwd zijn voor 1950 (deels) karakteristiek zijn, omdat zij veelal op de traditionele streekeigen wijze zijn gebouwd.

Het is, conform paragraaf 3.2 van het FAB beleid van 2015, 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. Hierbij geldt dat de oppervlakte daadwerkelijk te slopen bebouwing bepalend is voor het aantal m³ dat de woning mag worden vergroot. De helft van de te slopen oppervlakte mag in m³ bij de woning worden geteld tot een maximale inhoud van een woning van 1.200 m³.

In totaal kan daarom één woning op de FAB clusterlocatie vergroot worden tot maximaal 872 m³. In de planregels is een vergroting tot maximaal 850 m³ opgenomen, in de vorm van een binnenplanse afwijking, onder voorwaarde dat deze alleen verleend kan worden indien de bebouwing op het perceel Groenedijk 7 is gesloopt.

Resumerend geldt voor de slooplocaties:

- Beekvliet 7, sloop van ca. 1.977 m² bebouwing, waarvoor op de clusterlocatie één nieuwe woning wordt gebouwd;
- Dortherweg 30, sloop van ca. 1.193 m² waarvoor op de clusterlocatie één nieuwe woning wordt gebouwd;
- Tunnelweg 8, sloop van ca. 933 m² bebouwing en maatwerk met twee vrijstaande woningen op de clusterlocatie;
- Groenedijk 7, sloop van ca. 544 m² bebouwing, die wordt ingezet om één woning op de clusterlocatie onder voorwaarde van sloop te vergroten tot 850m³.

Groenfonds

Enkele reclamanten melden dat niet wordt voldaan aan het zogenaamde vereveningsprincipe uit het FAB beleid, aangezien onduidelijk is of er 25% van de meerwaarde van de slooplocaties/ontwikkeling wordt geïnvesteerd in het Groenfonds. 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 groenfonds of een kwaliteitsverbetering in de omgeving is daarmee niet aan de orde.

3 ZIENSWIJZEN

3.1 Lenderinkstege 2, Laren

Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de bebouwing bij het gemeentelijk monument omdat het hierdoor verloren gaat.

Antwoord gemeente

Tussen de woning van reclamant en de beoogde nieuwbouw is voldoende afstand (100 meter of meer), waarmee geen sprake is van enige afbreuk aan het monument.

3.2 MLZ p/a Zutphenseweg 27-b

Zienswijze

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

Reclamant heeft een 'Notitie Zienswijzen MLZ' opgesteld en behoudt zich uitdrukkelijk het recht deze notitie nader aan te vullen.

De notitie bevat tevens de volgende 7 bijlagen:

1. *Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit. Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem. Gemeenten Lochem, 14 maart 2011*
2. *BIJLAGE NOTITIE EN HAALBAARHEID CLUSTERING*
3. *Toekomstvisie 2030*
4. *(RAPPORTAGE RUIMTELIJKE KWALITEIT EN FUNCTIEVERANDERING in de gemeente Lochem - Gemeente Lochem en provincie Gelderland, februari 2010)*
5. *e-mail d.d. ambtenaar Gemeente Lochem 24 januari 2013*
6. *Planschade Risicoanalyse 23 augustus 2016*
7. *Aanvullende vragen en zienswijzen*

De zienswijze notitie behandelt per onderdeel van het ontwerpplan.

A. Plankaart

De kaart geeft aan dat de locatie buiten de bebouwde kom ligt en niet in aanmerking komt voor een clusterlocatie. De gemeente wil geen clustering van woningen in het buitengebied toestaan.

Onduidelijk is wat precies als rand van een dorp geldt. Er is geen kwalitatieve inventarisatie van dorpsranden waaruit blijkt dat de Zutphenseweg een goede clusterlocatie zou zijn. De locatie is aangewezen op basis van willekeur. Tevens ontbreekt een verklaring c.q. onderbouwing waarom deze locatie voldoet als clusterlocatie.

Antwoord gemeente

In paragraaf 2.3 onder punt 3 is aangegeven dat er geen sprake is van strijdigheid met het gemeentelijk beleid.

In de planvorming is het gebied geanalyseerd en het ontwerp afgestemd op de bestaande situatie c.q. landschappelijke en stedenbouwkundige situatie. Zie de beantwoording onder punt 4 in paragraaf 2.2.

De regels geldend voor de FAB clusterwoningen zijn gunstiger dan de regels van het ontwerpplan voor de aanwonenden, wat niet zou mogen. Dit kan worden gecorrigeerd door het plangebied groter te maken, de percelen van aanwonenden toe te voegen en dezelfde regels op alle kavels van toepassing te laten zijn.

Antwoord gemeente

De regels voor de FAB-locatie zijn inderdaad anders dan voor de kavels van de bestaande woningen, waar geen extra woning gerealiseerd kan worden. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 2 van paragraaf 2.2. Het staat reclamant vrij om zelf een initiatief te ontwikkelen, slooprechten uit het buitengebied te verplaatsen naar de eigen kavel in het plangebied. Alleen dan kan er sprake zijn van een (nieuwe) afweging door de gemeenteraad voor de kavel van reclamant.

De plankaart bij het ontwerpplan is tegenstrijdig met de kaart behorende bij de clusterovereenkomst. Het plangebied op de clusterlocatie dient te worden beperkt tot de kavels van de clusterwoningen. Als het plangebied vergroot wordt, dient dat onder voorwaarde van het toepassen van gelijke bestemmingsplanregels.

Antwoord gemeente

De plankaart hoeft niet in overeenstemming te zijn met de kaart van de clusterovereenkomst. Het bestemmingsplan gaat uit van logische grenzen en is afgestemd op de kadastrale situaties in het gebied. De omvang van het plangebied van het bestemmingsplan hoeft niet overeen te komen met het inpassingsplan c.q. het principebesluit. Met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal ook sprake zijn van een nieuwe afweging en een nieuw besluit, dat grotendeels is gebaseerd op het eerder principe besluit, maar niet 100% hetzelfde hoeft te zijn.

Het weilandje bij Zutphenseweg 27 moet worden bestemd als 'Wonen' of er moet een ontsluiting komen. Het agrarisch bestemde stuk is nu ingesloten.

Antwoord 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.

B. Toelichting

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

De onderbouwing voor het inbrengen van slooplocaties ontbreekt.

Vragen:

- op welke gronden worden deze ingebracht?
- waaraan is dat toetsbaar en door wie is dit op juistheid gecontroleerd?

Antwoord gemeente

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 overtollige opstallen willen slopen, geen extra woning willen en/of kunnen realiseren op de huiskavel en gebruik wensen te maken van het FAB beleid.

Groenedijk 7: heeft geen bouwrecht op basis van m² sloop en geen bouwvolume vergrotingsrecht voor een clusterwoning.

Conclusie is dat Groenedijk 7 niet ingebracht kan worden als slooplocatie en moet worden verwijderd uit het plan.

Tunnelweg 8: aan deze locatie zijn twee bouwrechten toegekend; de gronden waarop dit is, gebeurd zijn onduidelijk. In allerlei stukken staat dat deze locatie zou worden ingebracht op de FAB locatie Exel.

Om vast te stellen of het FAB beleid een effectief instrument is, is voor de locatie Exel als test een pilot gestart.

In een opgevraagd stuk staat dat aan de Tunnelweg twee bouwrechten zijn toegekend. *Vraag*: Op basis waarvan is dat toegekend?

Tunnelweg Laren is een op slot gezet boerenbedrijf; het FAB beleid is hier als oplosmiddel toegepast. Sinds 2006 wordt reeds gezocht naar een acceptabele vergoeding voor de ontstane situatie.

Reclamant is van mening dat deze locatie niet in dit plan hoort en dat sprake is van oneigenlijk en onjuist gebruik van het FAB.

Volgens het inpassingsplan van 2015 is het aantal te slopen m² voor deze locatie 1500 en 150m². In het ontwerpplan wordt gesproken over 933m²; volgens het FAB 2011 levert dit niet één bouwrecht op.

Op basis van 1650m² betekent dat 1 bestaand gebouw omvormen tot 2 wooneenheden of 1 nieuw gebouw met 2 wooneenheden.

Vragen:

- Wat is waarop gebaseerd?
- Hoe kan de raad dit controleren als onduidelijk is waaraan e.e.a. getoetst wordt of gebaseerd is?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder punt 5 "FAB beleid". De m² te slopen oppervlakte zijn opgenomen in het bestemmingsplan

In alle gevallen wordt voldaan aan de voorwaarden uit het vastgestelde FAB beleid. Alleen voor Tunnelweg 8 is sprake van maatwerk.

Er is geen zekerheid over de inbreng van de slooplocatie. Omdat er formeel geen rechten zijn toegekend, is het onduidelijk of deze locaties ook bij dit bestemmingsplan horen.

Ook komen de slooplocatie van het ontwerpplan niet overeen met het inpassingsplan. Het ontwerpplan sluit niet aan bij het principebesluit en is hiermee in strijd.

Antwoord gemeente

De slooplocaties maken deel uit van het bestemmingsplan. Er is wel degelijk sprake van zekerheid. In de planregels is in artikel 9.2.1. onder c opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een FAB woning op de clusterlocatie, pas kan worden afgegeven nadat de sloop op de slooplocatie(s) heeft plaatsgevonden.

De omvang van het plangebied van het bestemmingsplan hoeft niet overeen te komen met het inpassingsplan c.q. het principebesluit. Met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal ook sprake zijn van een nieuwe afweging en een nieuw besluit, dat grotendeels is gebaseerd op het eerder principe besluit, maar niet 100% hetzelfde hoeft te zijn.

Dortherweg te Epse en Beekvliet Barchem: het is onterecht om slooplocatie uit andere dorpen te verplaatsen naar Laren.

Er is sprake van sprokkelen wat niet is toegestaan volgens het FAB beleid. Tevens moet volgens dit beleid sprake zijn van vier eenheden wat niet wordt gehaald. Clustering op deze locatie kan dan ook niet doorgaan.

Het beleidsdocument spreekt ook van maatwerk bij het vrijkomen van meer dan 3000m² bebouwing vanuit 1 locatie. Het college en de raad hebben dit maatwerk uit de context getrokken.

Antwoord gemeente

Niet wordt ingezien waarom slooplocaties uit andere dorpen niet zouden mogen worden ingebracht op een clusterlocatie Laren. Het FAB beleid spreekt over verplaatsing van bouwrechten van slooplocaties in het buitengebied naar mogelijke clusterlocaties of naar andere agrarische bouwkavels als tweede bedrijfswoning.

Er is geen sprake van sprokkelen, waarin van verschillende slooplocaties m² worden 'gesprokkeld' om tot 1.000m² of meer te slopen oppervlakte te komen.

Het ontwerpplan heeft geen kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma opgenomen wat wel een eis is uit het FAB beleid.

Vraag: Wat is de reden om dit niet toe te passen?

Conclusie: op basis van het FAB beleid 2011 voldoet dit plan niet aan de gestelde normen en kan geen doorgang vinden.

Antwoord gemeente

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.

Ruimtelijke kwaliteitswinst op cluster- en slooplocatie.

Vraag: kan de gemeente aangeven waaruit die winst op de clusterlocatie nog bestaat?

Reclamant verwijst naar de conclusies uit het rapport "RAPPORTAGE RUIMTELIJKE KWALITEIT EN FUNCTIEVERANDERING" gemeente Lochem en provincie Gelderland, febr. 2010.

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?

Reclamant is van mening dat het bestuur onbehoorlijk met de materie omgaat en dat sprake is van onevenredige bevoordeling van de slooplocatie en benadeling van de clusterlocatie.

Pag. 9

De overgang van dorp naar landschap is nu op natuurlijke wijze vormgegeven. De vermelde opmerkingen over de dorpsrand zijn subjectief en arbitrair.

Reclamant verwijst naar de ingevoegd foto.

De percelen die nu aan de rand liggen zijn gemiddeld ca. 1500-2000 m² groot.

Vraag: Hoe wordt het stedenbouwkundig verantwoord dat er drie postzegels van kavels voor komen te liggen?

Er is onvoldoende ruimte per perceel voor secundaire randkavels; ook de rand die ontstaat met de bouw van drie/vier woningen zal geen verbetering zijn. Ook hier wordt weer tegemoet gekomen aan de initiatiefnemers.

Pag. 20

Familie van de initiatiefnemers hebben de kerstboom zelf geplant; initiatiefnemer kan de boom dus zelf weghalen als die als ontsierend wordt ervaren.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 4 landschappelijke inpassing.

Gemeente maakt hierin een algemene afweging, waarin ook de belangen van reclamant een rol spelen. Een keuze (i.c. met vaststelling van het bestemmingsplan) betekent niet dat, zoals reclamant stelt, er onbehoorlijk door de gemeente wordt gehandeld en er sprake zou zijn, van een onevenredige bevoordeling van initiatiefnemer, maar een situatie waarin de belangen van reclamant anders worden gewogen dan reclamant wenst.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Landelijk

Er wordt te gemakkelijk voorbij gegaan aan de werking en verplichting om de ladder van verstedelijking tot te passen.

Het betreft een initiatief dat gebaseerd is op een verstedelijking van de dorpsrand van de kern Laren. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 2. Door de plannen in kleinere fasen op te delen, ontkomt men niet aan de toetsing van de ladder.

Het ontwerpplan ziet ook toe op de slooplocatie. Het betreffen dan ook 8 woningen; het aantal is groot genoeg om de ladder verplicht toe te passen.

Als er geen ladder van toepassing is, dient nog steeds te worden aangetoond dat sprake is van actuele behoefte.

Volgens de Toekomstvisie 2030 zou de woningbehoefte analyse in 2014 beschikbaar komen. Echter deze analyse is nooit uitgevoerd.

Het ontwerpplan biedt geen volledig inzicht in de belangenafweging.

Het ontwerpplan geeft ook geen beschrijving van de mogelijkheden van transformatie en herstructurering binnen de grenzen van het stedelijk gebied, voordat in het weiland mag worden gebouwd.

De ladder is temeer van toepassing omdat sprake is van een plangebied dat een nieuw beslag legt op de ruimte.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 onder punt 3 strijdigheid beleid.

Nut en noodzaak

Er is geen behoefte aan het soort huizen in Laren, ook is de noodzaak voor deze woningbouw nooit aangetoond.

Vragen:

- Waarom wordt woningbouw in Laren toegestaan terwijl de woningbehoefte niet bekend is?
- Waarom wordt een initiatiefnemer onevenredig bevoordeeld als dit plan doorgang vindt?
- Waarom wordt geen rekening gehouden met het verzet van de omwonenden?
- Hoe zijn de belangen van de omwonenden gewogen?

Antwoord gemeente

Niet ingezien wordt waarom er geen behoefte is aan dit soort woningen. De woningen zijn opgenomen in de woonvisie.

Provinciaal

Het ontwerpplan had getoetst moeten worden aan het FAB beleid 2011 en niet aan het beleid van 2015 dat nog niet geldig was ten tijde van het principebesluit.

Reclamant is van mening dat met heeft geprobeerd het FAB beleid te wijzigen om het plan te kunnen accommoderen. In het raadsvoorstel van oktober 2015 is de clusterlocatie buiten de werking van het FAB beleid gehouden.

Temeer een reden waarom het plan niet getoetst kan worden aan het FAB beleid 2015.

Reclamant refereert hierbij naar de beantwoording van de gestelde vragen tijdens het RTG oktober 2015.

Resteren nog de vragen hoe men kan toetsen aan een beleid als een plan daarvan geen onderdeel van uitmaakt en of het plan überhaupt toetsbaar is?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 onder punt 3 strijdigheid beleid. Er is geen sprake van strijdigheid. De clusterlocatie Laren is niet uit het FAB beleid gehaald. Evenmin is sprake van het toeschrijven van het beleid om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het FAB beleid omvat algemene voorwaarden en eisen, die ook voor deze cluster en slooplocaties gelden. In het beleid wordt nadrukkelijk gemeld dat verplaatsing van bouwrechten mogelijk is.

"Een bouwrecht kan worden verplaatst naar of aansluitend aan een kern of in het buitengebied

Op de bouwlocatie moet aansluiting gezocht worden bij de ruimtelijke structuur van het gebied. Daarnaast moet de functieverandering leiden tot landschappelijke en stedenbouwkundige versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en/of de verplaatsing levert een bijdrage aan de lokale economie.

Het clusteren van meerdere bouwrechten in of bij en kern is in uitzonderlijke gevallen mogelijk en is altijd maatwerk".

De voorgestane ontwikkeling voldoet aan het nieuwe en aan het inmiddels vervallen FAB beleid, waarbij voor de Tunnelweg 8 een nadere afweging is gemaakt en sprake is van maatwerk.

Pag. 25 van de toelichting: Gesteld wordt dat ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald op de clusterlocatie. Reclamant vindt dit misleidende informatie en verwijst hierbij naar het pilotonderzoek en de uitkomst hiervan. Zie bijlage 4.

Vragen:

- Kan het college het tegendeel bewijzen?
- Hoe rijmt het college de zinsnede over kwaliteitswinst op locatie met de uitkomst van de pilot m.b.t. kwaliteitswinst?
- Hoe rijmt men dezelfde opmerking in dit document met het raadsvoorstel tot principebesluit? Deze zijn nl. tegenstrijdig.

Reclamant is van mening dat de waarheid wordt verdraaid en dat er geen sprake is van integer en behoorlijk bestuur. De passage dient te worden aangepast.

In dezelfde paragraaf wordt gesteld dat de functies en aard en schaal passend zijn in dit gebied. Dit is niet onderbouwd en lijkt te zijn geschreven vanuit het perspectief van de initiatiefnemer.

Ook deze passage dient te worden aangepast.

Er wordt niet aangetoond of er nog capaciteit voor Laren over is in het KWP3 (Kwalitatief Woon Programma 3). Vragen zijn hoe dit gecontroleerd kan worden of de aanname in het ontwerpplan klopt en waar de onderbouwing is?

Tot slot: de richtlijnen van de provincie aangaande clusteren worden niet in acht genomen. Deze moeten onderdeel uitmaken van het ontwerpplan.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 4 landschappelijke inpassing
Aanvullend geldt dat de bouw van de woningen opgenomen is in de Woonvisie 2012-2020.

Gemeentelijk

Structuurvisie (SV)

Het plan voldoet niet aan de structuurvisie en maakt als zodanig geen onderdeel uit van de structuurvisie.

De gemeente heeft reeds schriftelijk toegeven dat door een fout de locatie in de structuurvisie is terechtgekomen.

Aanwonenden hebben bezwaar gemaakt tegen de vermelding van de clusterlocatie in de structuurvisie; hier is echter onvoldoende ingegrepen. Op de plankaarten is de locatie niet vermeld en ontbreekt volledig.

Op Bijlage 1 deel B van de structuurvisie is de locatie vermeld als gevolg van een fout.

Voor de reden voor het niet verwijderen van de fout, verwijst reclamant naar de emailwisseling met gemeente – bijlage 5.

Reclamant verwijst naar de tekst in §7.2 van de Structuurvisie aangaande een FAB pilot rondom Exel die momenteel wordt gehouden.

Refererend hieraan is reclamant van mening dat de gemeente zich niet houdt aan het gestelde in de structuurvisie door Laren nu te ontwikkelen als clusterlocatie voordat de uitkomsten van de pilot duidelijk zijn.

Reclamant stelt hierbij de volgende vragen:

- Hoe kan een nieuw FAB beleid worden gemaakt als niet wordt geëvalueerd en niet gewacht wordt op de uitkomsten van de FAB pilot Exel?
- Waarom wordt niet gewacht op de resultaten in Exel?
- Hoe zorgvuldig worden de processen doorlopen?
- Hoe zorgvuldig controleert de raad deze processen?

Tot tweemaal toe wordt Exel aangehaald als pilot in de Structuurvisie; reclamant verwijst naar de tekst in §3.3 van deze visie.

Reclamant is dan ook van mening dat het project Laren dient te worden stopgezet; er kunnen geen juiste en rechtvaardige besluiten worden genomen als er geen totaalinzicht is in de ontwikkeling van FAB locaties aan de dorpsranden.

Vraag: Waarom is er nog steeds geen gemeente-breed onderzoek gedaan naar de meest gunstige clusterlocaties?

Tot twee maal toe heeft het college geen medewerking willen verlenen aan deze clustering. Het college is nu ineens een andere mening toegedaan.

Door de bouw gaat een van de kernwaarden van het essenlandschap verloren.

Vraag: Welke ontwikkelingen worden beoogd die de kwaliteit moeten gaan versterken, zoals vereist volgens het bestemmingsplan buitengebied?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 3 strijdigheid beleid en punt 4 landschappelijke inpassing. De clusterlocatie is in de structuurvisie onder paragraaf 6.3 opgenomen. En past in het gemeentelijk beleid, waaronder de woonvisie en het FAB beleid. Aanvullend geldt dat het FAB beleid wel degelijk is geëvalueerd (zie punt 1 onder paragraaf 2.1) en onder meer heeft geleid tot het hernieuwde FAB beleid in 2015. In het raadsbesluit van 12 oktober 2015 is dienaangaande onder meer het volgende opgenomen.

"Van voorgaande FAB beleidskaders hebben we in de periode 2006 tot en met 2010 aan 63 aanvragen voor een functieverandering naar wonen medewerking verleend. In deze periode is de bouw van 112 woningen in het buitengebied planologisch mogelijk gemaakt. Slechts 51 van deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd. In totaal zijn er uit deze periode dus nog 61 woningen die nog gebouwd kunnen worden (peildatum 10-08-2015). Begin 2010 zijn de tot dan toe ingediende initiatieven voor FAB en het toen geldende FAB beleid uitvoerig geëvalueerd. Op grond van de uitkomsten van de evaluatie is het FAB beleid aangescherpt.

Vanaf de inwerkingtreding van het huidige FAB beleid in 2011, zijn er 14 aanvragen voor 19 woningen ontvangen. Er zijn geen verzoeken om een functieverandering naar werken ontvangen. Van de ingediende plannen is bij 6 plannen de bestemmingsplanprocedure afgerond, waarvan 3 woningen inmiddels zijn gerealiseerd. Bij de overige plannen is de benodigde bestemmingsplanprocedure nog niet afgerond of nog in de fase van vooroverleg.

Opvallend is de afname van het aantal aanvragen voor functieverandering in de afgelopen jaren. Deze daling was al ingezet voor de vaststelling van het huidige beleidskader en heeft zich in de laatste jaren doorgezet. Met name de veranderende woningmarkt is hier waarschijnlijk debet aan. Maar ook de aanscherping van het FAB beleid in 2011 zal een oorzaak zijn.

De aanscherping in beleid betrof met name de opschaling van het benodigde oppervlak aan te slopen gebouwen en de verplichting om minimaal 25% van de meerwaarde te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Door de invoering van de investeringsplicht komt het aspect ruimtelijke kwaliteit al vroeg in het planproces aan bod. Dit leidt in de planvorming tot meer ambitie ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

Clustering FAB bouwrechten

Sinds enkele jaren is de gemeente bezig met het ontwikkelen van een clusterlocatie van FAB bouwrechten in Exel. In februari 2014 heeft de gemeenteraad de startnotitie voor de clusterlocatie in Exel vastgesteld. Op de clusterlocatie in Exel kunnen 23 FAB woningen worden gerealiseerd. Inmiddels zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en zal in de komende periode het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke onderbouwing nader worden uitgewerkt.

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.

Toenemende vraag verplaatsing FAB bouwrechten

Naast het verplaatsen van meerdere FAB bouwrechten naar een clusterlocatie kan het verplaatsen van één bouwrecht ook een positieve bijdrage leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en/of de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied. Sinds 2012 is aan drie plannen voor het verplaatsen van een FAB bouwrecht medewerking verleend. Het betrof een verplaatsing ten behoeve van een tweede bedrijfswoning bij een (niet agrarisch) bedrijf, de verplaatsing van een bouwrecht uit een uitsluitingsgebied voor FAB naar een andere FAB locatie in het buitengebied en de verplaatsing van een bouwrecht naar een kern. Stuk voor stuk initiatieven die passen binnen de doelstelling van het FAB beleid, en waar we alleen door middel van het verplaatsen van een FAB bouwrecht medewerking aan konden verlenen. De laatste jaren zien we een toename in de vraag naar het verplaatsen van FAB bouwrechten. Eigenaren van stallen die deze wel graag willen slopen, maar niet de behoefte hebben aan een extra woning op het erf. Het voorliggende beleidskader faciliteert deze ontwikkeling."

Hieruit kan enerzijds worden geconcludeerd dat er wel degelijk is geëvalueerd, maar ook dat de beide clusters, locatie Exel en clustering Laren, als maatwerk moeten worden gezien, waarvoor separate besluitvorming plaats vindt.

Voor de clusterlocatie Exel is een startnotitie in de gemeenteraad vastgesteld en is inmiddels een ontwerp bestemmingsplan in de maak. Tevens heeft een informatieavond met de bevolking plaatsgevonden. Zoals bekend is voor de clusterlocatie Laren in 2015 een separaat besluit genomen door de gemeenteraad en vindt de definitieve besluitvorming plaats in het kader van dit bestemmingsplan.

De stelling van reclamant dat de clusterlocatie bewust buiten het FAB beleid is gehouden wordt dan ook niet onderschreven. In het FAB beleid is het clusteren c.q. verplaatsen van bouwrechten naar deze locatie juist mogelijk gemaakt en ook expliciet benoemd. De verdere uitwerking is maatwerk en vindt onder meer plaats in het kader van dit bestemmingsplan.

Woonvisie

De clusterlocatie Zutphenseweg wordt niet specifiek genoemd in de Woonvisie.

Vraag: Het plan staat nergens gepland. Hoe kan men stellen dat het plan past binnen de Woonvisie?

Geprojecteerde woningen komen niet overeen met woningtypen zoals beschreven voor de doelgroepen in de Woonvisie.

Vraag: Hoe kan men stellen dat het past binnen de Woonvisie?

In de Woonvisie staat (pag. 28) dat de ontwikkeling van de clusterlocaties voor woningbouw wordt onderzocht; echter het verband tussen het onderzoek en de clusterlocaties wordt niet vermeld.

Vraag: Welk onderzoek betreft het, wat zijn de vorderingen, en wat is de relatie van dit onderzoek tot het plan?

Het FAB beleid ligt al jaren stil in Lochem. De kans is zeer groot dat niemand nog binnen 3 jaar het recht hierop verzilvert.

Vragen:

- Wat gebeurt er met het FAB beleid?
- Komt dat ten einde in 2019?
- Waarom moet hier een eerste FAB clusterlocatie gerealiseerd worden in de wetenschap dat er nooit meer één gerealiseerd kan worden vanwege vervallen bouwrechten?

Reclamant is van mening dat eerst uitgebreid onderzoek verricht moet worden naar de gevolgen van het FAB beleid.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder strijdigheid beleid en voorgaand punt.

Aanvullend geldt dat de bouw van de woningen opgenomen is in de Woonvisie 2012-2020 onder FAB woningen.

Het vigerende FAB beleid is in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Het FAB beleid kent geen eindtermijn. Het is aan de gemeenteraad om op enig moment het FAB beleid te wijzigen dan wel in te trekken. Op dit moment is hiervan geen sprake.

Voor FAB initiatieven onder het huidige FAB beleid wordt een realisatietermijn van 3 jaar opgelegd. Ook voor nog niet gerealiseerde FAB plannen onder voorgaand FAB beleid is een maximale realisatietermijn ingesteld. Deze is gelijk aan de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010, of uiterlijk tot december 2025. Met het instellen van een maximale realisatietermijn heeft de gemeente zich de mogelijkheid gegeven om een bouwrecht weg te nemen na het verstrijken van de realisatietermijn. Het is overigens niet zo dat bouwrechten na het verstrijken van de realisatietermijn bij recht komen te vervallen. De gemeente heeft de mogelijkheid om middels een planologische procedure het bouwrecht weg te nemen.

3.3.4 Beleidskader FAB Lochem

Laren clustering valt buiten het FAB beleid 2015. Reclamant is dan ook van mening dat het ontwerpplan aan het verkeerde beleid getoetst is en het plan ongeldig is.

Reclamant is van mening dat getracht is het FAB beleid aan te passen om de plannen door te kunnen voeren zonder evaluatie. Het college kan onzorgvuldigheid en onbehoorlijk bestuur worden verweten.

Nergens in het plan wordt een onderbouwing gegeven waarom dit cluster onder maatwerk valt.

Vragen:

- Waaraan wordt dit maatwerk dan getoetst?
- Welke rechtszekerheid heeft een burger dat willekeur hier niet de overhand heeft/krijgt?

Reclamant is van mening dat de kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma ontbreekt.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de voorgaande beantwoording, waarin deze onderwerpen al aan de orde zijn gesteld.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Door de bouw van woningen wordt geen kwaliteitswinst behaald in tegenstelling tot wat er in deze paragraaf staat. Verwezen wordt ook naar het rapport van de Gemeente en Provincie uit 2010.

Vraag: Hoe rijmt de conclusie van dit rapport met de teksten uit deze paragraaf?

Er worden foutieve teksten afgedrukt en er is sprake van stemmingmakerij richting kwaliteitswinst.

Vraag: Waar is dit op gebaseerd en met welke feiten of rapporten is dit toetsbaar?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 2.1 onder keuze clusterlocatie, onder punt 2 van paragraaf 2.2 onder landschappelijke inpassing.

Tunnelweg 8: 933 m²

Vraag: Dit is minder dan 1000 m²; hoe kunnen hier bouwrechten worden toegekend?

Er mag geen bouwrecht toegekend worden.

Er is geen transparantie inzake de kosten van de inpassingsplannen.

Vragen:

- 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 privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen gemeente, initiatiefnemer en eigenaren van de slooplocaties?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 5, Tunnelweg 8.

Aanvullend geldt dat gemeente met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst heeft gesloten waarin diverse afspraken zijn vastgelegd.

De borging is in de planregels geregeld en in voorgaande punten al aan de orde geweest.

Voor handhaving geldt het gemeentelijk handhavingsbeleid.

4.6 De uitgangspunten zijn arbitrair en niet getoetst en niet onderzocht op juistheid. Er dient nader onderzoek te worden verricht.

4.6.2 Verbreding van de bestaande ontsluitingsweg is een vereiste; momenteel kunnen twee auto's elkaar niet passeren. Zie ingevoegde afbeelding. Hier ontwerpplan moet hier duidelijkheid verschaffen.

Vraag: Waarop baseert de gemeente zich dat deze weg niet overgedragen dient worden aan de gemeente?

De ontsluitingsproblematiek is onvoldoende onderzocht; er is geen ruimte voor het plaatsen van containers.

Vraag: Waar moeten de containers voor huisvuil geplaatst worden?

Er ontstaat een gevaarlijk situatie bij de gerealiseerde snelheid verminderende maatregel (chicane).

Vraag: Waarom zijn deze aspecten niet zorgvuldiger onderzocht?

De 4^e woning staat in het buitengebied ondanks dat men geen woningen in het buitengebied wil. Dit is meten met twee maten. Tevens is de vergroting van deze 4^e woning ongegrond en de grondslag voor vergroting onduidelijk cq nergens te vinden.

Vraag:

- Waarom wordt hier niet zorgvuldiger mee omgegaan?
- Waarop is deze vergroting gebaseerd?

Reclamant beredeneert dat e.e.a. onjuist is en dus ongegrond; van vergroting kan geen sprake zijn. Gevolg: de woning vervalt en het plan niet meer haalbaar is. Het beleid is dat bij 3 woningen geen sprake is van een cluster.

4.6.3 Percelen zijn te klein in relatie tot bestaande randpercelen. Er vindt verdichting van bebouwing plaats en het open essenlandschap wordt abrupt gesloten door rode steenmassa.

Ook hier is sprake van onzorgvuldigheid.

4.6.4 De ontsluitingsweg is te smal naar maatstaven van de woonwijk. Zie ook onder punt 4.6.2.

De uitrit naar de Zutphenseweg wordt gevaarlijker. Voor een verkeersveilige situatie zou of de ontsluiting of de chicane moeten worden verlegd. De ontsluiting is onvoldoende onderzocht.

Het onderhoud en de aansprakelijkheid zijn niet geborgd; bewoners worden met het probleem opgezadeld. De wel moet door de gemeente worden overgenomen.

Antwoord gemeente

De ontsluitingsweg zal in onderhoud en beheer bij grondeigenaar blijven. De breedte wordt als voldoende gezien, gegeven de zeer geringe verkeersintensiteiten. Wel zal initiatiefnemer enkele passeerstroken realiseren langs de ontsluitingsweg.

Er is naar oordeel van de gemeente en provincie in het geheel geen sprake van een onveilige uitrit.

Niet wordt ingezien waarom het FAB beleid een verplaatsing van het bouwrecht niet plaats zou mogen vinden ter plaatse van de meest zuidoostelijke FAB-locatie/woning. In het FAB beleid wordt clustering aan de randen van de kernen genoemd. Ook de locatie van deze woning ligt in

de rand van de kern en is juist gekozen om de doorzichten te behouden. Door de zuidoostelijke woning stedenbouwkundig te koppelen aan de bestaande woning ontstaan twee clustertjes en een blijvend open middengebied. Deze opzet komt de stedenbouwkundige structuur en landschappelijke inpassing ten goede.

Voor wat betreft de vergroting van de door reclamant genoemde vierde woning, geldt dat de sloop van de voormalige agrarische gebouwen ter plaatse van de Groenedijk aangewend worden voor een vergroting van een woning. De sloop van de bebouwing wordt niet gebruikt voor de bouw van een woning, maar voor een vergroting van één FAB woning. Volgens het FAB beleidskader betekent dit dat één woning met 272 m² vergroot mag worden. In totaal kan daarom één woning vergroot worden tot maximaal 872 m³. In de planregels is een vergroting tot maximaal 850 m³ opgenomen, in de vorm van een binnenplanse afwijking, onder voorwaarde dat deze alleen verleend kan worden indien de bebouwing op het perceel Groenedijk 7 is gesloopt.

4.7.1 Om de raad een overwogen besluit te kunnen laten nemen, moet het ontwerpplan antwoord geven het volgende.

Vragen:

- Wat houdt IPP kostentechnisch ter plekke in?
- Waar is het kostenoverzicht?
- Hoeveel kosten de bouwrechten?
- Waarop is de afwijkingsprocedure in deze paragraaf gebaseerd.
- Geen bijgebouwen toestaan; de omliggende percelen mogen ook niet buiten hun bouwblok.

Vraag: Waarom worden de bewoners van aangrenzende percelen onevenredig benadeeld?

De breedte van de vigerende groenstrook ter hoogte van de percelen 27, 27 a en b moet intact blijven. Er is anders sprake van onevenredige benadeling.

Antwoord gemeente

De kosten voor realisering van de landschapsplannen en slooprechten zijn een zaak van initiatiefnemer en de eigenaren van de slooplocaties. De gemeente beoordeelt of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke situatie en of het geheel passend is in het gevoerde beleid. Het moge duidelijk zijn dat het laatste door gemeente als positief is beoordeeld.

Met de volgens reclamant te behouden breedte van de huidige groenstrook wordt waarschijnlijk bedoeld de tuinbestemming achter de woningen in het vigerend bestemmingsplan dorpskern Laren. De stroken vallen buiten dit bestemmingsplan en blijven daarmee gewoon intact. Wel is in onderhavig bestemmingsplan een groenstrook van 3 meter breed in de groenbestemming opgenomen, zodat er sprake is van enige afstand tussen de achtergrens van reclamanten en de nieuwe woningen.

Niet begrepen wordt de stelling van reclamant dat reclamant wel bijgebouwen mag realiseren en de nieuwe woningen op het woonperceel dit niet zouden mogen doen.

De bijgebouwenregeling in dit bestemmingsplan komt niet geheel overeen met de bestemmingsregeling die voor het perceel van reclamant geldt. Voor het bestemmingsplan kern Laren geldt 75 m², 3 m goot en 5 m nokhoogte voor bijgebouwen. In onderhavig bestemmingsplan idem, met dien verstande 6 m nokhoogte. Dit bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat sprake is van gelijke bijgebouwen regeling met een maximale nokhoogte van 5 meter.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden – Milieuaspecten

5.1.3 Er is geen rekening gehouden met agrarische activiteiten van omliggende percelen.

Antwoord gemeente

Er is wel degelijk rekening gehouden met de in acht te nemen afstand tot het agrarisch bedrijf. De woonbestemming ligt op 100 meter van het agrarisch bedrijf. In paragraaf 5.3 en 5.4 is dit onderdeel ook gemotiveerd.

5.8.1 Quicksan is onvoldoende uitgevoerd.

Een vleermuizen onderzoek ontbreekt terwijl er veel vleermuizen op de locatie voorkomen. Met de aanleg van diverse omgevingselement heeft de flora en fauna zich verder ontwikkeld. Met regelmaat worden dieren gezien die alleen gedijen met voldoende omgevingsrust.

In het onderzoek is hierover niets terug te vinden en ontbreekt het effect van de woningbouw op deze fauna. Tevens zijn op verschillende locaties bijenkasten opgesteld.

Vragen:

- Heeft men deze gemist?
- Welk effect hebben deze op het plan?

Antwoord gemeente

Een Quicksan moet worden gezien als een eerste inventariserend onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Indien uit een Quicksan blijkt dat er mogelijk soorten aanwezig zijn, dan wel niet uitgesloten kan worden dat ze voorkomen, wordt altijd een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Bijvoorbeeld in de vorm van een vleermuisonderzoek.

In deze situatie is echter de conclusie van de quickscan dat geen aanvullend onderzoek nodig is.

Om die reden is dan ook geen aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Belangrijk!

De verleende ooievaarsnest vergunning voor perceel 27b is ingetrokken.

Hiertegen is bezwaar aangetekend; lopende deze procedure dient het ontwerpplan te worden opgeschort.

Wanneer de intrekking van de vergunning teniet wordt gedaan, zal de quickscan een ander advies en conclusie opleveren wat weer consequenties heeft voor de voortgang.

Conclusie: het flora en fauna onderzoek is te summier en onvolledig.

Antwoord gemeente

De procedure voor de aanvraag van een ooievaarsnest staat los van dit bestemmingsplan. Er is sprake van twee separate procedures. Bovendien betekent de bouw van een nestgelegenheid, voor welke soort dan ook, niet dat er op voorhand sprake is van een aanwezigheid van beschermde soorten.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

Vastlegging inpassingsverplichtingen vereisen aanpassing.

Art. 9 is onvoldoende.

Vraag: Aan welk FAB beleid wordt getoetst?

Het toestaan van te grote bijgebouwen buiten het bouwblok is niet gewaarborgd waardoor de open structuur verdwijnt. Reclamant verzoekt om aanpassing.

Vraag: Waar is geregeld dat alle woningen in een keer gebouwd moeten worden, mocht er ooit een vergunning worden verstrekt?

Reclamant verzoekt onderstaande toe te voegen aan de regels en aan te passen:

- 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.

De grondslag voor de afwijkingsregel is niet gegrond.

Vraag: Is dit een willekeursmaatregel?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2. onder punt 5, "FAB beleid".

Bijgebouwen mogen alleen in de bestemming "Wonen - FAB clusterlocatie" worden gerealiseerd, waarmee nog steeds een compact bebouwingscluster ontstaat en geen aantasting van de open structuur.

Er is geen rekening gehouden met een uitvoeringsplicht binnen een gestelde termijn. Het bestemmingsplan is ook niet het instrument om geboden op te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van uitvoeringstermijnen.

Art.17 aanpassing vereist.

De 10% afwijkingsregel voor clusterlocatie is onacceptabel; dit leidt tot nog minder kwaliteit.

Antwoord 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.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Economisch

De haalbaarheid en economische onderbouwing ontbreken. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente te checken of het plan economisch haalbaar is.

Reclamant heeft de volgende vragen ingeval de aannemer failliet gaat en het landschap door bouwval verloedert.

Vragen:

- Hoe wordt dit voorkomen en vervolgens geborgd?
- Waar zijn de dubbele borgingen vermeld/overeengekomen?

Reclamant stelt als oplossing voor om een exploitatieplan te maken ter controle.

Het ontwerpplan geeft onvoldoende tot geen borging wanneer verplichtingen niet worden geleverd of nagekomen. Uiteindelijk kost dat de gemeente wel geld.

Dit kan worden voorkomen door een economische haalbaarheidsstudie te verrichten die als bijlage wordt toegevoegd aan het ontwerpplan.

De conclusie dat het plan economische uitvoerbaar is, is dan ook onjuist en nergens op gebaseerd.

De gemeente Lochem is met de initiatiefnemer al overeengekomen de planschade tegen een afkoopsom te vergoeden. Zeer aannemelijk is dat die vergoeding vele malen hoger zal uitvallen. Ook hier is sprake van een zeer eenzijdige bevoordeling van initiatiefnemer en loopt de gemeente financieel risico.

Het lijkt er op dat de gemeente het verschil betaalt.

Reclamant eist een exploitatieplan en verwacht dat het college hieraan gehoor geeft.

Bijkomend aspect is dat initiatiefnemer in de praktijk zich niet houdt aan contractafspraken en verplichtingen. Reden te meer e.e.a. vast te leggen in een grondexploitatie-overeenkomst.

Het gemeentelijke sloopfonds en de bijdrage daarin, die onderdeel zijn van het FAB beleid, worden niet benoemd.

Vragen:

- Hoe gaat de gemeente e.e.a. privaatrechtelijk vooraf regelen met voldoende garanties?
- Op basis van welke wetgeving of overeenkomst is gewaarborgd dat de initiatiefnemer voor alle kosten in relatie tot dit plan opdraait?

Antwoord gemeente

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.

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.

Proces en beleid

Het raadsbesluit van oktober 2015 waarop het ontwerpplan is gebaseerd, is strijdig. Kwaliteitswinst moet niet alleen in het buitengebied worden behaald maar volgens het FAB beleid 2011 ook op de locatie Zutphenseweg. Het principe besluit tot medewerking is genomen in oktober 2015; het nieuwe FAB beleid is pas in werking getreden in januari 2016.

Door het FAB beleid 2011 aan te passen wordt geprobeerd de kwaliteitswinst kwestie te omzeilen.

Maar het raadsbesluit tot wijziging van het beleid 2015 is te laat genomen en dus niet van toepassing op het principebesluit en het ontwerpplan.

Het raadsvoorstel bevatte meer foutieve voorstellingen van zaken waardoor het college op het verkeerde been is gezet.
Het raadsvoorstel voldeed niet aan de opdracht van de gemeente en wat door de raad oogluikend is toegestaan.
De raad heeft hier geen rekening gehouden met de protesten van de bewoners.

Reclamanten halen een aantal voorbeelden aan ter illustratie dat op meerdere fronten sprake is van misleiding en dat de werkwijze alleen al genoeg reden is om het plan in te trekken.

Er heeft nooit een uitgebreide evaluatie plaatsgevonden van het FAB beleid.

Vragen:

- Waarop worden dan de FAB beleidsaanpassingen gebaseerd?
 - Waarom wordt het coalitieakkoord geschonden?
- Ook nu weer is sprake van een onbehoorlijke en onbetamelijke werkwijze.

Reclamanten zijn van mening dat de aanwijzing van deze clusterlocatie een vrijbrief is omdat toetsingscriteria ontbreken.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 1 en 4

Gemeente distantieert zich van de gesuggereerde misleiding die zou zijn doorgevoerd. Het bestemmingsplan, alsmede de raadsbesluiten van oktober 2015 spreken voor zich en zijn duidelijk waarom gemeente kiest voor de realisering van deze clusterlocatie.

Maatschappelijk

Wakker Laorne: Tussen Wakker Laorne en de gemeente is een convenant waarin afspraken zijn beschreven m.b.t. de clusterlocatie. Deze afspraken zijn geschonden omdat de gemeente verzuimd heeft vooraf de belangenvereniging en de omwonenden te consulteren bij het aanwijzen van een gebied.

Wakker Laorne heeft deze locatie nooit opgenomen in de dorpsvisie.

Antwoord gemeente

De gemeente is in dit bestemmingsplan het bevoegd gezag. Afspraken met Wakker Laorne vallen buiten de strekking van het bestemmingsplan.

Overigens heeft het bestuur van Wakker Laorne zich steeds neutraal opgesteld met betrekking tot het plan. In het dorpsplan is de wens opgenomen om FAB bouwrechten zoveel mogelijk te verplaatsen naar de (rand van de) dorpskern om zodoende het open karakter van het buitengebied te kunnen behouden en waar mogelijk een kwaliteitsverbetering voor de kern te bewerkstelligen.

Omwonenden: De kwestie clusterlocatie Zutphenseweg loopt al jaren. Omwonenden zijn boos en er heerst veel weerstand tegen dit plan. Men heeft zich verenigd in MLZ.

Namens MLZ zet reclamant de voorgeschiedenis uiteen.

- De pilot begint in 2009 waarbij bewoners niet zijn betrokken.

- Bewoners moeten zelf bij de gemeente informeren naar de plannen op de locatie.
- Bewoners worden onjuist geïnformeerd tijdens de inloopavond en in een veel te laat stadium.
- Het indieningstermijn van het inpassingsplan is verstreken.
- Het inpassingsplan had niet ontvankelijk verklaard moeten worden.
- Het vorige college heeft het plan twee keer afgeraden in een raadsvoorstel.
- Het huidige college heeft wel positief geadviseerd op het clusteren.
Drie speerpunten die hierbij onjuist zijn:
 1. Milieucirkel: medewerking wordt verleent omdat de woningen buiten de cirkels zijn geplaatst.
 2. Kwaliteitswinst: door het nieuwe beleid te citeren wil men kwaliteitswinst behalen; dit beleid was er ten tijde van het principebesluit niet.
 3. Omwonenden worden weggezet als zeurders met het argument dat niemand recht heeft op uitzicht. Dit doet het vertrouwen van burgers in de publieke zaak geen goed.
 Op punten 1 en 2 heeft geen juiste afweging plaatsgevonden.
- De bouwvergunningsaanvraag voor een bijenhotel op de Zutphenseweg 27 is geweigerd vanwege belemmering essenlandschap. Vragen:
 1. Waarom is hier geen sprake van rechtsongelijkheid?
 2. Waarom vormt het open essenlandschappelijke karakter geen belemmering meer?
- Misleidende verkoop door makelaardij Loo; het plan lag kort na het principebesluit in de vitrine terwijl de buurt nog niet gekend was in de plannen.
 1. Hoe kan het dat de makelaardij Loo eerder op de hoogte was dan de omwonenden?
- De buurt heeft vergroening van de locatie voor ogen. Dit is reeds jaren bekend bij de gemeente maar vindt geen gehoor. De gemeente ondersteunt hiermee geen burgerinitiatieven. Reclamant verwijst hierbij naar het buurtplan c.q. de ingevoegde afbeelding.
- In Laren vindt geen overleg en evaluatie plaats omtrent de clusterlocatie, dit in tegenstelling tot de pilot in Exel waar eerst uitgebreid overleg met de buurt plaatsvindt.
- De belangen van omwonenden zijn niet voldoende meegewogen; in het ontwerpplan wordt geen melding gemaakt van de afwegingen.

Conclusie I: een en ander kwalificeert zich, vanwege de protesten van de omwonenden, als maatschappelijk niet uitvoerbaar.

Conclusie II: het plan kan niet tot uitvoer worden gebracht als gevolg van foutieve en op misleiding gebaseerde beslissingen, genomen door het college en de raad.

Antwoord gemeente

Het merendeel van de opgesomde punten vormen een herhaling van voorgaande punten. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in hoofdstuk 2, in het bijzonder naar punt 1 "Keuze clusterlocatie" en punt 4 "Landschappelijke inpassing"

De conclusie van MLZ wordt door gemeente niet onderschreven. Evenmin de stelling dat gemeente misleidende informatie (heeft) verstrekt.

De gemeente is vanaf 2008 in gesprek met initiatiefnemer voor mogelijke planontwikkeling en clustering van FAB bouwrechten.
In juni 2012 heeft een informatieavond buurt met de buurt en Wakker Laorne plaatsgevonden.
In de periode tot 2015 is gewerkt aan de planvorming en zijn voorstellen aangepast, waarna uiteindelijk in oktober 2015 het voorstel is goedgekeurd door raad met aanzet tot bestemmingsplanvoorbereiding.
Het concept bestemmingsplan is nog voor de behandeling in B&W in november 2016 op hoofdlijnen besproken met de direct belanghebbenden/directe omwonenden.
Daarna is de officiële procedure gestart met de ontwerp ter visie legging van het bestemmingsplan.

Bijlagen

Quickscan Flora en Fauna

Zie ook de reactie bij hoofdstuk 5.
Het rapport is te summier om een goed beeld en goede kwalitatieve waarnemingen te krijgen.

Er is onvoldoende aangetoond dat beschermde diersoorten voldoende beschermd worden door alleen in het broedseizoen geen bouw toe te staan. Ook zijn er genoeg aanwijzingen die aantonen dat er beschermde diersoorten in het plangebied verblijven.

Er is bezwaar aangetekend op de ingetrokken vergunning voor een ooievaarsnest op kavel 27b. Hangende de bezwaarprocedure is het raadzaam om dit bestemmingsplan op te schorten.
Het effect hiervan ontbreekt in de quickscan.

Antwoord gemeente

De punten zijn in het voorgaande al beantwoord.

C. Regels

Algemeen

De regels voor dit plan mogen niet gunstiger zijn dan de regels geldend voor de omliggende percelen.
De regels van het ontwerpplan voldoen daar niet aan; de omliggende percelen worden onevenredig benadeeld.

De bebouwing voldoet niet aan de eis van landschappelijke inpassen omdat het hier een open essenlandschap betreft.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder punt 2 'prioriteit zienswijzen' en punt 4 'landschappelijke inpassing'.

Specifiek op artikel niveau

3.2.en 4.2 Expliciet vermelden dat schuttingen en hekwerken niet zijn toegestaan

Antwoord gemeente

Niet wordt ingezien waarom in de agrarische bestemming geen terreinafscheidingen zouden mogen worden toegestaan tot 1,5 meter hoogte. Ook in het vigerend bestemmingsplan is dit mogelijk.

- 3.3.2 De maximale breedte is meer dan de weg zelf. De weg moet verbreed worden.

Antwoord gemeente

Een breedte van 3 meter voor uitwegen naar woningen met en zeer geringe intensiteit wordt voldoende geacht. Verwezen wordt naar paragraaf 4.6.4 van de toelichting waarin dit onderwerp is toegelegd.

- 5.2 Drie meter moet 1,5 meter zijn, anders wordt het uitzicht verstoort en sluit de bebouwing zich onwenselijk.

De groenzone langs de meest noordelijke kavel ontbreekt volledig aan de noordzijde. Onevenredige benadeling perceel 27b.

Verkeer: lantaarnpalen ontbreken in het plan. Nergens is een reguliere en meerjaren onderhoud aan de weg geregeld, noch de verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid. Dit dient privaatrechtelijke vooraf te worden geregeld.

Antwoord gemeente

Een bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 3 meter in de bestemming 'Groen' is inderdaad niet wenselijk. De bouwhoogte wordt daarom verlaagd naar 1 meter.

De noordelijke kavel van nr. 27b valt deels in het bestemmingsplan Buitengebied en grotendeels in de bestemmingsplan Kern Laren, waarin sprake is van een groenstrook/tuinbestemming, die gewoon vigerend blijft. In bijgaande figuur is het onderhavige bestemmingsplan en een deel van het bestemmingsplan Kern Laren weergegeven.

- 9.2.1 - Op grond waarvan zijn deze bouwrechten toegekend?
- Hoe zijn die toegekend en waaraan is dat getoetst (welk beleidsdocument, wetgeving of iets dergelijks)?
Verantwoording ontbreekt.



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.

9.3 Afwijkingsbevoegdheid is ongegrond: Waarop is dat gebaseerd?

Groenedijk 7 komt niet in aanmerking voor FAB recht, dus ook niet voor vergrotingsrecht; dat is nergens zo bepaald. Staat haaks op de toelichting. Als het al geldig zou zijn, dan is dit (het vergroten van een woning) slechts voor een specifieke woning op de slooplocatie en niet op de FAB locatie.

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

Antwoord gemeente

De ingebrachte punten zijn in voorgaande al beantwoord.

- 9.4.3 Laten vervallen; oneerlijke concurrentie Dimmendaal. Worden al ernstig benadeeld en dit is overmatige benadeling.

Antwoord gemeente

Niet wordt ingezien waarom Dimmendaal wel een B&B mag exploiteren en anderen niet. Het bestemmingsplan is niet het kader waarmee vanuit concurrentieoverwegingen tussen gelijkgestemde de gemeente een keuze zou moeten maken. Het toestaan van B&B is gangbaar en kan bijvoorbeeld op alle woonpercelen in het buitengebied ten uitvoer worden gebracht. Niet wordt ingezien waarom dit voor de nieuwe woonkavels zou moeten worden uitgesloten.

- 10.5 Wijzigingsbevoegdheid moet er uit. Dit is een vrijbrief. Gevaarlijk voor toekomstige ontwikkeling zonder bestemmingsplan procedures, mogelijk zelfs op thans nog als agrarische bestemde grond in het plangebied.

- 11.5 idem eruit.

- 12.5 idem eruit.

Antwoord gemeente

Het betreft een wijzigingsbevoegdheid in de dubbelbestemming Archeologie, waarbij de dubbelbestemming kan worden verwijderd, nadat uit archeologisch onderzoek mocht blijken dat er geen sprake is van een archeologische waarde en daarmee de verwachting komt te vervallen. Een standaardbepaling die ook in het vigerend paraplubestemmingsplan Archeologie van toepassing is. Er is geen enkele reden waarom dit hier niet van toepassing zou zijn.

Artikel 15 - B&B verbieden.

- 16.1.1 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.
- 17.b Schrap de 10% regeling als dit betrekking heeft op de clusterlocatie. 600m³ wordt in potentie 660m³ en 75 m² wordt 82,5 m²; onacceptabel.
Regels m.b.t. financiële verantwoording, dubbele borging, verevening, groenfondsbijdragen ontbreken.

Antwoord gemeente

De punten zijn in voorgaande al beantwoord. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2. onder punt 5 "Toetsing FAB beleid".

Conclusies

Zoals hiervoor uitvoerig uiteengezet, is het ontwerp bestemmingsplan strijdig met:

- StructuurVisie
- WoonVisie
- Bouwplanner gemeente Lochem
- FAB beleid 2011 en FAB beleid 2016 (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 Dorpsvisie Wakker Laorne
- Het principebesluit (aangaande de privaatrechtelijke overeenkomsten)
- Overeenkomst clustering Laren
- Provinciaal beleid

Dit plan/besluit zal leiden tot een precedentwerking rondom deze locatie 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 komt tot de conclusie 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. Borging van kwaliteit van dorpsranden is hierbij niet geregeld.

Reclamant adviseert en verzoekt het ontwerpplan niet vast te stellen omdat het ongegrond, onzorgvuldig en onbehoorlijk tot stand is gekomen.

Antwoord gemeente

De punten zijn in voorgaande al beantwoord.

3.3 Zutphenseweg 27-b

Zienswijze

- Vanwege de slechte procesgang hebben reclamanten zich aangesloten bij de belangenvereniging MLZ.
- De zienswijze van MLZ maakt onderdeel uit van deze zienswijze en is als bijlage 2 ingevoegd.
- In geval er verschillen zijn tussen de beide zienswijzen dan heeft de zienswijze van reclamanten voorrang op de zienswijze van MLZ.
- Bij deze zienswijze behoren 6 bijlagen.

De zienswijze van reclamanten is nagenoeg gelijk aan de zienswijzen van MLZ.

Hierna zijn de aanvullingen per onderdeel opgenomen.

Algemeen

Bijlage 7 'Aanvullende vragen en zienswijzen' ontbreekt t.o.v. zienswijze MLZ

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in hoofdstuk 2 en de beantwoording van de zienswijze van MLZ in paragraaf 3.2.

Onderdeel B. Toelichting

Aanvulling op hoofdstuk 2

Groenedijk 7

Vraag: Waarom komt de locatie Groenedijk 7 in aanmerking voor FAB?

Volgens de plantoelichting wordt op deze locatie 536m² aan bebouwing gesloopt. Volgens het beleidskader functieverandering Agrarische bebouwing Lochem is het mogelijk om bij meer dan 750m² vrijgekomen bebouwing de inhoud van een woning te vergroten. Daarvan is op de locatie Groenedijk 7 geen sprake. Bovendien staat in dit beleid dat het zogenaamde salderen (sprokkelen van m² van diverse locaties) niet is toegestaan. De mogelijkheid die het plan biedt tot het vergroten van een woning tot 850 m³ is derhalve in strijd met dit beleid.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 5 'Toetsing FAB beleid.

De sloop van de voormalige agrarische gebouwen ter plaatse van de Groenedijk wordt aangewend voor een vergroting van één woning. De sloop van de bebouwing wordt niet gebruikt voor de bouw van een woning, maar voor een vergroting van één FAB woning.

Volgens het FAB beleidskader betekent dit dat één woning met 272 m² vergroot mag worden tot maximaal 872m³. In de planregels is een vergroting tot maximaal 850m³ opgenomen, in de vorm van een binnenplanse afwijking, onder voorwaarde dat deze alleen verleend kan worden indien de bebouwing op het perceel Groenedijk 7 is gesloopt.

Dortherweg te Epse en Beekvliet Barchem:

Aanvulling m.b.t. clustering in alleen uitzonderlijke gevallen

Vraag: Waar is de onderbouwing dat hier sprake is van een uitzonderlijk geval en welke criteria gelden daar dan voor?

Antwoord gemeente

Ter plaatse van de locatie Beekvliet kan geen FAB woning op eigen locatie worden gerealiseerd. De landgoedeigenaar wil hier geen medewerking aan verlenen.

Ter plaatse van de Dortherweg in Epse wordt door de eigenaar voorkeur gegeven aan een locatie elders.

Pag. 20: De locatie kent vele beperkingen als clusterlocatie, zo blijkt uit diverse onderzoeken.

Vraag: Waarom wordt dit genegeerd in deze procedure?

In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is niets over deze beperkingen terug te vinden.

Antwoord gemeente

De clusterlocatie, zoals in het bestemmingsplan opgenomen, kent vanuit de milieuaspecten geen beperking. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2.

Aanvulling op hoofdstuk 3***Landelijk***

Reclamanten bestrijden dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is vanwege de beperkte omvang van maar vier woningen. Naast de bouwrechten voor vier nieuwe woningen verkrijgen vijf agrarische bedrijfswoningen op de slooplocaties een woonbestemming. In totaal gaat het om negen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. Er is derhalve sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zodat de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is.

Gemeentelijk – Structuurvisie

Pag. 28

Reclamanten verwijzen hier naar een passage uit het bestemmingsplan buitengebied. Dit ter illustratie dat de clusterlocatie geenszins kan voldoen aan het gestelde in het vigerende bestemmingsplan en derhalve strijdig is hieraan. Er wordt steeds gesproken over versterking van landschappelijke kwaliteit of beschermen van de huidige kwaliteit. Clusteren met woningen is daarmee in strijd.

Uit bestemmingsplan buitengebied 2010.

Visie Buitengebied Lochem

De Visie Buitengebied beoogt het beleidskader te vormen voor de ruimtelijke ontwikkelingen van het buitengebied in Lochem voor de komende 15 jaar. De visie vormt een belangrijke basis voor het onderhavige bestemmingsplan en het nog niet gereed zijnde Landschap Ontwikkelingsplan (LOP). De Visie vormt een toetsingskader, waarin verschillende ontwikkelingen plaats kunnen vinden, waarin de landschappelijke kwaliteit op peil blijft en met aanvullende (landschaps)maatregelen de samenhang tussen de landschappen en de kernkwaliteit van het landschap kan worden verbeterd.

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorgdragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, a/s wonen en werken en toerisme en recreatie. Ingrepen dienen binnen het landschappelijke kader plaats te vinden. Aantasting van de kwaliteiten moet worden voorkomen en versterking van de verschillen tussen de landschapstypen kan sterk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied a/s geheel, omdat zo nivellering van het de landschapstypen ('alles gaat op elkaar lijken') wordt voorkomen.

Relatie bestemmingsplan. De relatie met het bestemmingsplan is zeer groot. De onderscheiden landschapstypologie heeft een rechtstreekse doorvertaling gekregen naar dit bestemmingsplan. Beoogd wordt juist om de bestaande landschappelijke kwaliteiten bescherming te bieden.

Woonvisie

4.1 – Tunnelweg 8

Vraag: Klopt het dat ten tijde van de ter inzagelegging van de bestemmingswijziging deze nog niet met alle partijen was overeengekomen? Op dit punt wordt niet voldaan aan het beleid.

4.6.4: Ook ontbreekt in het plan de beschrijving van de wijze waarop huisvuil afgevoerd dient te worden. Er is geen ruimte bij de ontsluiting naar de Zutphenseweg om dit te faciliteren.

Vragen:

- Hoe ziet de gemeente de afwikkeling van huisvuil ophalen op deze locatie geschieden?
- Is hier überhaupt rekening mee gehouden of worden de bewoners daar straks mee opgescheept?

4.7.1: Aanvulling t.a.v. bijgebouwen

Op de kavels mag extra schuurruimte geplaatst worden van 75m².

Vraag: Hoe is dit ook meegenomen in de kwalitatieve beoordeling van het plan?

Er kunnen vergunningsvrij bouwwerken bij de woningen worden gerealiseerd.

Vraag: Hoe is dit meegewogen bij het bepalen van de kwaliteitsverbetering?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in hoofdstuk 2 en de zienswijze van MLZ in paragraaf 3.2.

Aanvullend geldt dat de aangehaalde visie Buitengebied deels verwerkt is in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en vooral een doorwerking heeft gekregen in het omgevingsvergunningstelsel voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ook in dit bestemmingsplan heeft dit een rol gespeeld. In de afweging is wel degelijk rekening gehouden met het aanwezige landschap. Door juist aan de rand te bouwen en vanwege het gegeven dat in dit plangebied geen sprake is van een manifeste es, is geen sprake van een negatief effect. Veeleer is sprake van een neutrale beoordeling, waarin enerzijds geen sprake is van een positieve toevoeging en

landschapsverbetering, maar ook geen sprake van een verslechtering. De verbetering zit met name in het minder intensief bebouwen in het buitengebied en de door te voeren landschappelijke inpassing van de slooplocaties.

De regeling voor bijgebouwen is overeenkomstig de regeling voor de woonkavels van reclamanten en gangbaar binnen Lochem.

Aanvulling op hoofdstuk 5

5.1.3: Voor een zorgvuldige besluitvorming over het plangebied moet het plan in de beoordeling meenemen of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en of iemand niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Er is geen / te weinig onderzoek geweest naar de garantie voor een goed woon- en leefklimaat.

Een onderzoek naar de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting moeten daar duidelijkheid over verschaffen in het kader van de omgekeerde werking.

Vraag: Waarom is dit uitgebreide onderzoek niet uitgevoerd?

Antwoord gemeente

Onduidelijk is wat reclamant bedoeld met een voor- en achtergrondbelasting.

Wat daarvan ook moge zijn, in het bestemmingsplan zijn alle relevante milieuaspecten benoemd en waar nodig is nader onderzoek uitgevoerd.

Aanvulling op hoofdstuk 6

Aanvulling t.a.v. toevoeging aan planregels:

- Realisatie binnen drie jaar anders vervalt bouwrecht.
- Waarom ontbreken dit soort regels?

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan kent geen realiseringsplicht.

Aanvulling op hoofdstuk 7

Reclamanten zullen een verzoek tot planschade indienen als het plan toch doorgang vindt.

Antwoord gemeente

Het staat reclamant uiteraard vrij om van deze regeling gebruik te maken.

Aanvulling t.a.v. de borging investering in ruimtelijke kwaliteit.

Vragen:

- Waarom ontbreekt dit in het plan?
- Loopt de gemeente hier geen onnodig financieel risico?

Antwoord gemeente

De landschappelijke inpassingplannen zijn als voorwaardelijke bepaling opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan.

Aanvulling t.a.v. de financiële risico's

Het principebesluit schrijft: middels privaatrechtelijke overeenkomsten worden de afspraken wederzijds vastgelegd.

Vragen:

- Waar zijn die overeenkomsten?
 - Hoe controleert men dit als ze er niet zijn?
- Het ontwerp is strijdig met het raadsvoorstel.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in hoofdstuk 2 en de zienswijze van MLZ in paragraaf 3.2.

Proces en Beleid

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 D66 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 men nooit serieus genomen, is nooit uitgezocht en naar de uitkomsten heeft men nooit gevraagd. 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 voor handen diende te zijn om een juiste afweging te maken.

Vragen:

- 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?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in hoofdstuk 2 en de zienswijze van MLZ in paragraaf 3.2.

Een groot deel van de opmerkingen, betreffende de procesgang en politieke besluitvorming, relatie gemeenteraad presidium, valt buiten de strekking van het bestemmingsplan.

De politiek heeft zich ook nog eens via het presidium gecommitteerd aan een plan van aanpak en dat wordt vervolgens grotendeels niet uitgevoerd. Wie controleert wie hier? In het proces hebben de gemeenteraad en het College de motie van D66 inzake deze FAB locatie gemeend te kunnen 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, het ontbreken van transparantie in het proces en in hoeverre aanwonenden juist zijn geïnformeerd, zouden onderzocht worden. Dit heeft men nooit serieus genomen, is nooit uitgezocht en naar de uitkomsten heeft men nooit gevraagd (die waren er uiteraard niet!) Daarnaast zou uitgezocht moeten worden hoe en waarom de locatie is opgenomen in de ontwerpstructuurvisie. Tevens ontbrak een concreet plan met harde onderbouwing, ontbrak de realisatie termijn met garanties en locaties. De motie stelt dat dit alles nodig was om een juiste afweging te kunnen maken.

Vraag: Hoe kan de raad het rechtvaardigen, vanuit een zorgvuldigheidsprincipe beredeneerd, dat hier een juiste afweging is of wordt gemaakt als al deze elementen ontbreken terwijl het juist de raad was die deze punten uitgezocht/onderzocht wilde hebben?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 en 2.2. De gemeenteraad zal, met de behandeling van onderhavig bestemmingsplan, een definitieve afweging maken en een besluit nemen.

Omwonenden

De gemeente laat doorgaans projecten niet door gaan als omwonenden tegen een plan zijn. Voorbeeld hiervan zijn de projecten Polsvoort, FAB woningen buurtschap Zwiep (hier heeft men de bewoners zelfs de keuze gegeven!), Tunnelweg Laren. Dit verhoudt zich niet tot de houding van de gemeente t.o.v. dit plan.

Vraag: Kan de gemeente aangeven waarom er totaal geen rekening met alle argumenten van de omwonenden aan de Zutphenseweg wordt gehouden en men dit plan per se er door wil drukken?

Aanvulling conclusies.

Conclusie III: er heeft geen deugdelijke belangenafweging plaatsgevonden.

Vraag: Hoe ziet de gemeente dit?

Antwoord gemeente

De gemeente is van oordeel dat wel degelijk sprake is van een open en gedegen belangenafweging. Het niet honoreren van alle eisen van reclamanten betekent niet dat daarmee ook sprake is van een verkeerde afweging, of in de ogen van reclamant, in het geheel geen afweging.

Onderdeel C. Regels

Aanvulling m.b.t. financiën.

Bij een functieverandering naar wonen dient volgens het Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem (§ 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 staat niets vermeld in de ruimtelijke onderbouwing. Er kan dus niet worden geverifieerd of minimaal 25% van de meerwaarde wordt geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Vragen:

- Kunt u dit alsnog toelichten en met berekeningen onderbouwen?
- Kunnen de gemeente en/of mRO verklaren dat de opsteller van het ontwerp geen enkel advieswerk heeft verricht voor initiatiefnemers?

Antwoord gemeente

Op de slooplocaties wordt in voldoende mate gecompenseerd en de clusterlocatie landschappelijk ingepast, waarmee geen financiële verevening noodzakelijk is.

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 onder punt 5 'Toetsing FAB beleid'.

Conclusies

Reclamanten verzoeken 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. Ook moet worden onderzocht welke invloed de misleiding van de initiatiefnemers heeft gehad op de besluitvorming van de gemeente in de afgelopen jaren en wie nu als eindverantwoordelijke een ontwerp plan toetst dat zoveel te wensen overlaat.

- Welke "check and balances" zijn er in de procedures ingebouwd ter controle vooraf, voordat een plan ter inzage wordt gelegd en is dat kwalitatief afdoende?

Naast het inleveren van een stuk rust en privacy in de leefomgeving, waardoor ons woon- en leefklimaat ernstig wordt aangetast, worden reclamanten ook onevenredig benadeeld. Van een deugdelijke belangenafweging is geen sprake geweest.

Antwoord gemeente

Reclamanten benoemen het bestemmingsplanproces een 'kwestie' die de gemeente zou moeten onderzoeken. Het gaat hier gewoon om een bestemmingsplan, waarin verschillende belangen worden afgewogen, en waar de gemeenteraad een besluit over neemt. Niets meer en niets minder.

3.4 Zutphenseweg 27a

Reclamant heeft uitstel gekregen tot 17 mei om de zienswijze in te dienen.

Zienswijze

Reclamant heeft de volgende bezwaren / opmerkingen.

1.2: begrenzing plangebied, blz. 8

Het is onduidelijk waar de begrenzing van het plangebied aan de Zutphenseweg op gebaseerd is en welke afwegingen zijn gemaakt.

Antwoord gemeente

De begrenzing is afgestemd op de kadastrale situatie in het plangebied.

2.5.1: blz. 18

Beschrijving van de kenmerken van het aanwezige landschap: wat wordt bedoeld met "onregelmatige blokverkaveling met een grillige wegenstructuur enz." en "de kern Laren in het algemeen een duidelijke overgang heeft naar het landschap". Waar is deze kwalitatieve beoordeling op gestoeld?

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

Het is onduidelijk op grond waarvan de oranjekleurige lijn verspringt bij de Boerkamp 19-25 en de Zutphenseweg 27.

Verzoek reclamant: aangeven welke begrenzing met deze lijn is aangeduid, op basis van kadastrale grenzen of visuele beoordeling.

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 prive 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

De gemeente stelt hier dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op grond van jurisprudentie van de Raad van State (RvS). Reclamant kan hierover geen referentie vinden en verzoekt om informatie omtrent de betreffende uitspraak. Ook verzoekt reclamant om een toelichting hoe de tekst "een dergelijke kleinschalige ontwikkeling" hierbij van toepassing zou kunnen zijn.

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

In de paragrafen worden een aantal afwegingen aangegeven waarbij gesteld wordt dat de omgevingsvisie niet van toepassing is. Reclamant verzoekt aan te teven waar aan deze afwegingen getoetst kunnen worden.

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 er op na te slaan.

3.2.2 Relatie met het plangebied, blz. 26, Wonen

De toelichting gaat in op het woonprogramma in het KWP3 en op de kwantitatieve aantallen van de te bouwen woningen. Over de kwaliteit van de woningen, tot welk segment ze gerekend worden en invulling geven aan de woningbehoefte, wordt niets gezegd. Vraag is welke afweging bepalend is geweest om dit type woningen te rechtvaardigen in dit plangebied?

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

Hier worden beschrijvingen gegeven van de bestaande en nieuwe situatie. Er wordt echter niet aangegeven waaraan de situatie getoetst is. T.a.v. de clusterlocatie wordt geen landschapsverbetering aangetoond.

Reclamant verzoekt om aan te tonen waarom bij de aanleg van een groenstrookje bij de te bouwen woningen sprake is van een kwalitatieve verbetering van het bestaande essenlandschap.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 4 'landschappelijke inpassing'.

3.3.4 Beleidskader, blz. 29

Reclamant verzoekt aan te geven in welk raadsbesluit is vastgesteld dat clusteren van meerdere bouwrechten alleen mogelijk is op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie.

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

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 uit.

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

Onbesproken blijven de aansluiting van de ontsluitingsweg op de provinciale weg, het gevaar van naast gelegen fietspad, de belemmering van het zicht voor verkeersdeelnemers door de grote bomen, de weginrichting ter hoogte van de chicane.

De realisatie van het plan heeft consequenties voor de verkeersafwikkeling en veiligheid. Onduidelijk is welke oplossingen voorhanden zijn.

Reclamant verzoekt om duidelijkheid en welke kosten gemoeid zijn in geval van eventuele aanpassingen.

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

Wat wordt bedoeld met 'de bestaande verharde ontsluitingsweg is positief bestemd middels de bestemming verkeer'?

Wat is de definitie van een ontsluitingsweg?

Is de weg breed of zwaar genoeg en voor welk verkeer?
Waar worden de gebruikers geacht hun voertuig te draaien?
Is het een openbare weg?

Reclamant verzoekt duidelijkheid wat de 'positieve bestemming' inhoudt, wat de consequenties zijn en welke landschappelijke waarde hiermee versterkt wordt.

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

De conclusies die verbonden zijn aan een quickscan zijn voorbarig en niet onderbouwd.

Rondom het huis van reclamant zijn vleermuizen en regelmatig worden de bonte en de groene specht gezien en bezoekt een steenmarter de tuin.

Antwoord gemeente

De Quickscan 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

De economische uitvoerbaarheid moet verantwoord worden met een cijfermatig inzicht in de kosten en opbrengsten en welke risico's de gemeente loopt en aanvaard.

In het kader van transparantie is het een voorwaarde dat de financiële onderbouwing bediscussieerd wordt en de consequenties afgedekt. Ook dient het college van B&W bekend te maken dat zij een anterieure overeenkomst aangaat met betrokken initiatiefnemers.

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'.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omdat zowel een reactie van Wakker Laorne als ook van de Provincie Gelderland ontbreekt, concludeert reclamant dat er niet of onvoldoende overleg is geweest.

Reclamant verzoekt aan te geven met welke organisaties en bestuursorganen een vooroverleg is gevoerd.

Antwoord gemeente

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in een overleg voorgelegd aan de provincie Gelderland. Provincie is op de hoogte en heeft ingestemd met het plan.

Samenvattend

De toelichting op het plan is eenzijdig opgesteld en met onvoldoende feiten en onderbouwde toetsing om met een positief advies aan de raad te kunnen presenteren.

Uit de voorgeschiedenis blijkt dat er geen gefundeerde keuze is gemaakt voor deze clusterlocatie en dat het plan de gemeente geen geld mag kosten. Onduidelijk is hoe de bouw van vrijstaande woningen past in de Woonvisie 2012-2020; er is behoefte aan starterswoningen in Laren, niet aan vrijstaande woningen.

Reclamant ziet geen toegevoegde waarde in de realisatie van het ontwerpplan omdat dit niet aangetoond wordt.

Reclamant vraagt zich af waarom de locatie tussen Deventerweg en Ooldselaan niet als mogelijke clusterlocatie is overwogen; ook hier wordt momenteel een plan ontwikkeld om woningen te realiseren.

Het ontwerpplan is in strijd met het Beleidsplan FAB, vastgesteld 22 januari 2016. Het principebesluit was nog op basis van de oude FAB regeling. Het is onduidelijk welke regeling nu van toepassing is bij het beoordelen van het sprokkelen van diverse locaties. Reclamant is van mening dat het niet past in de oorspronkelijke intentie van de wetgeving 'Rood voor Rood'.

Ten slotte is reclamant van mening dat de financiële haalbaarheid voor dit bouwproject zeer onwaarschijnlijk is; veel risico's zijn onvoldoende afgedekt. Voor de gemeente betekent dat, dat er grote kostenposten kunnen ontstaan, wat reclamant onacceptabel vindt.

Dat alle risico's en daar uit voortvloeiende kosten voor rekening zijn van de initiatiefnemer wordt niet duidelijk uit de plannen.

Reclamant heeft hierover de volgende vragen:

- Is onderzocht hoe hoog de kosten zijn om de ontsluiting via de huidige weg geschikt te maken? Reclamant verzoekt om een toelichting en overzicht van kosten en wie de kosten gaat dragen.
- De ontsluitingsweg kruist het daar aanwezige fietspad waardoor een gevaarlijke situatie ontstaat. Wie draagt de kosten van een eventuele aanpassing?
- De ontsluitingsweg komt uit op de Zutphenseweg dicht bij de cascade; hierdoor ontstaat een gevaarlijke onoverzichtelijke situatie. Mogelijk dat

de cascade aangepast of verplaatst moet worden. Het is onduidelijk of er budget is en wie de kosten draagt.

- Waarom gaat het plan uit van een laag planschade bedrag en niet van een worst case scenario? Wie draagt de kosten ook als deze niet gedragen kunnen worden door de initiatiefnemer.

Vanwege de complexe materie van dit plan, heeft reclamant zich aangesloten bij MLZ. Reclamant sluit zich ook aan bij de ingediende zienswijze door MLZ.

Antwoord gemeente

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 in paragraaf 3.1.

3.5 Zutphenseweg 27

Zienswijze – incl. bijlage 1 en 2

Vanwege de slechte procesgang hebben reclamanten zich aangesloten bij de belangenvereniging MLZ. De zienswijze van MLZ maakt onderdeel uit van deze zienswijze en is als bijlage 2 ingevoegd:

Antwoord gemeente

Verwezen wordt ook naar de beantwoording van de zienswijze van de MLZ in paragraaf 3.1.

Procesverloop

Reclamanten zijn ontevreden over het voortslepende en ondoorzichtige procesverloop.

De gemeente laat zich aan het lijntje houden door de initiatiefnemers. Vanaf begin af aan zijn twijfels geuit over de haalbaarheid en belangen van dit kleinschalige project en zijn meerdere aanvragen van de initiatiefnemers afgewezen.

1. Waarom spendeert de gemeente zoveel tijd en algemene middelen aan een locatie die als clusterlocatie al vanaf het begin discutabel en ook afgewezen is?

Het lijkt erop dat de gemeente zich alleen richt de initiatiefnemer ter wille te zijn en dat de belangen van reclamanten niet evenredig worden meegewogen.

Aanwonenden zijn tot voor kort nooit betrokken geweest. Pas onlangs heeft gemeente een bijeenkomst georganiseerd; in de ogen van reclamanten alleen voor de 'bühne'. Reclamanten hebben hun ongenoegen over de verloop geuit in een brief aan de gemeente. Zie bijlage 1.

2. Reclamanten verzoeken het plan niet vast te stellen en willen dat de volgende zaken eerst goed worden onderzocht:
 - hoe is deze kwestie tot stand gekomen;
 - wat is de rol van de gemeente, de initiatiefnemers en de aanwonenden in deze geweest;

- welke invloed heeft de misleiding van de initiatiefnemers gehad op de besluitvorming van de gemeente in de afgelopen jaren.

In een onderzoek, in samenwerking tussen gemeente en provincie, is reeds vast komen te staan dat deze locatie geen goede clusterlocatie is.

3. Waarom wil de gemeente dit kleinschalige plan koste wat kost door zetten zonder rekening te houden met alle belangen w.o. die van omwonenden? Er heeft geen deugdelijke belangenafweging plaatsgevonden.
4. Het voorgaande college heeft tot twee keer geen medewerking willen verlenen aan de clusterlocatie. Waarom nu wel?
5. Reclamanten hebben de afgelopen jaren veel contact gezocht met de gemeente maar van de ingebrachte aandachtspunten is op geen enkele wijze iets terug te vinden in het ontwerpplan.
Het vorige college heeft twee keer aangegeven geen voorstander te zijn van het plan en de haalbaarheid in twijfel te trekken.
Reclamanten verzoeken het ontwerpplan niet vast te stellen en in overleg te gaan met omwonenden.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 onder punt 1 'locatie clusterlocatie'.

Gemeente heeft uitvoerig mail contact gehad met reclamant(en) en in november 2016 is het concept ontwerp bestemmingsplan ook met reclamanten besproken. 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 de gesprekken niet hebben 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.

Geschiedenis

Reclamanten hebben in 2003 hun huis en grond gekocht. Destijds heeft gemeente verzekerd dat er geen plannen waren voor de bouw van huizen op de grond die grenst aan de achtertuin van reclamanten.

Een jaar later is, schuin achter het huis van reclamanten, een huis gebouwd door bouwbedrijf Meutstege. Reclamanten vonden dat vreemd maar hebben dit uiteindelijk geaccepteerd.

Weer een paar jaar later vernamen reclamanten bij toeval dat de initiatiefnemers een aantal huizen wilden gaan neerzetten op de grond die eigendom is van de aannemer.

Sindsdien zijn reclamanten in een jarenlang durend proces verwickeld waar geen eind aan komt.

De locatie is in het verleden uitvoerig onderzocht en de uitkomst was al snel dat het geen goede clusterlocatie is. Verwezen wordt naar Bijlage 1:

Rapportage ruimtelijke kwaliteit en functieverandering

Reclamanten verwijzen naar een onderzoek bijlage 2 'Leren van Lochem' dat n.a.v. het onderzoek is gemaakt. Leidraad hierin is hoe om te gaan met clustering.

6. Hoe heeft de gemeente de kwalitatieve aspecten van de beoogde clusterlocatie getoetst en welke standaard stelt dat de dorpsrand een opwaardering nodig heeft?
7. In het dorp Laren wordt momenteel veel nieuwbouw gerealiseerd. Onduidelijk is volgens welk woningbouwprogramma de woningbouwbehoefte getoetst wordt. Reclamanten missen ook de samenhang tussen de verschillende bestaande visies en programma's en verzoeken om uitleg hierover. Ook verzoeken reclamanten aan te tonen dat de woningen op de clusterlocatie getoetst zijn een beleidskader, behoefte, nu en noodzaak, FAB evaluatie t.o.v. het groot aantal nieuwbouwplannen die in Laren spelen.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 en 2.2 onder de punten 1, 4 en 5.

Aanvullende vragen en noodzakelijke aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan:

8. Hoe heeft de gemeente tot op heden het FAB beleid geëvalueerd?
9. Aan welk beleidskader FAB Lochem zijn de sloop- en clusterlocaties getoetst?
10. Waarom worden de beperkingen van de locatie als clusterlocatie genegeerd in deze procedure?

Antwoord gemeente

Het FAB beleid is geëvalueerd in 2009-2010 en daarna nog eens kort en bondig in 2015 (opgenomen in het raadsvoorstel van 12 oktober 2015 "Het beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem").

11. Waarom stelt het ontwerpplan dat de dorpsrand een kwaliteitsimpuls nodig heeft, ondanks de onderzoeken?
12. Het ontwerpplan stelt dat met de realisatie van het plan de kwaliteit van de dorpsrand verbeterd wordt, in tegenstelling tot wat in eerdere rapporten vermeld is. Reclamanten vinden de motivering van het plan op dit punt ontoereikend en vinden het onjuist dat de gemeente zich inlaat met discutabele argumenten om het plan 'verantwoord' ingepast te krijgen.
13. Het ontwerpplan stelt dat een duidelijk overgang ontstaat tussen dorp en landschap. Reclamanten zijn van mening dat juist geen aansluiting met het landschap ontstaat. De bestaande overloop en doorzichten worden teniet gedaan.

Antwoord gemeente

In de toelichting is niet verwoord dat deze dorpsrand per se een kwaliteitsimpuls nodig heeft. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2,2 onder punt 4 'landschappelijke inpassing'.

14. Waarom komt de locatie Groenedijk 7 voor FAB in aanmerking?
Volgens het beleidskader functieverandering Agrarische bebouwing Lochem mag bij meer dan 750m² vrijgekomen bebouwing de inhoud van een woning worden vergroot. Op de genoemde locatie is hier geen sprake van. Volgens het beleidskader is ook het sprokkelen van m² van diverse locaties niet toegestaan. De mogelijkheid tot het vergroten van één woning is in strijd met dit beleid.
15. Tunnelweg 8 voldoet met 933m² niet aan de hoeveelheid m² te slopen schuren. Volgens het beleidskader bedraagt de minimale oppervlakte te slopen bebouwing voor één bouwrecht 1000m². Het toekennen van een bouwrecht is in strijd met dit beleid.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2,2 onder punt 5 'toetsing FAB beleid'.

Ter plaatse van Beekvliet is sprake van ca. 1.977 m² te slopen bebouwing, waarvoor één FAB-woning wordt gerealiseerd op de clusterlocatie.

16. Vanwege protest in de buurt kan er in de directe omgeving van de Tunnelweg geen nieuwe FAB-woning worden opgericht.
Vraag van reclamanten is dan ook waarom aanwonenden niet bij het ontwikkelingsproces van de clusterlocatie Zutphenseweg betrokken zijn geweest en worden de argumenten niet gehonoreerd?

Antwoord gemeente

De Tunnelweg ligt in de geluidzone van de provinciale weg, wat de reden is voor verplaatsen van het bouwrecht.

17. Hoe is Beekvliet 7 beoordeeld om in aanmerking te komen voor twee vrijstaande woningen volgens het FAB beleid? Op deze locatie wordt totaal 1977 m² gesloopt; volgens het beleid betekent dit één bouwrecht. Het toekennen van twee bouwrechten is in strijd met dit beleid.

Antwoord gemeente

Ter plaatse van Beekvliet is sprake van ca. 1.977 m² te slopen bebouwing, waarvoor één FAB-woning wordt gerealiseerd op de clusterlocatie.

18. Vooraf dient eerst de economische haikbaarheid te worden aangetoond evenals de voorzieningen voor straatverlichting en nutsvoorzieningen. Hierover is in het ontwerpplan niets terug te vinden. Reclamanten verzoeken alsnog om deze informatie.

Antwoord gemeente

In paragraaf 7.1 is dit verwoord. Het plan betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

19. Voor de clusterlocatie in Laren wordt weinig groen gereserveerd. Meer verstening leidt tot vermindering van kwaliteit van de dorpsrand. Waaraan ontleent de gemeente de conclusie dat de kwaliteit van de rand verbetert? Is hierbij ook rekening gehouden met de mogelijkheid tot het plaatsen van extra schuurruimte en vergunningvrije bouwwerken bij de woningen?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 4 'landschappelijke inpassing'.

De bijgebouwenregeling in dit bestemmingsplan komt niet geheel overeen met de bestemmingsregeling die voor het perceel van reclamant geldt.

Voor het bestemmingsplan kern Laren geldt 75 m², 3 m goot en 5 m nokhoogte voor bijgebouwen. In onderhavig bestemmingsplan idem, met dien verstande 6 m nokhoogte. Dit bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat sprake is van gelijke bijgebouwen regeling met een maximale nokhoogte van 5 meter.

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

Antwoord gemeente

De landschapsplannen zijn als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan opgenomen.

21. 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.

In het ontwerpplan dient 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 zal ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. Opgenomen wordt een wijzigingsbevoegdheid, waarmee B&W drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de bestemming van de clusterlocatie kunnen wijzigen in een agrarische bestemming.

22. 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 reclamanten 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.

Reclamanten geven aan een verzoek tot planschade in te dienen.

Antwoord 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'.

23. Een vereiste voor het oprichten van een clusterlocatie is dat het meer dan drie woningen betreffen. Reclamanten hebben 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. Reclamanten zijn 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.

Reclamanten verzoeken de beschikbaarheid van dit weiland ongedaan te maken.

24. Reclamanten willen 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.

Antwoord 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.

25. In het raadsvoorstel van 14 januari 2013 wordt duidelijk aangegeven waarom de locatie niet geschikt is. Verwezen wordt naar bijlage 3 van de zienswijze

Antwoord 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.

Reclamanten hebben de indruk dat het ontwerpplan toeschrijft naar de geschiktheid van clustering op deze locatie en zouden dat onafhankelijk onderzocht willen hebben.

Slechts één ambtenaar is betrokken bij de planvorming en – proces en heeft een flinke draai moeten maken om tot een raadsvoorstel te komen met een positief advies.

Reclamanten hebben moeite met het feit dat zij in de huidige raadsperiode niet betrokken zijn geweest.

Antwoord gemeente

Gemeente heeft uitvoerig mail contact gehad met reclamant(en) en in november 2016 is het concept ontwerp bestemmingsplan ook met reclamanten besproken. 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 de gesprekken niet hebben 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.

Reclamanten worden onevenredig benadeeld

26. Reclamanten vinden dat zij t.o.v. de nieuwe bewoners en initiatiefnemer onevenredig benadeeld worden door de gemeente. Van een zorgvuldige belangenafweging is geen sprake.

De afgelopen jaren hebben reclamanten veel tijd besteed om de haalbaarheid van het plan aan de kaak te stellen. De gemeente heeft m.u.v. de wettelijke kaders, niets gedaan met de bezwaren of aanbevelingen. Onterecht hebben de initiatiefnemers extra kansen gekregen om het plan te realiseren.

Antwoord gemeente

Naar oordeel van de gemeente is hier geen sprake van een onevenredige benadeling voor reclamanten. Zoals meerdere malen benoemd is de raad van oordeel hierin een weloverwogen besluit te hebben genomen, waarin enerzijds de belangen van de direct aanwonenden en tegelijkertijd algemene belangen, verwoord in het FAB beleid, voor de gehele gemeente. Indien reclamant van oordeel is onevenredig benadeeld te worden kan een verzoek tot planschade worden ingediend.

Als het plan doorgaat wordt het woon- en leefklimaat van reclamanten aangetast, en worden zij onevenredig benadeeld omdat:

27. Reclamanten hebben altijd de achtertuin kunnen bereiken via het weiland aan de achterzijde van de tuin. Dat kan straks niet meer en vinden dat hier een gewoonterecht aan ontleent kan worden.

28. Het stuk weiland dat reclamanten van Meutstege hebben gekocht, is na realisatie van het plan niet meer bereikbaar via het weiland daarachter. Reclamanten drien hierdoor ingesloten te worden.

Antwoord gemeente

De achtertuinen zijn altijd via de voorkant aan de Zutphenseweg bereikbaar. De achtertuinen en de stukken grond die reclamant van initiatiefnemer hebben gekocht zijn niet meer of minder bereikbaar wanneer de clusterlocatie niet gerealiseerd zou worden. De percelen grenzen aan het perceel van initiatiefnemer. 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.

29. Reclamanten hebben verzocht om een bestemmingswijziging voor het ingesloten weiland van agrarisch naar wonen. De gemeente wil hier niet aan mee werken omdat het geen onderdeel van het bouwplan is. Reclamanten vinden dit onterecht.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 2 'prioriteit zienswijzen' Gemeente werkt alleen mee wanneer er sprake is van een algemeen belang, waarbij in deze casus ook sprake is van de inbreng van bouwrechten die elders verplaatst worden.

30. Reclamanten vinden het onterecht dat op de kavels van de clusterlocaties, schuren mogen worden opgericht met een hoogte van 6 meter en op de aanliggende percelen de hoogte van 5 meter wordt gehandhaafd.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 4 'landschappelijke inpassing'. De bijgebouwenregeling in dit bestemmingsplan komt niet geheel overeen met de bestemmingsregeling die voor het perceel van reclamant geldt. Voor het bestemmingsplan kern Laren geldt 75 m², 3 m goot en 5 m nokhoogte voor bijgebouwen. In onderhavig bestemmingsplan idem, met dien verstande 6 m nokhoogte. Dit bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat sprake is van gelijke bijgebouwen regeling met een maximale nokhoogte van 5 meter.

31. De aanliggende kavels hebben een grote tuinzone als overloop naar het essenlandschap. Omdat de tuin van reclamanten lijkt te worden ingesloten, verzoeken reclamanten om de functie van tuinzone op hun achtertuin te laten vallen.

Antwoord 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.

32. Het ontwerpplan voorziet aan de voorzijde van de huizen in een smalle groenzone. Hoe rechtvaardigt de gemeente dit?

Antwoord gemeente

Hiermee kan een betere landschappelijke inpassing worden bewerkstelligd.

33. Het ontwerpplan geeft aan dat de bebouwing aan max. 600m³ dient te voldoen en dat 10% overschrijding wordt geaccepteerd (art. 17). Reclamanten vragen om een toelichting en verzoeken de huidige afmetingen met 10% te verminderen of artikel 17 te laten vallen.

Antwoord gemeente

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

34. Vanwege de kleine kavels in combinatie met de te smalle weg, zijn de parkeervoorzieningen van de 4 woningen in de clusterlocatie te krap bemeten.
Ook zijn voor elke woning er uitgebreide mogelijkheden voor B&B. In de berekeningen is hier niets van terug te vinden. Daarbij wordt voorbij gegaan aan de bestaande B&B en de landbouwvoertuigen die ook van de weg gebruik maken.

Antwoord gemeente

De bestaande infrastructuur biedt voldoende capaciteit voor de verwerking van het geringe aantal voertuigen, ook wanneer er sprake zou zijn van een B&B.

35. Alleen het plangebied (weiland) is ecologisch beoordeeld; de aangelegen gebied met o.a. struwelen hagen etc. niet. Dit zou volgens reclamanten wel moeten. Ook van de jaren geleden opgestelde bijenkasten is in het ontwerpplan niets terug te vinden en deze zijn enkele meters van de nieuwe woningen opgesteld. Reclamanten verzoeken om een aanvullend en grondig onderzoek uit te laten voeren.

Antwoord gemeente

Een Quickscan moet worden gezien als een eerste inventariserend onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Indien uit een Quickscan blijkt dat er mogelijk soorten aanwezig zijn, dan wel niet uitgesloten kan worden dat ze voorkomen, wordt altijd een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Bijvoorbeeld in de vorm van een vleermuisonderzoek.

In deze situatie is echter de conclusie van de quickscan dat geen aanvullend onderzoek nodig is.

Om die reden is dan ook geen aanvullend onderzoek uitgevoerd.

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 c.q. 'een bijenhotel' niet toegestaan.

36. In het ontwerpplan zijn geen voorzieningen voor het plaatsen van vuilophaalpunten opgenomen. Reclamanten verzoeken dit aan te passen.

Antwoord gemeente

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

37. Hoe is het onderhoud aan de weg geregeld en wie betaalt de herstel kosten in geval van schade aan de weg?

Antwoord gemeente

De ontsluitingsweg blijft in eigendom en onderhoud van initiatiefnemer

38. Voor de bestemmingsaanvraagprocedure dient een z.g. dubbele borging te worden vastgesteld tussen de gemeente en de partijen. Reclamanten vragen zich af of dit ook gebeurd is?

Antwoord gemeente

Onduidelijk is wat reclamant bedoelt met dubbele borging. Wat hier ook van zij, de gemeente heeft in het bestemmingsplan de sloop van bebouwing en de realisatie van de beplanting als voorwaardelijke bepaling vastgelegd in de planregels.

39. De vergroening / kwaliteitsverbetering op de clusterlocatie is in het ontwerpplan onvoldoende gerealiseerd. Hiervoor zijn duidelijke richtlijnen opgesteld. Reclamanten verzoeken dit aan te passen.

Antwoord gemeente

Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing op zowel de cluster- als de slooplocaties.

40. Reclamanten willen graag weten of deze clusterlocatie voor de toekomst mogelijkheden biedt om meer huizen in het plangebied te gaan bouwen. En is hiervoor een bestemmingsplanwijziging nodig of geldt dan een vereenvoudigde procedure?

Antwoord gemeente

Hiervoor is altijd een bestemmingsplanwijziging nodig. Het kan in zo'n situatie alleen gaan om een plan dat een algemeen belang dient, i.c. slooprechten vanuit het buitengebied worden verplaatst. Ook moet sprake zijn van een verantwoorde invulling en landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

41. Gesteld wordt dat het plan de gemeente/gemeenschap geen geld kost en de gemeente geen financiële risico's loopt. Reclamanten hebben hierbij ernstige twijfels.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar paragraaf 7.1 van de toelichting.

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.

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

Antwoord gemeente

De weg blijft in eigendom en beheer van initiatiefnemer.

43. Enkele jaren geleden is de aanvraag voor het plaatsen van een wilde bijenhotel afgewezen door de gemeente vanwege de 'waarde van het essenlandschap'. Hoe kan het dat er in dit landschap wel woningen mogen worden gebouwd?

Antwoord 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.

44. Vanuit het FAB beleid moet zowel op de slooplocaties als op de te bouwen clusterlocaties een kwaliteitsverbetering gerealiseerd worden. De gemeente treedt in overleg met bestaande aanwonenden voor een acceptabele inpassing. Reclamanten hebben verzocht om een groene landschappelijke zone tussen de kavels. Reclamanten vernemen graag waar de gemeente de kwaliteitsslag aan getoetst heeft.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 4 'landschappelijke inpassing'.

45. Wat gebeurt er als het bouwplan tussentijds mislukt bijv. door faillissement?

Antwoord gemeente

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

46. Wie dragen de kosten als budgetten worden overschreden en onvoldoende gedekt zijn door reserveringen?

Antwoord gemeente

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

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

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 3 'strijdigheid beleid'.

48. In het plan is niets terug te vinden dat bij een functieverandering naar wonen minimaal 25% van de meerwaarde geïnvesteerd dient te worden in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Verificatie van het percentage is dus ook niet mogelijk. Reclamanten verzoeken alsnog om toelichting.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 onder punt 5 'toetsing FAB beleid'. De verevening vindt plaats op de slooplocaties en van een financiële verevening is hier geen sprake.

49. Wat zijn de garanties op een correcte afwikkeling indien bovenstaande werkelijkheid wordt?

Antwoord gemeente

Zie voorgaande beantwoording

50. Kunnen reclamanten invloed uitoefenen op de plaatsing van ramen van de drie huizen aan de kant van de tuin van reclamanten zodat privacy verzekerd blijft?

Antwoord gemeente

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

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

Antwoord gemeente

De ontwikkelingskosten zijn voor initiatiefnemer.

52. Hoe gaat de aanpassingen van het toepad naar de woonhuizen en de T-splitsing aan de Zutphenseweg er uitzien?

Antwoord gemeente

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

53. Zijn de kosten van hierboven genoemde voor rekening van de initiatiefnemers?

Antwoord gemeente

De ontwikkelingskosten zijn voor initiatiefnemer.

54. Hoe is de woningbehoefte voor de bouw van deze vier huizen getoetst. Binnen de gemeente is meer behoefte aan huur- en starterswoningen.

Antwoord gemeente

De ontwikkeling past in de gemeentelijke woonvisie.

55. Dit punt ontbreekt.

56. Probeert men dit in een later stadium af te wentelen op de direct betrokkenen?

Antwoord gemeente

Onduidelijk is wat reclamant bedoeld. Nogmaals geldt de ontwikkelingskosten zijn voor initiatiefnemer.

Misleiding

De onderzoeken die zijn verricht in opdracht van de gemeente en initiatiefnemers zijn misleidend.

Los van het feit dat valse argumenten en foutieve uitgangspunten zijn gebruikt, is het allerm minst bewezen dat de inrichting van de locatie aan de Zutphenseweg zal leiden tot grote landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Ook sprake van misleiding is de reeds uitgebrachte brochure door Makelaardij Loo, alsof realisatie van het plan reeds een voldongen feit is. Geïnteresseerde kopers worden op het verkeerde been gezet over een bouwplan dat, naar mening van reclamanten, nooit gerealiseerd zal worden.

Ook misleidend is de gebruikte luchtfoto in het ontwerpplan van de huidige situatie aan de Zutphenseweg.

Natuur

Met de aanleg van alle omgevingselementen die in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd, hebben flora en fauna zich in brede zin ontwikkeld.

Reclamanten willen het volgende nogmaals onderstrepen:

- a) Het woon- en leefklimaat van reclamanten 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) Reclamanten hebben 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: reclamanten denken dat het een kwaliteitsverslechtering is.
- e) De behoefte aan deze te bouwen huizen is in Laren nooit aangetoond.
- f) Een tweede lijn 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 lint bebouwing 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.

Samen met de buurtbewoners zijn reclamanten een offensief gestart tegen de bouw van de huizen aan de Zutphenseweg. Reclamanten verwijzen naar de steekhoudende argumenten welke de buurtbewoners (inmiddels verenigd in de belangenvereniging MLZ) in de loop der tijd geformuleerd hebben.

Reclamanten zijn 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.

Antwoord gemeente

De argumenten vormen een herhaling. Verwezen wordt naar de voorgaande beantwoording van de verschillende punten en de algemene beantwoording in paragraaf 2.1. en 2.2.

De suggestie dat hier sprake is van misleiding laat gemeente bij reclamant.

Aanvulling zienswijze en mondelinge hoorzitting

Reclamanten behouden 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, verzoeken reclamanten deze kenbaar te maken zodat binnen de termijn gereageerd kan worden. Reclamanten worden 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 Veltkamp aanspraak op vergoeding van proceskosten, waaronder begrepen het salaris van zijn gemachtigde. Veltkamp verzoekt u ter zake een vergoeding vast te stellen. Indien u een specificatie van de door hem

geclaimde kosten wenst, zal Veltkamp u deze op eerste afroep ter beschikking stellen.

Ten slotte

Reclamanten verzoeken het plan niet vast te stellen.

Antwoord gemeente

Reclamant maakt melding van aanspraak op vergoeding van Veltkamp. Aangenomen wordt dat reclamant hierin abuis is en bedoeld dat men zelf aanspraak maakt op vergoeding. Gemeente neemt hiervan kennis.

3.6 Boerkamp 25, 19 en 23

Zienswijze

De getoonde satellietfoto met ingetekende dorpsrand is niet conform de gegevens van het Kadaster. Reclamanten verwijzen naar de 2 bijlagen (afbeeldingen) bij deze zienswijze.

Tevens attenderen reclamanten dat in het plan voor alle overige percelen de erfgrans wordt aangehouden.

Reclamanten zien graag een constructieve en op schrift gesteld reactie tegemoet.

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 prive 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.

3.7 Zutphenseweg 27c

Zienswijze

Geschiedenis

Reclamanten hebben hun huis en grond gekocht in 2004 met als reden landelijk wonen. Bij de woning hoort een geschiedenis waardoor reclamanten graag het huis en perceel in ere wilden herstellen. De woning en het perceel zijn nu dusdanig gerestaureerd dat het geheel past in het landelijk gebied.

Natuur

Met de aanleg van alle omgevingselementen, heeft zich ook de flora en fauna zich verder ontwikkeld. Er komen nu veel dieren voor die alleen gedijen met voldoende omgevingsrust.

Bed & Breakfast Erve Dimmendael

In 2010 zijn reclamanten een Bed & Breakfast gestart; toeristen kunnen genieten van de landelijke omgeving als ook van de dichtbij gelegen dorpskern.

Er is speciaal een stuk grond aangekocht waardoor de B&B dicht bij het Pieterpad is gelegen. De B&B heeft hiermee een unieke locatie.

Artikel 8.4.3. en 9.4.3. Bed & Breakfast (B&B)

Het ontbreken van een omschrijving aan welke eisen een B&B moet voldoen, vinden reclamanten een uitnodiging voor een ieder om vooral een B&B te beginnen.

De regels waaraan reclamanten zich hebben moeten houden, waren strenger dan de regels in het huidige ontwerpplan.

Reclamanten zijn van mening hierdoor onevenredig te worden benadeeld.

Antwoord gemeente

Voor Dimmendael geldt op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010 de volgende B&B regeling:

Een woning en/of een bijgebouw mogen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf in een bed&breakfast, mits:

- alleen de woning of een bijgebouw voor de B&B worden gebruikt;
- er niet meer dan 3 kamers worden ingezet voor het recreatief nachtverblijf in de B&B;
- de B&B-kamers niet worden gebruikt door meer dan 2 personen;
- de B&B niet wordt gebruikt voor permanente bewoning of tijdelijke huisvesting;
- de B&B niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

Voor de woningen op de clusterlocatie gaat op grond van het ontwerp bestemmingsplan FAB Clustering Laren de volgende B&B regeling gelden:

Een woning en/of een bijgebouw mogen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf in een bed&breakfast, mits:

- alleen de woning of een bijgebouw voor de B&B worden gebruikt;
- er niet meer dan 3 kamers worden ingezet voor het recreatief nachtverblijf in de B&B;
- de B&B-kamers niet worden gebruikt door meer dan 2 personen;
- de b&b niet wordt gebruikt voor permanente bewoning of tijdelijke huisvesting;
- de bestaande bebouwing niet wordt uitgebreid ten behoeve van de B&B;
- de B&B niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat beide regelingen gelijk aan elkaar zijn.

Los van het gegeven dat concurrentie geen argument is binnen de ruimtelijke ordening, geldt dat er sprake is van gelijkkluidende rechten.

De clusterlocatie

Bij de aankoop van het huis en perceel in 2004 waren er geen bezwarende procedures.

Later echter werd bekend dat het bouwbedrijf Meutstege voornemens was een huis te bouwen waarbij het toepad van reclamanten zou veranderen. Het

geschil met Meutstege is destijds afgewikkeld maar niet alle afspraken zijn nagekomen.

In 2010 heeft de gemeente schriftelijk verzekerd dat er niet gebouwd zou worden in de directe omgeving van het huis van reclamanten. Zie bijlage 2.

In 2011 hebben reclamanten via vernomen dat bouwbedrijf Meutstege al in 2008 de plannen voor de bouw van een aantal huizen bij de gemeente had voorgelegd.

Reclamanten zijn van mening dat zij onjuist zijn voorgelicht.

Antwoord gemeente

Gemeente heeft reclamanten zeker niet onjuist voorgelicht. Ten tijde van de door reclamant benoemde tijdstippen was er geen sprake van een gemeentelijk plan of voornemen om ter plaatse woningbouw te realiseren. In 2008 heeft een eerste oriënterend gesprek plaats gevonden met initiatiefnemer, maar was geen sprake van een concreet initiatief.

In 2009 heeft de provincie een pilot gestart, waarin de mogelijkheid tot clustering werd onderzocht, alsmede de vormgeving van FAB locaties in het buitengebied. Op verzoek van de provincie is indertijd de clusterlocatie Laren als voorbeeld/pilot genomen. Daarin is door provincie uitgegaan van de gehele zuidwestrand van Laren, conform de tekening van reclamant in bijlage 2 van de zienswijze.

Grondposities van verschillende eigenaren, vormden daarin geen onderwerp. De pilot ging uit van grondverwerving en ontwikkeling door de (gemeente) overheid. Aan de voornoemde tekening kunnen en mogen geen rechten worden ontleend. Het voorstel had alleen ten doel om te beoordelen in hoeverre clustering, op deze wijze, door de gemeente of provincie een oplossing kon vormen voor het verplaatsen van bouwrechten uit het buitengebied. De conclusie was onder meer dat clusteren voor de overheid (gemeente) financieel onhaalbaar was, mede gezien de verwervingskosten, de verevening etc.

Deze pilot staat echter los van dit bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft op zijn eigen grond een plan ontwikkeld voor de clustering van enkele FAB woningen. De gemeente vormt daarin niet de ontwikkelende, maar alleen de faciliterende partij.

In 2015 heeft de raad, nadat het plan was aangepast door initiatiefnemer, een positief besluit genomen, en is onderhavig bestemmingsplan gestart. Omwonenden hebben ook ingesproken in de raad en zijn daarmee wel degelijk gehoord. Dat de raad daarin een ander besluit neemt, dan wenselijk voor de reclamanten/omwonenden is evident. Daar kan echter niet de conclusie aan worden verbonden dat gemeente reclamant(en) niet heeft voorgelicht.

Gemeente heeft, na het officiële raadsbesluit van oktober 2015, de omwonenden ook betrokken en de nodige informatie gegeven en in november 2016 het concept ontwerp bestemmingsplan toegelicht, nog voordat het in B&W is behandeld en vrij werd gegeven voor de officiële ter visie legging.

Het grote geld

Reclamanten hebben er niets op tegen als het hier sprake is van geldelijk gewin maar zijn wel tegen de wijze waarop.

In 2011 zijn door een toevalligheid de plannen van initiatiefnemer bekend geworden. Hierna hebben zowel de initiatiefnemer als de gemeente zich in allerlei bochten gewrongen om het plan toch te laten slagen. Hierbij is voorbij gegaan aan de belangen van reclamanten en de andere omwonenden.

Reclamanten onderstrepen de willekeur omdat ook zij plannen hebben voor het stukje grond dat zij in bezit hebben tussen hun boomgaard en de dorpsgrens. Hier is sprake van onevenredige benadeling.

Het bijzondere is wel dat op een kaart die is gebruikt bij een onderzoek/studie de grond van reclamanten is ingetekend met drie huizen zonder hierin betrokken te zijn.

Reclamanten concluderen hieruit dat de gemeente bewust bewoners buiten de ontwikkeling van haar plannen houdt.

Misleiding

De onderzoeken die zijn verricht in opdracht van de gemeente en initiatiefnemers zijn misleidend.

Los van het feit dat valse argumenten en foutieve uitgangspunten zijn gebruikt, is het allerm minst bewezen dat de inrichting van de locatie aan de Zutphenseweg zal leiden tot grote landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Reclamanten zijn van mening dat het bouwbedrijf Meutstege hierbij een belangrijke rol speelt omdat deze vooral geïnteresseerd is in het bouwen van huizen.

Ook sprake van misleiding is de reeds uitgebrachte brochure door Makelaardij Loo, alsof realisatie van het plan reeds een voldongen feit is. Geïnteresseerde kopers worden op het verkeerde been gezet over een bouwplan dat, naar mening van reclamanten, nooit gerealiseerd zal worden.

Ook misleidend is de gebruikte luchtfoto in het ontwerpplan van de huidige situatie aan de Zutphenseweg. Reclamanten verwijzen hierbij naar een eigen foto van de situatie die wel recht doet aan de werkelijkheid.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van voorgaande punten van reclamant en de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 en 2.2.

Van misleiding is geenszins sprake.

Het plan

Reclamanten zijn er van overtuigd dat de clusterlocatie aan de Zutphenseweg alleen tot stand komt omdat Bouwbedrijf Meutstege eigenaar is van de grond. Het bouwbedrijf wil koste wat kost een gedrocht van een plan realiseren waar niemand blij mee is alleen de initiatiefnemers.

Door de realisatie van het plan, verliezen reclamanten het vrije uitzicht en de privacy in de tuin. Ook van de landelijke ligging is dan geen sprake meer. Reclamanten zijn van mening dat het plan waardevermindering van hun bezittingen tot gevolg heeft en dat de omzet van de B&B zal dalen. Reclamant zullen hiervoor compensatie eisen.

Planschade

De gemeente gaat uit van een lage inschatting van de planschade nl. € 57.000,00. Uitgaande van de gangbare regelingen vermeerderd met de schade door omzetverlies, zou de planschade voor reclamanten alleen al op kunnen lopen tot een veel hoger bedrag.

De gemeente en initiatiefnemers lopen hiermee een belangrijk financieel risico.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de voorgaande en de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 en 2.2.

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.

Infrastructuur

Zowel de gasleiding als de elektriciteitsleiding naar het huis van reclamanten en de boerderij aan de Lenderinkstege moeten worden aangepast.

Reclamanten hebben recht van overpad. Het huidige pad is te smal voor alle verkeer. Momenteel is er een afspraak om gezamenlijk de kosten te dragen voor eventuele schade aan de buurtweg.

Reclamanten gaan er van uit dat goed is nagedacht over de noodzakelijke aanpassingen van de weg en de gemaakte afspraken.

Reclamanten geven aan zich te verzetten tegen een adreswijziging. Naast alle ellende die dat teweeg brengt, willen reclamanten niet wonen aan de Meutstege of een gelijklopende naam.

Antwoord gemeente

Een adreswijziging valt buiten het kader van dit bestemmingsplan, maar is naar verwachting ook niet aan de orde.

Mooi Laren Zutphenseweg (MLZ)

Reclamanten zijn lid van deze belangenvereniging. MLZ heeft ook een zienswijze ingediend waar reclamanten zich bij aansluiten en steunen.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van MLZ in paragraaf 3.2.

Conclusie

De gemeente heeft iets anders voorgespiegeld, reclamanten verwijzen hierbij naar bijlage 1 en 2. Alles lijkt er op gericht te zijn om bouwbedrijf Meutstege ter wille te zijn.

De belangen van reclamanten zijn in de ontwikkelingen van het ontwerpplan en het bouwplan niet meegenomen.

Reclamanten zijn tegen het ontwerpplan en de realisatie van het bouwplan.

Reclamanten onderstrepen het volgende:

- a. Een onderzoek door Provincie en Gemeente heeft uitgewezen dat de clusterlocatie aan de Zutphenseweg ongeschikt is.
- b. Reclamanten hebben nooit bezwaar kunnen maken op het eerdere principeplan.
- c. De genoemde 'kwaliteitsverbetering' van de dorpsrand door de aangekondigde bouw is volstreekte onzin. Sterker nog: reclamanten denken dat het een kwaliteitsverslechtering is.
- d. De behoefte aan deze te bouwen huizen in Laren nooit is aangetoond.
- e. De bouw van deze huizen lijkt erg op tweedelijns bebouwing.
- f. Vanuit stedenbouwkundig- en landschappelijk oogpunt past het in geen enkel bestemmingsplan.
- g. Reclamanten worden met dit ontwerpbestemmingsplan als ondernemers achtergesteld.
- h. Er is volledig voorbij gegaan aan de geldende Wet Openbaar Bestuur en de toepassing van het FAB beleid zoals omschreven in de bezwaren die worden geuit door belangenvereniging MLZ.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 2.1 en 2.2.

Reclamanten hebben de volgende vragen:

1. Wat gebeurt er als het bouwplan tussentijds mislukt door bijvoorbeeld het failliet van Bouwbedrijf Meutstege?
2. Zal de gemeente(raad) zich expliciet uitspreken over de 'best-case' planschade in plaats van 'worst-case' planschade?

3. Wie dragen de kosten als budgetten worden overschreden en onvoldoende zijn gedekt door reserveringen?
4. Wat zijn uw garanties op een correcte afwikkeling indien het bovenstaande werkelijkheid wordt?
5. Is er een vaste termijn waarbinnen het gehele traject moet zijn afgerond?
6. Verleent de gemeente ons vergunning voor de bouw van een of meer woningen op onze eigen grond? Gezien de ervaringen met Bouwbedrijf Meutstege geen gekke vraag...
7. Garandeert de gemeente de aanleg van het beloofde groen?
8. Kunnen wij invloed uitoefenen op de plaatsing van ramen in het landhuis aan de kant van onze tuin, zodat onze privacy verzekerd blijft?
9. Garandeert de gemeente dat de gasleiding, elektriciteitsleiding en eventuele andere voorzieningen op kosten van de initiatiefnemers zullen worden aangepast?
10. Kan de gemeente aangeven hoe de aanpassingen van het toepad naar de woonhuizen en de T-splitsing aan de Zutphenseweg er gaan uitzien?
11. Kan de gemeente aangeven hoe de behoefte voor de bouw van deze vier huizen is getoetst?

Antwoord gemeente

Voorgaande punten zijn grotendeels herhalingen en eerder ingebracht door reclamant en de overige reclamanten. Verwezen wordt naar de beantwoording van de overige reclamanten, die vergelijkbare onderwerpen, stellingen en vragen inbrengen.

Volledigheidshalve en in het kort navolgende;

Bij een faillissement zal de curator met de gemeente een oplossing (moeten) vinden.

Er kan geen vergunning worden verstrekt voor de bouw van woningen op eigen gronden van reclamant. Alleen wanneer reclamant bouwrechten verplaatst, een goed plan maakt met voldoende landschapsverbetering en inpassing kan de gemeente ook voor grond van reclamant een afweging maken.

De landschapsplannen zijn als voorwaardelijke bepaling in de planregels opgenomen en daarmee geborgd.

De realisatie van de clusterlocatie, alsmede de aanleg en mogelijke verplaatsing van leidingen zijn voor rekening van initiatiefnemer.

3.8 Boerkamp 25, Laren

Zienswijze

1. Het plan is in strijd met het Beleidsplan FAB van de Gemeente:
 Art. 2.5: verbiedt sprokkelen van diverse locaties;
 Art. 4.4: verplaatsing van bouwrechten zijn alleen van toepassing als een bedrijfswoning wordt gebouwd.

In het ontwerpplan is sprake van het sprokkelen van 4 slooplocaties en wordt goedkeuring gegeven aan het bouwen van woonvilla's i.p.v. bedrijfsgebonden woning.

Vraag is of het ontwerpplan past binnen de wetgeving 'Rood voor Rood'.

Reclamant is van mening dat de gemeente met het plan slechts één doel nastreeft nl. het stuk grond door middel van projectontwikkeling met heel veel winst te verkopen.

2. het ontwerpplan staat niet vermeld in de Woonvisie 2012-2020 en is ook niet opgenomen in de Gemeentelijke woningplanner.
3. Er is geen behoefte aan de bouw van 4 dergelijke woningen op de beoogde locatie. In de gemeente Lochem staan ruim 40 dergelijke woningen te koop de prijsklassen van 3,5 tot 4 ton. In de toekomst zal het aantal te verkopen woningen in deze prijsklasse alleen maar toenemen door het vrijkomen van deze woningen door demografische ontwikkeling.
4. Het dorp Laren heeft geen behoefte aan een nieuwe bouwlocatie. De huidige bouwlocaties hebben nog veel onverkochte kavels.
5. Het ontwerpplan gaat voorbij aan het aspect schade die het plan aanbrengt voor de omwonenden van de percelen.
6. Het plan schept een precedent voor het verkwanselen van akkers en weidevelden zonder dat daar een beleidsvisie aan ten grondslag ligt.

Reclamant verzoekt het ontwerpplan niet vast te stellen.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 en 2.2 en specifiek de punten landschappelijke inpassing en strijdigheid beleid.

3.9 Zutphenseweg 25

Zienswijze

1. In een rapport, uitgebracht door Provincie en gemeente, staat dat de beoogde locatie geen goede clusterlocatie is. In dat zelfde rapport staat dat bij het zoeken naar clusterlocaties sprake moet zijn van aantoonbare kwalitatieve verbetering.
Reclamant is dan ook van mening dat zonder onderbouwing van kwaliteitsverbetering of helemaal geen verbetering er ook geen sprake kan zijn van de realisatie van een clusterlocatie.
2. Op de beoogde locatie is nu sprake van lintbebouwing.
De geplande secundaire lijnbebouwing is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk; doorzichten worden belemmerd door de geplande woningen.
Reclamant is van mening dat dit strijdig is met het bestemmingsplan Buitengebied en het dorpsplan Wakker Laorne.
3. Het ontwerpplan is strijdig met de Structuurvisie; Exel wordt hierin genoemd als pilot voor evaluatie FAB beleid, dit traject is nog niet doorlopen.
Reclamant is van mening dat eerst de evaluatie afgewacht moet worden.
Het is tevens bezwaarlijk dat dit plan ook deel uit maakt van een grotere gebiedsontwikkeling waarover de omwonenden tot op heden geen duidelijkheid hebben.
4. Het plan betreft een projectontwikkeling bedoeld voor particulieren. Het kan dan niet zo zijn dat de gemeente moet opdraaien voor planschadekosten.

De gemeenteraad moet zich uitspreken over de wijze hoe met de planschade wordt omgegaan en hoe het kan dat er al een overkomst is gesloten.

5. Het ontwerpplan is in strijd met de Woonvisie; de locatie maakt geen deel uit van deze visie.

Een terdege onderbouwing ontbreekt waarom het plan zou voldoen aan de Woonvisie.

Vraag reclamant: waarom is het sprokkelen bij het inbrengen van te slopen stallen niet in strijd met het FAB beleid?

6. Het ontwerpplan is niet in overeenstemming met de gemeentelijke woningbouwplanner.

Vraag reclamant: op welke woningbehoefteanalyse is dit plan gebaseerd?

7. Het plan schept een precedent voor het verkwanselen van de randen van de dorpskern met woningen op basis van FAB zonder dat daar een beleidsvisie aan te grondslag ligt.

Vragen:

- Geeft het plan een impuls aan komende initiatieven van de Zutphenseweg tot aan de Rengersweg?
- Is dat niet strijdig met de ladder van verstedelijking of is bewust gekozen voor deze kleinschalige aanpak om provinciaal beleid te omzeilen?

8. In het ontwerpplan wordt getoetst aan het verkeerde FAB beleid.

Vragen:

- Waarom is voor de slooplocaties en clusterlocaties in het ontwerp niet meer getoetst aan het FAB beleid 2011?
- Is de juiste procedure gehanteerd?

9. Voordat het plan wordt vastgesteld, moeten eerst de privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten worden met daarin de borging van de gemaakte afspraken.

Zonder deze overkomsten loopt de gemeente onnodig financieel risico.

10. Reclamant is van mening dat het woongenot en de leefomgeving kwalitatief minder worden.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 en 2.2 en in het bijzonder onder punt 1 'keuze clusterlocatie', punt 3 'strijdigheid beleid', en punt 4 landschappelijke inpassing en punt 5 'toetsing FAB beleid'.

3.10 Boerkamp 29

Zienswijze

1. Het ontwerpplan is strijdig met de Structuurvisie; Exel wordt hierin genoemd als pilot voor evaluatie FAB beleid, dit traject is nog niet doorlopen.

Vragen reclamant:

- Hoe kan dat en welk FAB beleid is uitgangspunt voor dit plan?
- Waarom zijn reclamanten nooit betrokken bij het plan?

2. Het ontwerpplan is in strijd met de Woonvisie; de locatie maakt geen deel uit van deze visie.

Vragen:

- Waarom stelt men dat wel wordt voldaan aan de Woonvisie?
- Waarom is het sprokkelen bij het inbrengen van te slopen stallen niet in strijd met het FAB beleid?

3. Het ontwerpplan is niet in overeenstemming met de gemeentelijke woningbouwplanner.

Vraag reclamant: op welke woningbehoefteanalyse is dit plan gebaseerd?

4. De noodzaak en behoefte van de vier woningen op deze locatie ontbreekt en wordt niet aangetoond.

5. Het plan schept een precedent voor het verkwanselen van de randen van de dorpskern met woningen op basis van FAB zonder dat een daar een beleidsvisie aan te grondslag ligt.

Vragen:

- Geeft het plan een impuls aan komende initiatieven van de Zutphenseweg tot aan de Rengersweg?
- Is dat niet strijdig met de ladder van verstedelijking of is bewust gekozen voor deze kleinschalige aanpak om provinciaal beleid te omzeilen?

6. Kwaliteitsverbetering aan de dorpsrand is niet nodig. In een rapport, uitgebracht door Provincie en gemeente, staat dat de beoogde locatie geen goede clusterlocatie is. In datzelfde rapport staat dat bij het zoeken naar clusterlocaties sprake moet zijn van aantoonbare kwalitatieve verbetering.

Vraag reclamant: waaraan wordt getoetst dat sprake is van kwaliteitsverbetering?

7. In het ontwerpplan wordt getoetst aan het verkeerde FAB beleid.

Vragen:

- waarom is voor de slooplocaties en clusterlocaties in het ontwerp niet meer getoetst aan het FAB beleid 2011?
- is de juiste procedure gehanteerd?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 en 2.2 en in het bijzonder onder punt 1 'keuze clusterlocatie', punt 3 'strijdigheid beleid', en punt 4 landschappelijke inpassing en punt 5 'toetsing FAB beleid'.

3.11 Boerkamp 35

Zienswijze

Zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze nr. 4 met uitzondering van de laatste opmerkingen/vragen aangemerkt met een #.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder paragraaf 3.4.

3.12 Zutphenseweg 26

Zienswijze

Reactie is gelijkloidend aan zienswijze nr. 4.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder paragraaf 3.4.

3.13 Zutphenseweg 28a

Zienswijze

De zienswijze wordt ingediend door Univé Rechtshulp (hierna 'reclamant') namens cliënt.

Woon- en leefklimaat; beperking uitbreidingsplannen

Reclamant heeft een agrarische onderneming in Laren. Het ontwerpplan voorziet in vier clusterwoningen tegenover het agrarisch bouwvlak van reclamant.

Het bezwaar betreft voornamelijk het zuidelijk bouwvlak; dit komt te dicht bij het bedrijf van reclamant voor wat betreft stank en geluid.

Tussen geurgevoelig object en het agrarisch bedrijf moet een afstand van 100 meter worden aangehouden.

Volgens het ontwerpplan is het agrarisch bouwvlak van reclamant gebruikt voor de situering van de nieuwe woningen. Hierbij is een afstand van minimaal 100 meter aangehouden.

Reclamant vindt de afstand te kort en vreest bij uitbreiding van zijn bedrijf voor bezwaren over overlast.

Het plan houdt onvoldoende rekening met toekomstige uitbreidingen. In het huidige bestemmingsplan is het agrarisch bouwvlak van reclamant zo ingericht dat uitbreiding in de toekomst mogelijk is. Reclamant is dat ook van plan.

Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar het woon- en leefklimaat bij uitbreiding van het agrarisch bedrijf. Het voldoen, net op de grens, aan de stankcirkel is niet voldoende om te concluderen dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is bij de clusterwoningen.

Hierbij wordt verwezen de uitspraken van de RvS inzake geurhinder bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Net name bij het zuidelijk bouwvlak, vreest reclamant dat zijn planologische mogelijkheden in gevaar komen.

Conclusie en verzoek

Reclamant verzoekt om het laten vervallen van het zuidelijk bouwvlak van de clusterwoningen.

Producties

Bij deze zienswijze zijn de volgende bijlagen ingevoegd:

1. publicatie gemeente dd 22 maart 2017;
2. blz. 48 en 49 toelichting FAB Clustering Laren.

Mondelinge hoorzitting

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

Vergoeding proceskosten

Reclamant is van mening aanspraak te maken op een vergoeding van alle proceskosten.

Antwoord gemeente

Op de onderstaande figuur met de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan is de in acht te nemen hindercirkel vanaf de uiterste noordoostpunt van de agrarische bouwkel van reclamant weergegeven met een oranje lijn. Een klein deel van de geplande woonkel ligt binnen de 100 meter zone. In de planregels zijn binnen deze zone op de woonkel woningen en bijgebouwen uitgesloten.

Reclamant kan de uitbreiding op de agrarische bouwkel realiseren, zonder gehinderd te worden door de voorgestane woonontwikkeling. Overigens zal reclamant bij een uitbreiding aan de noordzijde van de bestaande bebouwing op de bouwkel, eerder rekening moeten houden met de hindercirkel van woonperceel Zutphenseweg 25a, die op ca. 78 meter vanaf de noordoostelijke grens van het agrarische perceel ligt.



3.14 Zutphenseweg 21

Zienswijze is nagenoeg gelijklopend gelijk aan zienswijze nr. 3.10
Reclamant vraagt hoe het zit met de vuilniswagen en staat niet toe dat deze achter de woning van reclamant het bestaande pleintje kapot zal rijden.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 en 2.2 en in het bijzonder onder punt 1 'keuze clusterlocatie', punt 3 'strijdigheid beleid', en punt 4 landschappelijke inpassing en punt 5 'toetsing FAB beleid'.

De vuilnis zal vanaf een centraal punt langs de Zutphenseweg worden gehaald.

4 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

4.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

De toelichting is op enkele onderdelen aangevuld.

1. Het aantal m² te slopen op de slooplocaties en de wijze waarop deze een relatie hebben met de clusterlocatie Laren in bouw mogelijkheden is nader toegelicht.
2. De toelichting op de regels en verbeelding zijn aangevuld, vanwege de opname van een wijzigingsbevoegdheid voor de clusterlocatie (zie onder 4.3).
3. Typefouten zijn hersteld en enkele redactionele aanpassingen zijn doorgevoerd.

In de regels is artikel 9.4.1 verduidelijkt, in die zin dat met gereedmelding de gereedmelding in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 wordt bedoeld.

Tevens is in bijlage 1 van de regels, de tabel met het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden voor de bestemming Agrarisch, een kolom toegevoegd voor het landschapstype open broekgebieden.

4.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

1. In artikel 9, 'Wonen - FAB clusterlocatie', is de bijgebouwenregeling aangepast, in die zin dat de maximale bouwhoogte is teruggebracht tot 5 meter.
2. In artikel 5, 'Groen', is de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde verlaagd naar 1 meter.
3. Er is in artikel 18 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee B&W de bestemming van de clusterlocatie kan wijzigen naar de bestemming Agrarisch, indien drie jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de FAB woningen niet gerealiseerd zijn en er geen zicht is op realisatie.

BIJLAGE 1

BIJLAGE 1

BEHOREND BIJ DE

Nota van zienswijzen

**BESTEMMINGSPLAN
FAB CLUSTERING LAREN**

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.279

Datum : oktober 2017

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Zienswijze 1 - Zutphenseweg 27b	3
1.2	Zienswijze 2 - Boerkampweg 25	54
1.3	Zienswijze 3 - Zutphenseweg 27a	56
1.4	Zienswijze 4 - Boerkamp 35	65
1.5	Zienswijze 5 - Belangenvereniging Mooi Laren Zutphenseweg (MLZ) ...	65

1 INLEIDING

Enkele reclamanten hebben ingesproken in de RTG d.d. 25 september 2107 inzake het raadsvoorstel vaststelling van het bestemmingsplan FABClustering Laren.

Punt van kritiek vanuit de reclamanten was de naar hun oordeel niet goede leesbaarheid van de Nota van zienswijzen en het feit dat een aantal vragen, opgenomen in de zienswijzen, niet zou zijn beantwoord door de gemeente. Toegezegd is dat de Nota van zienswijzen zal worden uitgebreid, met een beantwoording van de zienswijze, waarin reclamant ook de eigen ingediende zienswijze herkent.

In deze bijlage is dit vorm gegeven.

Besloten is om de zienswijze zoveel mogelijk integraal op te nemen en per punt te voorzien van een antwoord. Het opnemen van alleen de vragen van reclamanten geeft een te onduidelijk beeld, omdat de gestelde vragen dan los van de context komen en het onduidelijk wordt wat de aanleiding is van de vraag.

Voordeel van deze wijze van weergave is uiteraard dat reclamant de zienswijze als zodanig herkent en ook het antwoord sneller vindt. Nadeel is, zeker gezien de lengte van de zienswijzen, dat er een lijvig stuk ontstaat met relatief veel herhalingen.

De beantwoording is overgenomen/gekopieerd uit de beantwoording in de Nota van zienswijzen, met dien verstande dat soms zinnen zijn toegevoegd om het geheel leesbaar te houden en de context juist weer te geven.

1.1 Zienswijze 1 - Zutphenseweg 27b

Reclamant heeft een zienswijze ingediend en de zienswijze uitgeschreven in een separate notitie getiteld: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Clusterlocatie Zutphenseweg Laren, Familie Lukassen 27-b. Deze is als bijlage 1 toegevoegd. In bijlage 2 is de zienswijze van de MLZ toegevoegd.

In de zienswijze wordt melding gemaakt van de slechte procesgang, geen inspraakmogelijkheid van aanwonenden en ondoorzichtige besluitvorming in de afgelopen jaren hebben, die ertoe hebben geleid dat men zich heeft georganiseerd in de belangenvereniging MLZ. De ingediende zienswijze van belangenvereniging MLZ is een onlosmakelijk onderdeel van onze zienswijze. Indien er strijdigheden zijn tussen de zienswijze van MLZ en de notitie, dan heeft onze notitie voorrang.

Antwoord gemeente

In navolgende worden alle punten uit voornoemde notitie beantwoord.

Wat betreft de stelling van reclamant over voorrang c.q. prioriteit van de zienswijze ingediend als privaat persoon boven de zienswijze ingediend als vertegenwoordiger van de stichting MLZ geldt volgende.

Gemeente kan en wenst daarin geen onderscheidt dan wel prioriteit in aan te brengen en zal beide zienswijzen als gelijkwaardig beschouwen.

In de zienswijze als privé persoon wordt bijvoorbeeld gevraagd op de kavel met een agrarische bestemming en in bezit van reclamant, gelijke bouwregels en een gelijke bestemming te geven (i.c. een Wonen FAB-clusterlocatie). De stichting MLZ wenst geen enkele bebouwing.

Zoals gemeld zal gemeente geen onderscheid aanbrengen in de prioriteitsstelling en zal beide beantwoorden.

Wat betreft de slechte procesgang en het niet bieden van enige inspraak en slechte informatieverstrekking het volgende.

De gemeente is vanaf 2008 in gesprek met initiatiefnemer voor mogelijke planontwikkeling en clustering van FAB bouwrechten.

In juni 2012 heeft een informatieavond met de buurt en Wakker Laorne plaatsgevonden.

In de periode tot 2015 is gewerkt aan de planvorming en zijn voorstellen aangepast, waarna uiteindelijk in oktober 2015 het voorstel is goedgekeurd door raad met aanzet tot bestemmingsplanvoorbereiding.

Het concept bestemmingsplan is nog voor de behandeling in B&W in november 2016 op hoofdlijnen besproken met de direct belanghebbenden/directe omwonenden.

Daarna is de officiële procedure gestart met de ontwerp ter visie legging van het bestemmingsplan.

Notitie " Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Clusterlocatie Zutphenseweg Laren, Familie Lukassen 27-b".

A. Plankaart

Het plangebied ligt in het buitengebied, waarmee dus bouwrechten van het buitengebied naar het buitengebied worden verplaatst. In het buitengebied is geen clustering toegestaan, conform het gemeentelijk beleid.

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.

Deze locatie is op basis van willekeur en lobby van oud bestuurder en aannemer als clusterlocatie aangewezen. Dat is o.i. zeer onzorgvuldig en tevens getuigt het van onbehoorlijk bestuur. Er moet minimaal een definitie van een dorpsrand in het OB opgenomen worden alsmede een onderbouwing waaraan die rand moet voldoen om als clusterlocatie dienst te doen. Tevens dient dan onderbouwd te worden waarom men denkt dat deze locatie daaraan voldoet.

Antwoord gemeente

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 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 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.

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 de toelichting van dit beleidskader 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 en is dan ook niet, zoals door reclamanten 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. In eerdere planvorming was sprake van een groter plangebied, waarin meerdere clusterwoningen gerealiseerd konden worden. Mede naar aanleiding van bezwaren over de te grote aantallen en impact op de omgeving, alsmede het gegeven dat het agrarische bedrijf aan de Zutphenseweg geen belemmering mag ondervinden en de aanwezige milieuafstanden gerespecteerd moeten worden, heeft initiatiefnemer het plan aangepast en is uiteindelijk gekozen voor de realisering van de vier clusterwoningen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. In het bijbehorende raadsbesluit voor deze clusterlocatie is met betrekking tot de landschappelijke inpassing het volgende benoemd:
"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".

In tegenstelling tot de stelling van reclamant is hier geen sprake van een willekeurig gekozen locatie, maar wel degelijk van een afgewogen besluit, waarin ook de landschappelijke situatie is meegenomen en afgewogen.

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.

Antwoord gemeente

Het toekennen van dezelfde rechten, door het vergroten van het plangebied met de kavels van Zutphenseweg 25, 27, 27a, 27b en c dezelfde bouwregels ten opzichte van initiatiefnemer kan worden opgevat als eisen om dezelfde bouwrechten en daarmee de realisatie van FAB-woningen.

Het kan ook worden opgevat als een eis om dezelfde bouwregels, op de eigen bestaande woonkavel.

In het eerst geval geldt navolgende.

De voorgestane ontwikkeling betreft een clusterlocatie waar FAB-woningen gerealiseerd kunnen worden. Om te kunnen bouwen zal er elders in het buitengebied gesloopt moeten worden. Ook moet sprake zijn van een evenwicht, of beter gezegd een positieve balans, waarin sprake is van

kwakeitewinst op de slooplocatie(s) en geen afbreuk aan de landschappelijke situatie ter plaatse van de clusterlocatie. Het staat reclamanten vrij om zelf die afweging te maken en gelijk aan initiatiefnemer van de clusterlocatie Laren, een plan te ontwikkelen waarin wordt voldaan aan die eisen. Reclamanten kunnen bij B&W/gemeenteraad een principe verzoek indienen, voor woningbouw op de eigen locatie en sloop elders in het buitengebied, waarna de gemeente een afweging zal maken. Die afweging zal geschieden op basis van gelijke rechten en plichten, zoals die ook gelden voor initiatiefnemer van de clusterlocatie. Diezelfde afweging staat echter los van deze bestemmingsplanprocedure en afweging van de zienswijzen die de raad gaat maken inzake de vaststelling van dit bestemmingsplan clusterlocatie Laren.

In het tweede geval (zelfde bouwregels op de bestaande woonkavel) geldt navolgende. Dezelfde regels betekenen ook dezelfde bouwrechten en regels ten aanzien van bijgebouwen, bouwhoogtes etc. In artikel 9, 'Wonen - FAB clusterlocatie', is de bijgebouwenregeling aangepast, in die zin dat de maximale bouwhoogte is teruggebracht tot 5 meter. Hiermee is sprake van de gelijke bouwregels binnen de woonbestemming van reclamanten. Wel is er vanuit het vigerend plan sprake van een bestemming 'tuin' op de achterpercelen van reclamanten, waar de realisering van bijgebouwen niet mogelijk is. Deze strook valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, wat alleen toeziet op de eigendom van initiatiefnemer en afgestemd op de FAB-ontwikkeling.

De plankaart bij het ontwerp bestemmingsplan (OB) is tegenstrijdig met de plankaart behorende bij de clusterovereenkomst welke de gemeente en initiatiefnemer hebben gesloten in februari 2015. Het plangebied is ongegrond vergroot. Om het zuiver te houden dient het plangebied op de clusterlocatie beperkt te worden tot de kavels van de clusterwoningen en als het plangebied vergroot wordt met de voormelde adressen, dan onder de voorwaarde van het toepassen van gelijke bestemmingsplanregels.

Antwoord gemeente

De plankaart hoeft niet in overeenstemming te zijn met de kaart van de clusterovereenkomst. Het bestemmingsplan gaat uit van logische grenzen en is afgestemd op de kadastrale situaties in het gebied. De omvang van het plangebied van het bestemmingsplan hoeft niet overeen te komen met het inpassingsplan c.q. het principebesluit. Met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal ook sprake zijn van een nieuwe afweging en een nieuw besluit, dat grotendeels is gebaseerd op het eerder principe besluit, maar niet 100% hetzelfde hoeft te zijn.

Het weilandje bij Zutphenseweg 27 moet als wonen bestemd worden in plaats van agrarisch, of er moet een ontsluiting komen via de achterkant om bij de wei te komen. Dit agrarisch bestemde stuk grond is nu namelijk ingesloten, heeft geen ontsluiting en derhalve wordt bewoner 27 onevenredig benadeeld.

Antwoord gemeente

Het oostelijke deel van de kavel van nr 27 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 (zie ook de voorgaande beantwoording inzake gelijke regels).

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.

De uitbreiding past totaal niet binnen het concentrische bouwprincipe dat men in Laren nastreeft.

Antwoord gemeente

Het landschappelijk inpassingsplan van bureau Dwarsstraat, dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, 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 vrij gehouden van bebouwing of opgaande beplanting. Vanaf de Zutphenseweg blijft het bestaande vrije zicht op de erven behouden.

B. Toelichting.

Hst 2, bestaande situatie

Nergens is de onderbouwing voor het inbrengen van de slooplocaties terug te vinden;

- Op welke basis/gronden worden deze ingebracht?
- Waaraan is dat toetsbaar en wie heeft gecontroleerd dat dit juist wordt toegepast?

Er worden alleen meldingen gedaan, maar geen bewijzen gegeven waarom men meent dit zo te kunnen doen en er wordt geen verantwoording afgelegd voor de omzetting van m² in bouweenheden.

Antwoord gemeente

De keuze en daarmee de inbreng van de slooplocaties is tot stand gekomen door overleg tussen initiatiefnemer en de eigenaren van de slooplocaties. Laatste hebben in het verleden bij gemeente aangegeven gebruik te willen maken van de FAB-regeling, maar zagen geen mogelijkheden dit op eigen erf te realiseren.

In de toelichting staan de verschillende m² te slopen oppervlak genoemd. Reclamant met en mag er op vertrouwen dat gemeente hierin correct handelt. Een m² is immers een m².

Resumerend geldt voor de slooplocaties:

- Beekvliet 7, sloop van ca. 1.977 m² bebouwing, waarvoor op de clusterlocatie één nieuwe woning wordt gebouwd;
- Dortherweg 30, sloop van ca. 1.193 m² waarvoor op de clusterlocatie één nieuwe woning wordt gebouwd;
- Tunnelweg 8, sloop van ca. 933 m² bebouwing en maatwerk met twee vrijstaande woningen op de clusterlocatie;
- Groenedijk 7, sloop van ca. 544 m² bebouwing, die wordt ingezet om één woning op de clusterlocatie onder voorwaarde van sloop te vergroten tot 850m³.

Groenedijk 7 geeft volgens het Beleidsdocument FAB clustering geen bouwrecht op basis van sloop, maar ook geen bouwvolume vergrotingsrecht voor een clusterwoning; dit laatste geldt alleen voor de woning op de te slopen locatie. Wellicht ten overvloede het volgende citaat uit het beleidsdocument FAB 2011 en 2015:

"Beneden 1.000 vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing geen hergebruik wonen. Dit op basis van het effect van de functieverandering op kwaliteit van de omgeving. Voor de minimale hoeveelheid bebouwing om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen hanteert de gemeente Lochem een ondergrens van 1.000 m²"

Dit rechtvaardigt de conclusie dat Groenedijk 7 niet ingebracht kan worden als slooplocatie en moet dus verwijderd worden uit het plan,

- Wij vragen ons af waarom de locatie Groenendijk 7 in aanmerking voor FAB komt?

Volgens de plantoelichting wordt op deze locatie 536m² aan bebouwing gesloopt. Volgens het beleidskader functieverandering Agrarische bebouwing Lochem is het mogelijk om bij meer dan 750m² vrijgekomen bebouwing de inhoud van een woning te vergroten. Daarvan is op de locatie Groenendijk 7 geen sprake. Bovendien staat in dit beleid dat het zogenaamde salderen (sprokkelen van m² van diverse locaties) niet is toegestaan. De mogelijkheid die het plan biedt tot het vergroten van een woning tot 850 m³ is derhalve in strijd met dit beleid.

Antwoord gemeente

Voor de situatie Groenedijk 7 geldt navolgende.

In totaal wordt ca. 544 m² van de bebouwing gesloopt. Dit wordt aangewend voor de vergroting van een FAB-woning op de clusterlocatie. Op basis van het oude FAB beleid van 2011 was het mogelijk om bij meer dan 500 m² vrijkomende of vrijgekomen bebouwing na sloop van deze bebouwing de volgens het bestemmingsplan toegestane inhoud van de woning te vergroten. Op basis van het nieuwe FAB beleid van 2015 is dit 750 m² vrijkomende bebouwing na sloop.

Ter plaatse is 752 m² aan bebouwing aanwezig. De bestaande karakteristieke 'schöppe' en een deel van de schuren wordt behouden. Op basis van het FAB beleid wordt voor monumenten en karakteristieke bebouwing altijd maatwerk geleverd. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden. De gemeente Lochem heeft bepaald dat in het algemeen boerderijen die gebouwd zijn voor 1950 (deels) karakteristiek zijn, omdat zij veelal op de traditionele streekeigen wijze zijn gebouwd.

Het is, conform paragraaf 3.2 van het FAB beleid van 2015, 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. Hierbij geldt dat de oppervlakte daadwerkelijk te slopen bebouwing bepalend is voor het aantal m³ dat de woning mag worden vergroot. De helft van de te slopen oppervlakte mag in m³ bij de woning worden geteld tot een maximale inhoud van een woning van 1.200 m³.

In totaal kan daarom één woning op de FAB clusterlocatie vergroot worden tot maximaal 872 m³. In de planregels is een vergroting tot maximaal 850 m³ opgenomen, in de vorm van een binnenplanse afwijking, onder voorwaarde dat deze alleen verleend kan worden indien de bebouwing op het perceel Groenedijk 7 is gesloopt.

Aan de Tunnelweg 8 worden tekstueel in het OB twee bouwrechten toegekend, waarvan onduidelijk is op welke gronden deze zijn toegekend. In allerlei stukken van de gemeente is te lezen dat deze locatie ingebracht zou worden op de FAB locatie Exel.

Exel is de locatie waar FAB beleid eerst moet worden getest in de vorm van een pilot om vast te stellen of FAB beleid een effectief instrument is. Wij lezen in een opgevraagd document: "Bij de Tunnelweg ligt er een afspraak dat het bouwrecht van twee woningen in een gebouw gerealiseerd kan worden als twee vrijstaande woningen". Op basis waarvan worden hier twee bouwrechten toegekend?

Volstrekte willekeur, naar blijkt om een hoofdpijndossier uit de weg geruimd te krijgen: Tunnelweg Laren is een op slot gezet boerenbedrijf. Het FAB beleid wordt hier als oplosmiddel toegepast op een door het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland uit 2005 op slot gezet bedrijf. Sinds 2006 wordt gezocht naar een acceptabele vergoeding voor de ontstane situatie. De gemeente en provincie willen niet over de brug komen. Nu wordt het FAB instrument hier misbruikt om een vergoeding voor een Reconstructieplan te realiseren. Dit is verwerpelijk. Over de hoofden van de omwonenden aan de Zutphenseweg probeert de gemeente een probleem via een FAB constructie opgelost te krijgen. Dit is het onevenredig verleggen van problemen. De gemeente moet haar verantwoordelijkheid jegens de bewoner van de Tunnelweg nemen en hem vergoeden. Deze locatie behoort niet thuis in dit plan. Het FAB instrument wordt hier oneigenlijk en onjuist toegepast en is niet voor op slot gezette bedrijven bedoeld, die vallen onder een andere regelgeving.

Er wordt daarnaast gerommeld met het aantal m² sloop. In het inpassingsplan (IPP) van juni 2015 wordt vermeld dat het aantal te slopen m² voor bovenstaande locatie 1500 en 150 m² bedraagt. In het OB wordt gesproken over 933 m², een aantal dat op basis van FAB 2011 niet eens een bouwrecht oplevert. Op basis van 1650 m² levert dat op: een bestaand gebouw omvormen tot twee wooneenheden of een nieuw gebouw met twee wooneenheden.

- Wat is nu waarop gebaseerd?

- Hoe kan de raad dit nog controleren als er met cijfers wordt gegoocheld en het onduidelijk is waar e.e.a. aan wordt ontleend, getoetst of op wordt gebaseerd?

Verder is er geen zekerheid te geven over de inbreng van de slooplocaties. Dit OB is qua locaties op drijfzand gebaseerd. Er zijn geen rechten formeel toegekend middels besluitvorming van een bestuursorgaan en derhalve is er geen zekerheid te geven over het feit dat deze locaties ook de locaties zullen zijn die bij dit bestemmingsplan horen. Er is geen grip meer op het inbrengen van locaties zodra het ontwerp wordt goedgekeurd. Deze werkwijze is niet sluitend voor een clusterlocatie waar meerdere slooplocaties op worden ingebracht. Bovendien zijn de slooplocaties van het OB niet overeenkomstig de in het IPP vermelde locaties. Het OB sluit op dit punt niet aan op het principebesluit van de gemeenteraad en is daarmee in strijd.

Antwoord gemeente

Op de slooplocaties wordt voldaan aan de voorwaarden uit het vastgestelde FAB beleid. Een uitzondering daarop vormt de Tunnelweg 8. Sinds 2006 is de gemeente in overleg met de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Tunnelweg 8 in Laren. Onderwerp van gesprek was steeds een vergoeding voor de schade die is ontstaan voor het agrarisch bedrijf vanwege het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers.

De gemeenteraad heeft in 2013 het college gevraagd om te komen tot een acceptabele oplossing.

Gebleken is dat het ter plaatse niet mogelijk is in het kader van functieverandering van agrarische gebouwen (FAB) nieuwe woningen te bouwen door de geluidhinder vanwege de provinciale weg N332. Het bouwen van een woning op andere gronden in eigendom van betrokkene aan de Toldijk of Tunnelweg, past niet binnen het gemeentelijk beleid en stuit op bezwaren van omwonenden.

Ondanks veelvuldig (bestuurlijk) overleg met de provincie Gelderland komt betrokkene niet in aanmerking voor een schadevergoeding van de provincie.

Op 30 juni 2006 heeft gemeente een brief ontvangen van de eigenaar van het bedrijf aan de Tunnelweg 8, waarin kenbaar wordt gemaakt dat betrokkene gebruik wil maken van de FAB regeling. Op dat moment was de interim-beleidsnotitie "Functieverandering van (agrarisch) gebouwen in het buitengebied van Lochem" het geldende beleidskader voor functieverandering. Op grond hiervan kan in principe een 2 onder 1 kapwoning gebouwd worden in ruil voor sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen.

Het in 2008 vastgestelde regionale beleidskader voor functieverandering "Waar de stallen verdwijnen; oude erven, nieuwe functies" en het huidige functieveranderingsbeleid "Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit" maakt echter, met de oppervlakte te slopen bebouwing, de bouw van één vrijstaande woning mogelijk.

Gezien het gegeven dat er al lang gezocht wordt naar een oplossing voor dit bedrijf, het gegeven dat de aanvraag al was ingediend ten tijde van het inmiddels vervallen FAB beleid waarmee een twee onder een kap woning kon worden gerealiseerd en niet in de laatste plaats, het gegeven dat ter plaatse van de slooplocatie geen woningbouw mogelijk is, heeft het college van B&W begin 2014 besloten om de 2 onder 1 kapwoningen toe te kennen in de vorm van twee vrijstaande woningen, waarbij realisatie op bijvoorbeeld de clusterlocatie in Laren en / of Exel een mogelijkheid is. Hiermee kan ook een jarenlang voortslepend dossier gesloten worden. Voor de situatie Tunnelweg 8 is derhalve sprake van maatwerk.

Gemeente verwerpt de suggestie van reclamant dat hier gegoogeld wordt met cijfers en een en ander niet controleerbaar is.

Wat betreft de vermeende strijdigheid tussen het ontwerp bestemmingsplan en het inpassingsplan wordt verwezen naar de voorgaande beantwoording onder A (strijdigheid plankaart met clusterovereenkomst). Nogmaals, het bestemmingsplan vormt het finale sluitstuk van het lange planproces en de precieze grens en regeling en hoeft niet één op één overeen te komen met het eerdere inpassingsplan.

Dortherweg te Epse en Beekvliet Barchem; het is onterecht om slooplocaties uit andere dorpen te verplaatsen naar Laren. Dit heeft een onevenredige benadeling van de dorpsrand Laren tot gevolg.

Er is hier dus sprake van sprokkelen en salderen en dat is volgens FAB beleid niet toegestaan, zie art. 5.3 van het document "Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit. Beleidskader Functieverandering van vrijkomende

gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem. Gemeenten Lochem, 14 maart 2011.

Antwoord gemeente

In tegenstelling tot wat reclamanten stellen is er geen sprake van sprokkelen van m².

Ook op de slooplocaties wordt voldaan aan de voorwaarden uit het vastgestelde FAB beleid. Een uitzondering daarop vormt de Tunnelweg 8.

Daarnaast stelt het beleidsdocument dat er bij clustering minimaal sprake moet zijn van vier eenheden en dat wordt ook niet gehaald als de regels juist worden toegepast. Kortom, clustering kan op basis van beleidstoetsing sowieso op deze locatie niet doorgaan.

We citeren verder uit het beleidsdocument:

"De gemeente zal bij een vrijkomende hoeveelheid bebouwing van meer dan 3000 m² van geval tot geval op basis van maatwerk bepalen wat wel en niet mogelijk is. Kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma zal plaatsvinden bij meer dan drie nieuwe woningen per locatie. Let wel, er is dus sprake van maatwerk bij het vrijkomen van meer dan 3000 m² bebouwing vanuit een locatie! Maatwerk wordt door college en raad stevast uit zijn context getrokken en in strijd met beleidsregels aangewend als vrijbrief om te kunnen clusteren. Hier is sprake van 'self fulfilling prophecy' en onbehoorlijk bestuur.

In het OB is geen kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma opgenomen; dit is echter een eis uit het FAB beleid!

- Wat is de reden om dit niet toe te passen?

Op basis van FAB beleid 2011 kan worden geconcludeerd dat dit plan niet voldoet aan de gestelde normen en eisen en derhalve geen doorgang kan vinden. Het collegebesluit en raadsbesluit tot medewerking verlenen aan herziening bestemmingsplan en het daaruit voortvloeiende principebesluit zijn onterecht genomen en derhalve onjuist.

Daarnaast nog het volgende. Een belangrijke eis uit het FAB beleid 2011 is: ruimtelijke kwaliteitswinst boeken op de cluster- en slooplocatie.

- Kan de gemeente aangeven waaruit die winst op de clusterlocatie thans nog bestaat, in ogenschouw nemende het rapport van de provincie en gemeente uit 2009 (waar gemeenschapsgeld aan is besteed van ca. 100K.)?

Antwoord gemeente

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.

De winst zit in de beoogde kwaliteitsverbetering door de slooplocaties te kunnen effectueren in het buitengebied, waarbij nog steeds sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Het beleid schrijft ook 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?

Antwoord gemeente

Begin 2010 zijn de ingediende initiatieven voor FAB en 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 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.

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 de toelichting van dit beleidskader 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 en is dan ook niet, zoals door reclamanten gesuggereerd, alleen afgestemd op de wensen en toevallige grondeigendommen van de initiatiefnemer.

Conclusies uit dat rapport RAPPORTAGE RUIMTELIJKE KWALITEIT EN FUNCTIEVERANDERING Gemeente Lochem en provincie Gelderland, februari 2010 zijn o.a.:

"De haalbaarheid van het clusteren is onderzocht aan de hand van een concrete locatie bij een kernrand. Deze casus was in de bestuurlijke opdracht meegegeven. Andere mogelijke clusterlocaties zijn niet onderzocht. Al spoedig bleek dat de gekozen locatie geen goede clusterlocatie is. omdat hier onvoldoende meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit kan worden behaald. Later bleken er ook voor infrastructuur, milieu en vermoedelijk draagvlak belemmeringen te liggen. Vanwege de tijdsdruk en omdat er voldoende leerpunten uit deze casus gehaald zouden kunnen worden, is toch doorgegaan met het nadenken vanuit deze locatie

Antwoord gemeente

In 2009 heeft de provincie een pilot gestart, waarin de mogelijkheid tot clustering werd onderzocht, alsmede de vormgeving van FAB locaties in het buitengebied. Op verzoek van de provincie is indertijd de clusterlocatie Laren als voorbeeld/pilot genomen. Daarin is door provincie uitgegaan van de gehele zuidwestrand van Laren.

Grondposities van verschillende eigenaren, vormden daarin geen onderwerp. De pilot ging uit van grondverwerving en ontwikkeling door de (gemeente) overheid. Het voorstel had alleen ten doel om te beoordelen in hoeverre clustering, op deze wijze, door de gemeente of provincie een oplossing kon vormen voor het verplaatsen van bouwrechten uit het buitengebied. De conclusie was onder meer dat clusteren voor de overheid (gemeente) financieel onhaalbaar was, mede gezien de verwervingskosten, de verevening etc.

Deze pilot staat echter los van dit bestemmingsplan.

Dit blijkt ook uit het gegeven dat provincie wel instemt met voorliggend bestemmingsplan

Vanwege de dubbele gebiedsaanduidingen en de agrarische bestemming is deze locatie ongeschikt voor woningbouw. Met name de kwaliteit essenlandschap wordt met de bouw van woningen ernstig geschaad. Het is een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het open essenlandschap, terwijl uit beleidsdocumenten te lezen valt dat het beleid is gericht op het behoud van het essenlandschapstype. De gemeente heeft hier geen rekening mee gehouden en door bouw toe te staan wordt beleid genegeerd. Op basis van de huidige bestemming en gebiedsaanduiding is woningbouw een ongewenste uitkomst. Hoe rechtvaardigt de gemeente dan de keus voor de bouw van vier woningen? Het bouwproject druist volledig in tegen de aard van de 'klein landschappelijke inrichting'. Het bouwproject verstoort het dorpsbeeld en verandert het dorpsgezicht in negatieve zin.

Er is geen aantoonbare grond/reden/recht welke verklaart of goedkeurt dat er verslechtering van kwaliteit op de clusterlocatie mag optreden. Toch wordt dit bereikt als dit plan zou worden uitgevoerd. De consequentie is dat de kwaliteit ter plekke verslechtert, terwijl men verbetering nastreeft. Het is onbehoorlijk van het bestuur om zo met de materie om te gaan. Er is sprake van

onevenredige bevoordeling van de slooplocaties en onevenredige benadeling van de clusterlocatie. De kwaliteit van de dorpsrand wordt verkwanseld ten gunste van een commercieel en economisch belang van een ondernemer en oud bestuurder.

Antwoord gemeente

Door het bureau Dwarsstraat en Bongers landschaparchitecten 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 zijn de landschappelijke inpassingsplannen op de slooplocaties van bureau Dwarsstraat en Bongers nader uitgewerkt en geactualiseerd en uitgewerkt in beplantingsplannen.

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 vrij gehouden 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.

Ook is 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.

De woorden verkwanselen van de dorpsrand ten gunste van een commercieel en economisch belang van een ondernemer en oud bestuurder, laat gemeente bij reclamant.

Pag. 9

Er is geen sprake van karteling van de dorpsrand en de overgang van dorp naar landschap is thans op een zeer natuurlijke wijze vormgegeven, het gaat naadloos in elkaar over. De hier vermelde opmerkingen omtrent de huidige dorpsrand zijn subjectief en gelijktijdig arbitrair. De werkelijkheid is veelzeggend en toont het tegenovergestelde. Zie bijgaande afbeelding (Hier heeft reclamant een foto toegevoegd van de bestaande situatie, die echter, moeilijk leesbaar is geworden door het digitaal kopiëren).

De percelen die nu aan de rand liggen zijn gemiddeld ca. 1500-2000 m² groot.

- Hoe kan het stedenbouwkundig verantwoord worden dat er drie postzegels van kavels voor komen te liggen?

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 geforceerd gebouwd om de initiatiefnemers (IN) tegemoet te komen. Dit is ongehoord en onbehoorlijk.

Antwoord gemeente

Hiervoor is al ingegaan op de landschappelijke inpassing en de motivering voor de ligging van de nieuwe kavels.

Naar oordeel van de gemeente is hier zeker geen sprake van ongehoord en onbehoorlijk.

Pag.20

De genoemde kerstboom is door de familie van initiatiefnemers daar zelf geplant! Hoe ongepast is het dan om die hier te benoemen als ontsierend! Dit tekent de stemmingmakerij welke telkenmale wordt toegepast ten faveure van de IN. IN kan de boom zo zelf weghalen als hij het ontsierend vindt en wellicht is de bewuste boom en overige rommelige aanplant er wel bewust geplant om de detonerende werking als argument in dit soort stukken te kunnen opvoeren. Hier is dus wederom sprake van informatie verstrekken met een hoge mate van subjectiviteit/misleiding.

Antwoord gemeente

Deze stelling laat gemeente bij reclamant en wordt in het geheel niet begrepen.

Op pagina 20 van het ontwerp bestemmingsplan staat;

"Op de clusterlocatie bevindt zich geen opgaande beplanting. Wel is er jonge aanplant van struiken (w.o. een kerstboom) in de vork van de weg, bij de afslag naar Zutphenseweg 27c."

Niet begrepen wordt wat er misleidend is aan deze passage.

De locatie kent vele beperkingen als clusterlocatie, zo blijkt uit diverse onderzoeken.

- Waarom wordt dit genegeerd in deze procedure?

In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is niets over deze beperkingen terug te vinden.

Antwoord gemeente

Gemeente heeft in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd, dat geen sprake is van beperkingen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Landelijk

Men gaat hier veel te gemakkelijk voorbij aan de werking en de verplichting om de ladder van verstedelijking toe toepassen.

Het betreft hier een initiatief dat is gebaseerd op een verstedelijking van de dorpsrand van de kern Laren. Het document "BIJLAGE NOTITIE EN HAALBAARHEID CLUSTERING" (zie bijlage 2), laat duidelijk zien dat deze clustering onderdeel is van een groter stedenbouwkundig plan.

Door nu eerst een deel van het plan te willen realiseren laat dit onverlet dat de ladder wel van toepassing dient te worden verklaard. Immers, het kan niet zo zijn dat plannen in kleinere fasen worden opgedeeld teneinde te ontkomen aan de toetsing van de ladder.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is vanwege de beperkte omvang van maar vier woningen. Wij bestrijden dit. Naast de bouwrechten voor vier nieuwe woningen verkrijgen vijf agrarische bedrijfswoningen op de slooplocaties

een woonbestemming. In totaal gaat het dus om negen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. Er is derhalve sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zodat de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Daarnaast is er 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. Het college schrijft in haar Toekomstvisie 2030 dat er een woningbehoefte analyse wordt gemaakt welke in 2014 beschikbaar zou komen. Schriftelijke navraag naar die uitkomsten leert ons dat deze analyse nooit is uitgevoerd, terwijl het college zich hieraan wel committeert (bijlage 3, Toekomstvisie 2030). Laakbaar daarbij is dat men groots adverteert dit te zullen doen en het vervolgens NIET doet. Dit is niet alleen onzorgvuldig, maar ook onbehoorlijk. Daarnaast maakt recente jurisprudentie verschillende lijnen zichtbaar. De belangrijkste lijn is dat volledig inzicht moet worden geboden in de belangenafweging. Het is evident dat het OB hieraan niet voldoet! Ook voldoet het OB niet aan het feit dat er een beschrijving moet zijn dat de mogelijkheden van transformatie en herstructurering binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn bekeken, voordat er "in het weiland" gebouwd mag worden. De ladder is temeer van toepassing omdat hier sprake is van een plangebied dat een nieuw beslag legt op de ruimte. Het OB miskent dit. De stelling uit het OB inzake de ladder van verstedelijking is derhalve onjuist. Op het moment dat het kwalitatief moet worden gekoppeld aan het woningbouwprogramma impliceert dit een volwaardige benadering van de ladder van verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking meet hier van toepassing worden verklaard en volledig uitgewerkt, onderbouwd en verantwoord. Het is aannemelijk dat het plan daar niet aan kan voldoen.

Antwoord gemeente

Deze stelling van reclamanten is niet juist.

Rijksbeleid

Jurisprudentie leert dat de laddertoets inzake duurzame verstedelijking voor kleine aantallen woningen, ook als deze gesitueerd zijn in het buitengebied, niet van toepassing is (zie ECLI: NL: RVS:2015:2921). De Afdeling overweegt daarin dat een woningbouwontwikkeling van 11 woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing. Hiermee is geen sprake van strijdigheid met het rijksbeleid.

Nut en noodzaak.

Er is geen behoefte, nog steeds niet, aan dit soort huizen in Laren. De noodzaak is nooit aangetoond voor deze woningbouw. Het is puur een financieel gedreven project.

- Kan het college/raad verklaren waarom woningbouw in Laren wordt toegestaan terwijl men niet weet welke woningbehoefte er is?
- Waarom wordt een IN hier onevenredig bevoordeeld door in principe met dit plan door te willen gaan?
- Waarom wordt er totaal geen rekenschap gehouden met het massale verzet van de omwonenden?

- Hoe zijn de belangen van de omwonenden gewogen?

Antwoord gemeente

Niet ingezien wordt waarom er geen behoefte is aan dit soort woningen. De woningen zijn opgenomen in de woonvisie.

Gemeente heeft uitvoerig mail contact gehad met reclamant(en) en in november 2016 is het concept ontwerp bestemmingsplan ook met reclamanten besproken. 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 de gesprekken niet hebben 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.

Provinciaal

Het beleid waaraan dit plan wordt getoetst is fout. Het plan dient getoetst te worden aan het FAB beleid 2011. De besluitvorming om in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplan wijziging is gebaseerd op o.m. een IPP welke toetsbaar was aan het beleid van 2011. Alles is gebaseerd geweest op het FAB beleid 2011. Het OB is echter getoetst aan het beleid van 2016, welke niet geldig was ten tijde van het principebesluit. De besluitvorming om in principe medewerking te verlenen is in oktober 2015 genomen, terwijl het nieuwe FAB beleid pas in december 2015 is goedgekeurd. Hier wordt tijdens een lopende procedure getracht de spelregels te wijzigen, ten faveure van de FAB locaties en ten nadele van de clusterlocatie. Het OB is derhalve ongeldig.

De gemeente heeft geprobeerd op slinkse wijze het FAB beleid te wijzigen om dit plan vervolgens te kunnen accommoderen. 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:

Beantwoording vragen insprekers RTG FAB beleidskader.

Wij zijn verbaasd dat in dit overleg over een nieuw FAB beleidskader al meteen een uitzondering wordt gemaakt voor de clustering in Laren. Waarop is deze koppeling gebaseerd? Is het niet zuiverder om deze twee onderwerpen uit elkaar te halen? De clustering Laren is een reeds lopend dossier en heeft niets met een nieuw beleidsdocument te maken toch? Kortom, Waarom is de clustering Zutphenseweg onderdeel van een FAB beleidsvoorstel?

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.

De vraag die resteert is:

- Hoe kan men toetsen aan beleid als het plan daarvan geen onderdeel uitmaakt?
- Is het plan überhaupt toetsbaar voor de raad?

Deze strijdigheid van het IPP met het FAB beleid is mede de oorzaak geweest voor de dwaling van de raad in voorgaand principebesluit. De raad had het plan zorgvuldiger moeten controleren en het college had beter moeten toetsen. Het IPP van Meutstege gebruikt voor de raadsvoorstellen 2015 staat bol van misleidende informatie. Gevolg; het raadsvoorstel herbergt dezelfde fouten. Het genomen raadsbesluit is derhalve op halve waarheden gebaseerd en de raad is dien ten gevolge een onevenwichtige afweging gaan maken en gaan dwalen. De gemeenteraad heeft het IPP en dit plan blijkbaar niet getoetst op juistheid. Wij hebben de gemeente meerdere malen op de onvolledigheid en onjuistheid gewezen en daar is niets mee gedaan.

Antwoord gemeente

Ieder initiatief, ontwikkeling etc., opgenomen in een bestemmingsplan wordt getoetst aan het beleid, van zowel rijk, provincie en gemeente. Het is zeker niet zo dat een plan onderdeel moet uitmaken van het beleid, wil het worden getoetst.

In het bestemmingsplan en de nota van zienswijzen, alsmede het raadsvoorstel kan de raad het voorstel/plan toetsen aan haar eigen beleid. Zo ook in deze casus.

Men stelt in de toelichting op pag. 25 dat er ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald op de clusterlocatie. Dit is een grove schrijffout of misleidende informatie. Alle partijen zijn bekend met 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) toegevoegd.

- Kan het college het tegendeel bewijzen?
- Hoe rijmt het college de zinsnede over kwaliteitswinst op locatie met de uitkomst van de pilot met betrekking tot kwaliteitswinst?
- Hoe rijmt men dezelfde opmerking in dit document met het raadsvoorstel tot principebesluit? Deze zijn nl. tegenstrijdig. Hier wordt de waarheid verdraaid en als dit document moet dienen als basis voor gemeenteraadsleden om hun definitieve besluit op te baseren is hier sprake van misleiding welke tot dwaling leidt bij raadsleden. Wij stellen vast dat men van deze tactiek stelselmatig gebruik maakt/heeft gemaakt op dit dossier. Er is hier geen sprake van integer en behoorlijk bestuur. Deze passage dient aangepast te worden.

Antwoord gemeente

Deze passage omvat veel termen als onbehoorlijk, niet integer, misleiding, geschiedvervalsing etc.

Zoals eerder gemeld, distantieert de gemeente zich van deze stellingen en beschuldiging.

De landschappelijke inpassing van de clusterlocatie is hiervoor al meerdere malen benoemd door de gemeente.

Het positieve besluit van de gemeenteraad op 12 oktober 2015 om in principe medewerking te verlenen aan de clusterlocatie voor vier 'FAB-bouwwrechten' achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a in Laren, is een afgewogen besluit, waarin ook de landschappelijke situatie is afgewogen.

In eerdere planvorming was sprake van een groter plangebied, waarin meerdere clusterwoningen gerealiseerd konden worden. Mede naar aanleiding van bezwaren over de te grote aantallen en impact op de omgeving, alsmede het gegeven dat het agrarische bedrijf aan de Zutphenseweg geen belemmering mag ondervinden en de aanwezige milieuafstanden gerespecteerd moeten worden, heeft initiatiefnemer het plan aangepast en is uiteindelijk gekozen voor de realisering van de vier clusterwoningen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. In het bijbehorende raadsbesluit voor deze clusterlocatie is met betrekking tot de landschappelijke inpassing het volgende benoemd:

"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".

In tegenstelling tot de stelling van reclamanten is hier geen sprake van een willekeurig gekozen locatie, maar wel degelijk van een afgewogen besluit, waarin ook de landschappelijke situatie is meegenomen en afgewogen

Men stelt in dezelfde paragraaf dat de functies en aard en schaal passend zijn in dit gebied. Dit is subjectief gesteld, totaal niet onderbouwd en waarschijnlijk geschreven vanuit het perspectief van de IN, lijkt het. Voor de goede orde: 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. Deze passage dient aangepast te worden.

Antwoord gemeente

De landschappelijke inpassing is in voorgaande al meerdere malen toegelicht en wordt door gemeente als passend gezien.

Er wordt niet aangetoond of er nog capaciteit voor Laren over is in het KWP3.

- Hoe valt te controleren of de aanname in het OB klopt? Waar is de onderbouwing?

Antwoord gemeente

Het antwoord is verwoord in paragraaf 3.3.3 van de toelichting. Over het maximum aantal woningen in de gemeente zijn afspraken gemaakt op regionaal niveau die zijn neergelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 3. Deze afspraken zijn door de gemeente onder meer vertaald in de Woonvisie

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2012 – 2020. In de visie is het beleidsuitgangspunt opgenomen dat de gemeente Lochem, afgezien van enkele uitbreidingslocaties aangrenzend aan de kern, geen bouwopgave plant in het buitengebied. Wel blijft er ruimte om onder voorwaarden woningen te bouwen in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische gebouwen. Eén en ander conform het beleidskader voor functieverandering.

In de visie wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van clusterlocaties voor woningbouw wordt onderzocht, aangezien niet op alle plekken woningbouw mogelijk is op grond van het beleid voor functieverandering. Zoals reeds eerder is vermeld, heeft de gemeenteraad op 12 oktober 2015 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het clusteren van 4 FAB-bouwrechten achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a te Laren. Derhalve past de ontwikkeling van de onderhavige clusterlocatie in de Woonvisie

Tot slot: de richtlijnen van de provincie inzake clusteren worden niet in acht/ogenschouwd 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 OB.

Antwoord gemeente

Er zijn geen provinciale richtlijnen, die opgevolgd moeten worden door de gemeente. Er is hoogstens sprake van een folder/brochure met ontwerp mogelijkheden, uitgangspunten voor inrichten van clusterlocaties ter lering.

De provincie kan instemmen met de voorgestane ontwikkeling.

Gemeentelijk Structuurvisie (SV)

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. Wij beschikken over correspondentie met de dienstdoende ambtenaar SV die toegeeft dat door een fout de locatie in de structuurvisie is terechtgekomen. Hier is sprake van collectieve dwaling. Betreffende ambtenaar schrijft letterlijk in een e-mail bericht aan een van de aanwonenden over de clusterlocatie als volgt: "Wat er staat is niet fout, maar dat het er staat is fout".

Er is niet voldoende ingegrepen toen de aanwonenden bezwaar tegen de vermelding in de SV hebben gemaakt van de clusterlocatie. Er is niets vermeld over de locatie op de plankaarten, het ontbreekt daarop logischerwijs volledig. Op Bijlage 1 van de SV - Uitvoeringsprogramma Dee! A staat de locatie NIET vermeld, Exel wel.

In deel B (fungerend als uitwerking van A waar het niet op stond) is het vermeld als gevolg van een fout!. De reden voor het niet verwijderen van de fout treft u tevens aan in de emailwisseling met de gemeente. De wethouder vond het niet nodig de gemeenteraad, ondanks ons specifieke verzoek, nader over de fout te informeren en heeft de informatie over de fout achtergehouden. Bijlage 5.

Antwoord gemeente

De clusterlocatie is in de structuurvisie onder paragraaf 6.3 opgenomen en past in het gemeentelijk beleid, waaronder de woonvisie en het FAB beleid. In de structuurvisie is vermeld dat het clusteren van bouwruimte uit de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) rond de dorpskom een kans biedt om de dorpen te versterken en de (milieu)ruimte op het platteland te behouden.

Voor de kern Laren is in de structuurvisie aangegeven dat er sprake 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. Dit besluit is uiteindelijk genomen op 12 oktober 2015. In dit besluit heeft de raad bepaald om in principe medewerking te verlenen aan het clusteren van 4 FAB-bouwrechten achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a te Laren. Daarmee past de ontwikkeling van de clusterlocatie in de structuurvisie

Bovendien is in de beantwoording van de inspraakreactie op de structuurvisie door reclamant indertijd ook gelijkkluidend geantwoord:

In het uitvoeringsprogramma deel B is aangegeven dat sprake is van een onderzoeksfase voor deze locatie. Het betreft een locatie waar mogelijk 4 à 5 zogenaamde FAB-woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor dit specifieke aantal woningen bestaan al planologische mogelijkheden in onherroepelijke bestemmingsplannen in het buitengebied. Om verschillende redenen is de verkoopbaarheid en/of uitvoerbaarheid van deze woningen op de verschillende locaties moeizaam. Initiatiefnemer stelt voor om vijf FAB woningen niet in het buitengebied te situeren, maar deze bouwmogelijkheden te concentreren ter plaatse van een kleine clusterlocatie zuidelijk van Laren, langs de Zutphenseweg te realiseren.

Zoals gemeld is sprake van ene onderzoeksfase en is de uitvoering van dit voornemen onzeker. Onduidelijk is in hoeverre de gemeenteraad zal instemmen met deze clusterlocatie.

Het uitvoeringsprogramma zal op dit onderdeel worden gewijzigd. Omdat onduidelijk is wanneer de uitvoering ter hand kan en zal worden genomen, wordt dit onderdeel in het uitvoeringsprogramma gewijzigd in de kolom uitvoeringsperiode in 'nader in te vullen, afhankelijk van raadsbesluit clusterlocatie Zutphenseweg'

In de toelichting zal in paragraaf 6.3 navolgende tekst worden toegevoegd:

"Er is sprake van een particulier initiatief, waarin vijf reeds bestaande bouwmogelijkheden voor FAB-woningen in het buitengebied, worden verplaatst naar één kleinere clusterlocatie aan de Zutphenseweg, zuidelijk van Laren. De uitvoerbaarheid van het initiatief is nog niet duidelijk. De gemeenteraad zal daarover naar verwachting medio 2013 een besluit over nemen."

Zoals voornoemd is het besluit door de gemeenteraad om medewerking te verlenen aan deze FAB clustering in oktober 2015 genomen.

Daarnaast stelt de SV het volgende:

§7.2 Visie

"Rondom Exel is thans een pilot gaande voor het clusteren van FAB-bouwruimte rondom een dorpskom. Met deze pilot worden twee doelen beoogd: ten eerste kan clustering bijdragen aan het beperken van het aantal burgererven/woningen in het buitengebied, waardoor de milieuruimte voor agrarische bedrijven optimaal blijft. Ten tweede kan het de diversiteit van woningen in Exel vergroten, en bijdragen aan een levensloopbestendige woningvoorraad.

Uitkomsten van deze pilot zullen worden gebruikt om het FAB-beleid van de gemeente tegen het licht te houden en eventueel aan te passen. Door realisatie van de clusterlocatie ontstaan nieuwe mogelijkheden voor zowel de huidige inwoners in de vitale leeftijdscategorie alsook voor oud-Exelnaren, die willen terugkeren naar hun geboortedorp.

Mede gezien de nauwe relatie met de stad Lochem is wederzijdse bereikbaarheid, met name voor fietsverkeer, een belangrijk aandachtspunt bij mogelijke ontwikkelingen. Tot slot is het van belang dat, mede gezien de geringe omvang van de kern, bestaande werkfuncties en voorzieningen de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen.

De gemeente houdt zich niet aan het gestelde in de SV door Laren nu te ontwikkelen als clusterlocatie alvorens de uitkomsten van de pilot duidelijk zijn. Er is nieuw FAB beleid in december 2015 goedgekeurd zonder te evalueren. Het heeft er alle schijn van dat het nieuwe FAB beleid de weg moest openen naar de ontwikkeling van de clusterlocatie. Dit is een ongekend onbetamelijke werkwijze van het bestuur.

Antwoord gemeente

Het FAB beleid is wel degelijk is geëvalueerd en heeft onder meer geleid tot het hernieuwde FAB beleid in 2015. In het raadsbesluit van 12 oktober 2015 is dienaangaande onder meer het volgende opgenomen.

"Van voorgaande FAB beleidskaders hebben we in de periode 2006 tot en met 2010 aan 63 aanvragen voor een functieverandering naar wonen medewerking verleend. In deze periode is de bouw van 112 woningen in het buitengebied planologisch mogelijk gemaakt. Slechts 51 van deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd. In totaal zijn er uit deze periode dus nog 61 woningen die nog gebouwd kunnen worden (peildatum 10-08-2015). Begin 2010 zijn de tot dan toe ingediende initiatieven voor FAB en het toen geldende FAB beleid uitvoerig geëvalueerd. Op grond van de uitkomsten van de evaluatie is het FAB beleid aangescherpt.

Vanaf de inwerkingtreding van het huidige FAB beleid in 2011, zijn er 14 aanvragen voor 19 woningen ontvangen. Er zijn geen verzoeken om een functieverandering naar werken ontvangen. Van de ingediende plannen is bij 6 plannen de bestemmingsplanprocedure afgerond, waarvan 3 woningen inmiddels zijn gerealiseerd. Bij de overige plannen is de benodigde bestemmingsplanprocedure nog niet afgerond of nog in de fase van vooroverleg.

Opvallend is de afname van het aantal aanvragen voor functieverandering in de afgelopen jaren. Deze daling was al ingezet voor de vaststelling van het huidige beleidskader en heeft zich in de laatste jaren doorgezet. Met name de veranderende woningmarkt is hier waarschijnlijk debet aan. Maar ook de aanscherping van het FAB beleid in 2011 zal een oorzaak zijn.

De aanscherping in beleid betrof met name de opschaling van het benodigde oppervlak aan te slopen gebouwen en de verplichting om minimaal 25% van de meerwaarde te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Door de invoering van de investeringsplicht komt het aspect ruimtelijke kwaliteit al vroeg in het planproces aan bod. Dit leidt in de planvorming tot meer ambitie ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

Clustering FAB bouwrechten

Sinds enkele jaren is de gemeente bezig met het ontwikkelen van een clusterlocatie van FAB bouwrechten in Exel. In februari 2014 heeft de gemeenteraad de startnotitie voor de clusterlocatie in Exel vastgesteld. Op de clusterlocatie in Exel kunnen 23 FAB woningen worden gerealiseerd. Inmiddels zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en zal in de komende periode het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke onderbouwing nader worden uitgewerkt.

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.

Toenemende vraag verplaatsing FAB bouwrechten

Naast het verplaatsen van meerdere FAB bouwrechten naar een clusterlocatie kan het verplaatsen van één bouwrecht ook een positieve bijdrage leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en/of de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied. Sinds 2012 is aan drie plannen voor het verplaatsen van een FAB bouwrecht medewerking verleend. Het

betreft een verplaatsing ten behoeve van een tweede bedrijfswoning bij een (niet agrarisch) bedrijf, de verplaatsing van een bouwrecht uit een uitsluitingsgebied voor FAB naar een andere FAB locatie in het buitengebied en de verplaatsing van een bouwrecht naar een kern. Stuk voor stuk initiatieven die passen binnen de doelstelling van het FAB beleid, en waar we alleen door middel van het verplaatsen van een FAB bouwrecht medewerking aan konden verlenen.

De laatste jaren zien we een toename in de vraag naar het verplaatsen van FAB bouwrechten. Eigenaren van stallen die deze wel graag willen slopen, maar niet de behoefte hebben aan een extra woning op het erf. Het voorliggende beleidskader faciliteert deze ontwikkeling."

Hieruit kan enerzijds worden geconcludeerd dat er wel degelijk is geëvalueerd, maar ook dat de beide clusters, locatie Exel en clustering Laren, als maatwerk moeten worden gezien, waarvoor separate besluitvorming plaats vindt.

Voor de clusterlocatie Exel is een startnotitie in de gemeenteraad vastgesteld en is inmiddels een ontwerp bestemmingsplan in de maak. Tevens heeft een informatieavond met de bevolking plaatsgevonden. Zoals bekend is voor de clusterlocatie Laren in 2015 een separaat besluit genomen door de gemeenteraad en vindt de definitieve besluitvorming plaats in het kader van dit bestemmingsplan.

In het coalitieakkoord is geen melding gemaakt van de FAB locatie Zutphenseweg als speerpunt. In het coalitieakkoord is wel een speerpunt: het uitgebreid evalueren van het FAB beleid om nieuw beleid te maken. Een WOB verzoek heeft ons geleerd dat er niet alleen geen uitgebreid evaluatierapport is gemaakt, maar dat er überhaupt geen evaluatierapport is gemaakt!

- Hoe kan de gemeente nieuw' FAB beleid maken als er niet wordt geëvalueerd en niet wordt gewacht op de onderzoeksresultaten van de FAB pilot Exel?
- Waarom wacht men de resultaten in Exel niet eerst af?

- Hoe zorgvuldig worden de processen doorlopen en hoe zorgvuldig controleert de raad deze processen?

Tot tweemaal toe wordt Exel aangehaald als pilot voor evaluatie FAB beleid in de Structuurvisie. Gemeente, "practice what you preach". Hieronder de tekst uit §3.3. Structuurvisie;

"Het aantal burgererven zal verder toenemen. De gemeente heeft de mogelijkheden voor herontwikkeling van voormalige agrarische bedrijfslocaties geregeld in het Bestemmingsplan Buitengebied. Burgererven kunnen belemmerend zijn voor de groeimogelijkheden van agrarische bedrijven (i.v.m. milieuruimte). De gemeente voert op dit moment een pilot uit bij Exel, waarbij de bouwruimte uit de regeling vrijkomende agrarische bebouwing (FAB) wordt geclusterd rondom de dorpskom. De uitkomsten van dit project worden te zijner tijd geëvalueerd om te zien of clustering een effectief instrument is dat ook op de markt voor VAB locaties potentie heeft. "

Vanuit deze optiek dient het project Laren in de ijskast te 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.

- Waarom is er nog steeds geen gemeentebreed onderzoek gedaan naar de meest gunstige clusterlocaties?

De gemeente heeft echter nooit verder gehandeld. Dit beschouwen wij als nalatigheid en onzorgvuldigheid.

De wethouder van dienst in het vorige college heeft steeds volgehouden dat deze kleine ontwikkeling aan de Zutphenseweg daar niet hoorde. Het vorige college heeft tot twee maal toe geen medewerking willen verlenen aan deze clustering. De raad heeft steeds nieuwe eisen gesteld en in het nieuwe college is het college, in een andere samenstelling, opeens gedraaid. Het is duidelijk een politieke keuze die niets met de feiten te maken heeft. De locatie heeft daarnaast nooit als te ontwikkelen locatie op de site van de gemeente gestaan.

Antwoord gemeente

Het FAB beleid is wel degelijk geëvalueerd, wat onder meer heeft geleid tot het besluit medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling in oktober 2105.

Het totale overzicht van clusterlocaties is wel degelijk voorhanden en betreft Laren en Exel. Niet wordt ingezien waarom deze clusterlocatie in de ijskast zou moeten.

Pag.28

De clusterlocatie past niet 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 bouwmasa.

- Welke ontwikkelingen heeft men hier voor ogen die de kwaliteit moeten gaan versterken zoals vermeld (lees vereist) onder het bestemmingsplan buitengebied?

Het OB voldoet niet aan dit onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied. Hier volgt een passage uit het bestemmingsplan buitengebied ter illustratie dat de clusterlocatie geenszins kan voldoen aan het gesteld in het vigerende

bestemmingsplan en derhalve strijdig is hieraan. Er wordt steeds gesproken over versterking van landschappelijke kwaliteit of beschermen van de huidige kwaliteit. Clusteren met woningen is daarmee in strijd.

Uit bestemmingsplan buitengebied 2010.

Visie Buitengebied Lochem

De Visie Buitengebied beoogt het beleidskader te vormen voor de ruimtelijke ontwikkelingen van het buitengebied in Lochem voor de komende 15 jaar. De visie vormt een belangrijke basis voor het onderhavige bestemmingsplan en het nog niet gereed zijnde Landschap Ontwikkelingsplan (LOP). De Visie vormt een toetsingskader, waarin verschillende ontwikkelingen plaats kunnen vinden, waarin de landschappelijke kwaliteit op peil blijft en met aanvullende (landschaps)maatregelen de samenhang tussen de landschappen en de kernkwaliteit van het landschap kan worden verbeterd.

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen.

Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorgdragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, a/s wonen en werken en toerisme en recreatie. Ingrepen dienen binnen het landschappelijke kader plaats te vinden. Aantasting van de kwaliteiten moet worden voorkomen en versterking van de verschillen tussen de landschapstypen kan sterk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied a/s geheel, omdat zo nivellering van het de landschapstypen ('alles gaat op elkaar lijken' wordt voorkomen).

Relatie bestemmingsplan. De relatie met het bestemmingsplan is zeer groot. De onderscheiden landschapstypologie heeft een rechtstreekse doorvertaling gekregen naar dit bestemmingsplan. Beoogd wordt juist om de bestaande landschappelijke kwaliteiten bescherming te bieden.

Antwoord gemeente

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

In tegenstelling tot wat reclamanten beweren is 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. Door juist aan de rand te bouwen en vanwege het gegeven dat in dit plangebied geen sprake is van een manifeste es, is geen sprake van een negatief effect.

Woonvisie

Het clusterplan Zutphenseweg wordt niet specifiek genoemd in de Woonvisie. Door te stellen dat het OB aan de woonvisie voldoet wordt als strijdig gezien met de Woonvisie.

Het plan maakt geen expliciet onderdeel uit van de woningbouwplanning (WBP) zoals wij die van de gemeente hebben ontvangen betreffende de periode 2012-2020.

- Het plan staat nergens gepland, hoe kan men dan stellen dat het past binnen de Woonvisie?

Geprojecteerde woningen komen niet overeen met woningtypen zoals beschreven voor de doelgroepen in de Woonvisie (Hoofdstuk 4). Bijlage 1 van de Woonvisie: Kerngerichte uitwerking van de woonvisie vermeldt deze locatie ook niet.

- Hoe kan men dan stellen dat het past binnen de Woonvisie?

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.

- Kan er worden aangegeven welk onderzoek dit betreft, in hoeverre het onderzoek vordert en in hoeverre het onderzoek een relatie heeft met dit plan?

Antwoord gemeente

De bouw van de woningen is opgenomen in de Woonvisie 2012-2020 onder FAB woningen

In de visie wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van clusterlocaties voor woningbouw wordt onderzocht, aangezien niet op alle plekken woningbouw mogelijk is op grond van het beleid voor functieverandering. Zoals reeds eerder is vermeld, heeft de gemeenteraad op 12 oktober 2015 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het clusteren van 4 FAB-bouwrechten achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a te Laren. Derhalve past de ontwikkeling van de onderhavige clusterlocatie in de Woonvisie.

Het FAB beleid ligt als jaren op zijn gat in Lochem. Er komen geen aanvragen meer. Om woningcontingent vrij te maken zijn FAB bouwrechthebbenden aangeschreven om binnen drie jaar hun recht te verzilveren. De kans is zeer groot dat niemand verzilverd of kan verzilveren. De vraag is: -

- Wat doet men dan nog met het FAB beleid?
- Komt dat ten einde in 2019?
- Waarom moet hier dan een eerste FAB clusterlocatie gerealiseerd worden, wetende dat er mogelijk nooit meer een gerealiseerd kan worden vanwege de uitsterving van te verzilveren bouwrechten?

Wij stellen voor dat de gemeente eerst uitgebreid verder onderzoek verricht naar de gevolgen van het gevoerde en te voeren FAB beleid en het OB intrekt.

Antwoord gemeente

Het vigerende FAB beleid is in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Het FAB beleid kent geen eindtermijn. Het is aan de gemeenteraad om op enig moment het FAB beleid te wijzigen dan wel in te trekken. Op dit moment is hiervan geen sprake.

Voor FAB initiatieven onder het huidige FAB beleid wordt een realisatietermijn van 3 jaar opgelegd. Ook voor nog niet gerealiseerde FAB plannen onder voorgaand FAB beleid is een maximale realisatietermijn ingesteld. Deze is gelijk aan de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010, of uiterlijk tot december 2025. Met het instellen van een maximale realisatietermijn heeft de gemeente zich de mogelijkheid gegeven om een bouwrecht weg te nemen na het verstrijken van de realisatietermijn. Het is overigens niet zo dat bouwrechten na het verstrijken van de realisatietermijn bij recht komen te vervallen. De gemeente heeft de mogelijkheid om middels een planologische procedure het bouwrecht weg te nemen. Van uitsterven van bouwrechten is zeker geen sprake.

3.3.4. Beleidskader FAB Lochem

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. Het OB moet op het ten tijde van planontwikkeling en voorbereiding vigerende beleid (2011) worden getoetst. 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 dat het OB hier getoetst is aan het verkeerde beleid, daarmee het OB ongeldig makend.

Het college heeft het FAB beleid aan willen passen om tot de clusterplanvorming te kunnen komen, zonder te evalueren op het generieke FAB beleid. Een WOB verzoek inzake de evaluatie van het FAB beleid leert ons dat er geen uitgebreide

evaluatie heeft plaatsgevonden; dit in tegenstelling tot hetgeen hierover is gesteld in het beleidsdocument, beter bekend als coalitieakkoord 'Koersvast en Betrokken' en, zoals is gebleken, onterecht wordt beweerd in het raadsvoorstel. College kan onzorgvuldigheid en onbehoorlijk bestuur worden verweten.

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.

- Waaraan wordt dit maatwerk dan getoetst?
- Welke rechtszekerheid heeft een burger dat willekeur hier niet de overhand heeft/krijgt? Maatwerk wordt in het OB uit zijn context gehaald en als vrijbrief voor clusteren misbruikt.

Ineens is hier weer sprake van "Geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering clusterlocatie". Men zwalkt door het OB wat betreft de kwaliteitswinst en vermeldt steeds tegenstrijdigheden op dit vlak.

- Wat is het nu?
- Hoe kan de raad een evenwichtig oordeel vellen als tegenstrijdigheden in het document hoogtij vieren? Zie pagina 25 en 28 bijvoorbeeld.

FAB beleid zegt: Kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma zal plaatsvinden bij meer dan drie nieuwe woningen per locatie. Deze koppeling ontbreekt in het OB.

Antwoord gemeente

De m² te slopen oppervlakte voormalige agrarische gebouwen zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en niet in de laatste plaats in de planregels is geregeld, welke bebouwing gesloopt moet worden op de FAB locatie, voordat er een omgevingsvergunning kan worden afgegeven op de FAB-clusterlocatie (artikel 9.2.1. van de planregels).

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.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1

Deze paragraaf stelt: met het plan wordt kwaliteitswinst behaald doordat de realisatie van de clusterlocatie zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke structuur van de dorpsrand alsmede de aanleg van landschappelijke inpassing. Er is door de bouw van woningen geen kwaliteitswinst te behalen, dit is een fabel en stemmingmakerij achtig tekst. Zie voor het tegendeel de onderzoekresultaten uit het eerder vermelde rapport van Gemeente en Provincie uit 2010!

- 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?

Antwoord gemeente

In voorgaande is meerdere malen de landschappelijke inpassing nader toegelicht.

In het bijbehorende raadsbesluit voor deze clusterlocatie is met betrekking tot de landschappelijke inpassing het volgende benoemd:

"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".

In het inpassingsplan van bureau Dwarsstraat en het bestemmingsplan is de beschrijving van de landschappelijke situatie opgenomen en de wijze waarop de planontwikkeling daarop inspeelt.

Ook in voorgaande beantwoording is aangegeven dat de pilotstudie vanuit de provincie gericht was op een groter gebied.

In de afweging is wel degelijk rekening gehouden met het aanwezige landschap. Door juist aan de rand te bouwen en vanwege het gegeven dat in dit plangebied geen sprake is van een manifeste es, is geen sprake van een negatief effect. Veeleer is sprake van een neutrale beoordeling, waarin enerzijds geen sprake is van een positieve toevoeging en landschapsverbetering, maar ook geen sprake van een verslechtering. De verbetering zit met name in het minder intensief bebouwen in het buitengebied en de door te voeren landschappelijke inpassing van de slooplocaties.

Tunnelweg 8; 933m²!

- Dit is toch minder dan 1000m²?

Hoe kunnen hier dan bouwrechten voor worden toegekend?

Dus geen bouwrecht! Terwijl er twee voor worden opgevoerd waarvan onduidelijk is waarop dat is gebaseerd.

Antwoord gemeente

In voorgaande onder 1 (pag. 11) is reeds ingegaan op de situatie m.b.t. Tunnelweg 8.

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, IN 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? Ons is niet gebleken dat op dit punt aan het beleid wordt voldaan.

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'.

Een anterieure overeenkomst moet voor de vaststelling van het bestemmingsplan getekend zijn en betreft een privaatrechterlijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

4.6

De hier vermelde uitgangspunten zijn arbitrair en niet getoetst, noch onafhankelijk onderzocht op juistheid en kloppen niet met eerdere onderzoeksresultaten. Misleidende informatie, welke leidt tot dwaling bij de raad. Er moet nader en beter onderzoek naar worden verricht.

Antwoord gemeente

De stelling dat de gemeente misleidende informatie (heeft) verstrekt wordt door de gemeente niet onderschreven.

4.6.2

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. (reclamant heeft foto bijgevoegd)

Wegverbreding is hier vereist. Onduidelijk is hoe het wegonderhoud is geregeld en geborgd. Het plan moet hierover duidelijkheid verschaffen.

- Waarop baseert de gemeente zich dat deze weg niet overgedragen dient te worden aan de gemeente?

De ontsluitingsproblematiek is onvoldoende onderzocht. Er is geen ruimte voor plaatsing van containers.

- Waar dienen de containers voor huisvuil etc. te worden geplaatst?

Er ontstaat een gevaarlijke situatie bij de ter plaatste gerealiseerde snelheid verminderende maatregel, in de volksmond ook wel chicane genoemd. Waarom is naar deze aspecten geen zorgvuldiger onderzoek gedaan?

De vierde woning staat pontificaal in het buitengebied. Men wil geen woningen in het buitengebied. Er wordt blijkbaar met twee maten gemeten en dat is

onbehoorlijk. Daarnaast is de vergroting van de vierde woning ongegrond en is de grondslag voor deze vergroting onduidelijk cq. nergens weergegeven. Waarom is ook hier niet zorgvuldig met e.e.a. omgegaan?

- Waarop is deze vergroting op gebaseerd?

Wij beredeneren als volgt: het klopt waarschijnlijk niet en is derhalve ongegrond; dus geen vergroting. Gevolg is dat dan de woning vervalt en het plan niet meer haalbaar is; immers beleid schrijft voor dat er bij drie woningen geen sprake meer is van een cluster.

Antwoord gemeente

De ontsluitingsweg zal in onderhoud en beheer bij grondeigenaar blijven. De breedte wordt als voldoende gezien, gegeven de zeer geringe verkeersintensiteiten. Wel zal initiatiefnemer enkele passeerstroken realiseren langs de ontsluitingsweg.

Er is naar oordeel van de gemeente en provincie in het geheel geen sprake van een onveilige uitrit.

Niet wordt ingezien waarom het FAB beleid een verplaatsing van het bouwrecht niet plaats zou mogen vinden ter plaatse van de meest zuidoostelijke FAB-locatie/woning. In het FAB beleid wordt clustering aan de randen van de kernen genoemd. Ook de locatie van deze woning ligt in de rand van de kern en is juist gekozen om de doorzichten te behouden. Door de zuidoostelijke woning stedenbouwkundig te koppelen aan de bestaande woning ontstaan twee clustertjes en een blijvend open middengebied. Deze opzet komt de stedenbouwkundige structuur en landschappelijke inpassing ten goede.

Voor wat betreft de vergroting van de door reclamant genoemde vierde woning, geldt dat de sloop van de voormalige agrarische gebouwen ter plaatse van de Groenedijk aangewend worden voor een vergroting van een woning. De sloop van de bebouwing wordt niet gebruikt voor de bouw van een woning, maar voor een vergroting van één FAB woning. Volgens het FAB beleidskader betekent dit dat één woning met 272 m² vergroot mag worden. In totaal kan daarom één woning vergroot worden tot maximaal 872 m³. In de planregels is een vergroting tot maximaal 850 m³ opgenomen, in de vorm van een binnenplanse afwijking, onder voorwaarde dat deze alleen verleend kan worden indien de bebouwing op het perceel Groenedijk 7 is gesloopt.

4.6.3

Percelen zijn te klein in relatie tot bestaande randpercelen, 27, 27b, 27C en 27a. Er vindt verdichting van bebouwing plaats en het open essenlandschap wordt abrupt gesloten door de rode steenmassa. Een paar bomen er voor planten is een schijnoplossing. Er is geen sprake van overgang maar van harde afronding en juist het creëren van een geblokkeerde rand. Hier wordt subjectief beoordeeld en speelt ook weer de onzorgvuldigheid van conclusie trekken een prominente rol. Onacceptabel

Antwoord gemeente

De landschappelijke inpassing is in voorgaande reeds beantwoord. Nogmaals melden we dat in de afweging wel degelijk rekening is gehouden

met het aanwezige landschap. Door juist aan de rand te bouwen en vanwege het gegeven dat in dit plangebied geen sprake is van een manifeste es, is geen sprake van een negatief effect. Veeleer is sprake van een neutrale beoordeling, waarin enerzijds geen sprake is van een positieve toevoeging en landschapsverbetering, maar ook geen sprake van een verslechtering. De verbetering zit met name in het minder intensief bebouwen in het buitengebied en de door te voeren landschappelijke inpassing van de slooplocaties.

4.6.4

De ontsluitingsweg (3 meter en 2,5 meter!) is te smal naar maatstaven woonwijk. De weg moet een openbare weg worden met mol goten, putten, lantaarnpalen etc. Er komen 8 gezinnen op deze weg uit. Twee auto's kunnen elkaar niet eens passeren. Zie hiervoor ook de opmerkingen geplaatst onder

De uitrit naar de Zutphenseweg wordt gevaarlijker voor fietsers, schoolgaande kinderen en de chicane vormt een extra verkeersrisico. De ontsluiting zou moeten worden verlegd of de chicane moet worden verlegd voor een veilige verkeerssituatie. De ontsluiting van het plan is onvoldoende onderzocht.

Daarnaast is er geen enkele borging t.a.v. schade, onderhoud en aansprakelijkheid. Bewoners worden nu met een probleem opgezadeld. Dat is onbehoorlijk en onzorgvuldig. De gemeente meet de weg overnemen en tot gemeentelijk wegensstelsel, oftewel de openbare weg, toevoegen.

Ook ontbreekt in het plan de beschrijving van de wijze waarop huisvuil afgevoerd dient te worden. Er is geen ruimte bij de ontsluiting naar de Zutphenseweg om dit te faciliteren.

- Hoe ziet de gemeente de afwikkeling van huisvuil ophalen op deze locatie geschieden?
- Is hier überhaupt rekening mee gehouden of v/orden de bewoners daar straks mee opgescheept?

Antwoord gemeente

De ontsluitingsweg zal in onderhoud en beheer bij grondeigenaar blijven. De breedte wordt als voldoende gezien, gegeven de zeer geringe verkeersintensiteiten. Wel zal initiatiefnemer enkele passeerstroken realiseren langs de ontsluitingsweg.

Er is naar oordeel van de gemeente en provincie in het geheel geen sprake van een onveilige uitrit.

4.7.1.

- Wat houdt IPP kostentechnisch ter plekke in?
- Waar is het kostenoverzicht?
- Hoeveel kosten de bouwrechten?

Op deze vragen meet het OB antwoorden kunnen geven om de raad een overwogen besluit te kunnen laten nemen. Nu dit ontbreekt, zijn de financiële consequenties onmogelijk in te schatten. Hier moet vooraf inzage en duidelijkheid over zijn. Een exploitatieplan zou hier uitkomst bieden, maar ontbreekt. Wij verzoeken het College een exploitatieplan te overleggen alvorens er verdere besluiten worden genomen.

- Waarop is de afwijkingsprocedure in deze paragraaf gebaseerd?
- Op willekeur?

Geen bijgebouwen toestaan. Daarmee wordt het hele voorgaande verhaal van open structuur teniet gedaan en maakt het geheel ongeloofwaardig. 75m² betekent net zoveel als een complete woning qua bebouwd oppervlak en dat kan niet de bedoeling zijn. De omliggende percelen mogen immers ook niet buiten hun bouwblok.

- Waarom worden de bewoners van de aangrenzende percelen extra onevenredig benadeeld?

Daarbij komt ook nog dat op de kavels extra schuurruimte geplaatst mag worden van 75m².

- Hoe is dit ook meegenomen in de kwalitatieve beoordeling van het plan? Bovendien kunnen ook vergunningsvrij nog bouwwerken bij de woningen worden gerealiseerd.
- Hoe is dit meegewogen bij het bepalen van de kwaliteitsverbetering?

De breedte van de vigerende groenstrook ter hoogte van de percelen 27, 27a en b moet intact blijven en weer worden aangepast aan het vigerende bestemmingsplan. Anders is sprake van onevenredige benadeling. Er is een te smalle zone opgenomen in verhouding tot het huidige beeld.

Antwoord gemeente

De kosten voor realisering van de landschapsplannen en slooprechten zijn een zaak van initiatiefnemer en de eigenaren van de slooplocaties. De gemeente beoordeelt of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke situatie en of het geheel passend is in het gevoerde beleid. Het moge duidelijk zijn dat het laatste door gemeente als positief is beoordeeld.

Met de volgens reclamant te behouden breedte van de huidige groenstrook wordt waarschijnlijk bedoeld de tuinbestemming achter de woningen in het vigerend bestemmingsplan dorpskern Laren. De stroken vallen buiten dit bestemmingsplan en blijven daarmee gewoon intact. Wel is in onderhavig bestemmingsplan een groenstrook van 3 meter breed in de groenbestemming opgenomen, zodat er sprake is van enige afstand tussen de achtergrens van reclamanten en de nieuwe woningen.

Niet begrepen wordt de stelling van reclamant dat reclamant wel bijgebouwen mag realiseren en de nieuwe woningen op het woonperceel dit niet zouden mogen doen.

De bijgebouwenregeling in dit bestemmingsplan komt niet geheel overeen met de bestemmingsregeling die voor het perceel van reclamant geldt. Voor het bestemmingsplan kern Laren geldt 75 m², 3 m goot en 5 m nokhoogte voor bijgebouwen. In onderhavig bestemmingsplan idem, met dien verstande 6 m nokhoogte. Dit bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat sprake is van gelijke bijgebouwen regeling met een maximale nokhoogte van 5 meter.

De groenstrook blijft intact

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden - Milieuaspecten

5.1.3 Er is geen rekening gehouden met agrarische activiteiten van omliggende percelen.

Voor een zorgvuldige besluitvorming over het plangebied moet het plan in de beoordeling meenemen of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en of iemand niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Er is geen / te weinig onderzoek geweest naar de garantie voor een goed woon- en leefklimaat. Een onderzoek naar de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting moeten daar duidelijkheid over verschaffen in het kader van de omgekeerde werking.

- Waarom is dit uitgebreide onderzoek niet uitgevoerd?

Antwoord gemeente

Er is wel degelijk rekening gehouden met de in acht te nemen afstand tot het agrarisch bedrijf. De woonbestemming ligt op 100 meter van het agrarisch bedrijf. In paragraaf 5.3 en 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit onderdeel ook gemotiveerd.

5.8.1 Quickscan is onvoldoende uitgevoerd.

Vleermuizen onderzoek ontbreekt. Er is sprake van veel vleermuizen op de locatie. Er hangen diverse nestkasten bij de percelen 27, 27a en b. Onderzoek is onvolledig geweest. Met de aanleg van alle omgevingselementen die wij in de afgelopen jaren hebben gerealiseerd is behalve de flora ook de fauna in brede zin verder ontwikkeld. We zien met regelmaat steenuilen, vleermuizen, groene-, kleine- en bonte spechten, massa's mussen (!), boomklevertjes, groenlingen, houtsnippen, egels, salamanders, groene kikkers etc. Dieren die alleen gedijen met voldoende omgevingsrust. Hiervan zien we niets terug in het onderzoek en het effect dat woningbouw ter plekke voor deze fauna betekent. Daarnaast staan er op verschillende locaties aangrenzend aan het plangebied bijenkasten opgesteld.

- Heeft men deze gemist?
- Welk effect hebben deze op het plan?

Antwoord gemeente

Een Quickscan moet worden gezien als een eerste inventariserend onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Indien uit een Quickscan blijkt dat er mogelijk soorten aanwezig zijn, dan wel niet uitgesloten kan worden dat ze voorkomen, wordt altijd een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Bijvoorbeeld in de vorm van een vleermuisonderzoek.

In deze situatie is echter de conclusie van de quickscan dat geen aanvullend onderzoek nodig is.

Om die reden is dan ook geen aanvullend onderzoek uitgevoerd.

BELANGRIJK!

(reclamant heeft foto van een ooievaarsnest opgenomen)

Er is een ooievaarsnest vergunning verleend voor perceel 27-b. Vervolgens is dat ingetrokken, waarna bezwaar is aangetekend tegen deze intrekking. Hangende de bezwaarprocedure dient deze OB procedure te worden opgeschort. Als de intrekking van de vergunningverlening teniet wordt gedaan, dan is er sprake van een verleende vergunning van een ooievaarsnest op het aangrenzende perceel,

waarbij de quickscan een ander advies en conclusie zal opleveren, hetgeen weer consequenties zal hebben voor de voortgang.

Conclusie: het Flora en Fauna onderzoek is te summier uitgevoerd en onvolledig. Aanpassing vereist.

Antwoord gemeente

De procedure voor de aanvraag van een ooievaarsnest staat los van dit bestemmingsplan. Er is sprake van twee separate procedures. Bovendien betekent de bouw van een nestgelegenheid, voor welke soort dan ook, niet dat er op voorhand sprake is van een aanwezigheid van beschermde soorten.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten.

Er is onvoldoende vastgelegd hoe de inpassingsverplichtingen dubbel worden geborgd. Aanpassing vereist.

Artikel 9 is onvoldoende precies.

- Welk FAB beleid toetst men hieraan?

Wat men hier niet waarborgt is het tegengaan van verdichting door bijgebouwen te groot toe te staan buiten het bouwblok, waardoor de open structuur in potentie verdwijnt. Mindere kwaliteit maakt plaats voor geen kwaliteit. Dit strookt niet met beleid. Aanpassing vereist.

- Waar is geregeld dat alle woningen in een keer gebouwd moeten worden, mocht er ooit een vergunning worden verstrekt?

Er moet worden toegevoegd aan de regels:

- Bouwaanvraag alleen voor vier woningen tegelijk;
- Realisatie termijn na vergunningverlening binnen 1 jaar;
- Verplichting om alle vier woningen tegelijk te bouwen.
- Realisatie binnen drie jaar anders vervalt bouwrecht.
- Sancties en dwangsom maatregel bij niet voldoen.
- Waarom ontbreken dit soort regels?

De grondslag voor de afwijkingsregel is niet aangetoond.

- Is dit een willekeursmaatregel?

Antwoord gemeente

Bijgebouwen mogen alleen in de bestemming "Wonen - FAB clusterlocatie" worden gerealiseerd, waarmee nog steeds een compact bebouwingscluster ontstaat en geen aantasting van de open structuur.

Er is geen rekening gehouden met een uitvoeringsplicht binnen een gestelde termijn. Het bestemmingsplan is ook niet het instrument om geboden op te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van uitvoeringstermijnen.

In het beleidskaderfunctieverandering Agrarische bebouwing Lochem wordt vermeld dat initiatieven binnen drie jaar dienen te worden gerealiseerd, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan dient in dit kader een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen waarin de mogelijkheid wordt opgenomen om de bouwmogelijkheid weg te nemen als de realisatie niet binnen de gestelde termijn geschiedt. In het

voorliggende plan ontbreekt een dergelijke wijzigingsbevoegdheid. Dit is in strijd met voornoemd beleidskader

Antwoord gemeente

Het vigerende FAB beleid is in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Het FAB beleid kent geen eindtermijn. Het is aan de gemeenteraad om op enig moment het FAB beleid te wijzigen dan wel in te trekken. Op dit moment is hiervan geen sprake.

Voor FAB initiatieven onder het huidige FAB beleid wordt een realisatietermijn van 3 jaar opgelegd. Ook voor nog niet gerealiseerde FAB plannen onder voorgaand FAB beleid is een maximale realisatietermijn ingesteld. Deze is gelijk aan de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010, of uiterlijk tot december 2025. Met het instellen van een maximale realisatietermijn heeft de gemeente zich de mogelijkheid gegeven om een bouwrecht weg te nemen na het verstrijken van de realisatietermijn. Het is overigens niet zo dat bouwrechten na het verstrijken van de realisatietermijn bij recht komen te vervallen. De gemeente heeft de mogelijkheid om middels een planologische procedure het bouwrecht weg te nemen.

Artikel 17 Aanpassing vereist.

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

Antwoord 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.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid Economisch

De haalbaarheid en derhalve de economische onderbouwing ontbreekt. De gemeente heeft een plicht om te controleren, vooraf, of het een haalbaar plan faciliteert. Door alleen te stellen 'kost ons geen geld' gaat de opsteller voorbij aan het principe van goed rentmeesterschap; hier is sprake van oncontroleerbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om te checken of het plan economisch haalbaar is.

Daarnaast het volgende. Stel het lukt niet en de aannemer gaat failliet, dan verloedert het landschap door bouwval aanzicht.

- Hoe wordt dit voorkomen en vervolgens geborgd?
- Waar zijn de dubbele borgingen vermeld c.q. overeengekomen?

Oplossing: maak een exploitatieplan ter controle en maak controleerbare en meetbare privaatrechtelijke afspraken.

Er is verder geen juridische afdichting van verplichtingen, geen oplegging van boetes, sommatie of dwangsommen als er niet wordt geleverd of nagekomen. Hierdoor kan niet gesteld worden dat het de gemeente geen geld kost; er is onvoldoende tot geen borging hiervan in het OB opgenomen.

Dit kan voorkomen worden door vooraf een economische haalbaarheid studie te verrichten. Deze moet worden uitgevoerd en toegevoegd aan het plan. De raad weet totaal niet waar ze zich financieel mee in laat, welk financieel risico ze lopen. Vooraf volledige transparantie in deze is een zorgvuldigheidsvereiste.

De conclusie dat het plan economisch uitvoerbaar is, is onjuist. Nergens wordt de uitvoerbaarheid onderbouwd. De enige conclusie is dat de conclusie is gebaseerd op ongefundeerd roepen (7.1). Het college heeft de plicht goed financieel beleid te voeren en de raad te behoeden voor financiële miskleunen.

Kortom, er is onvoldoende borging dat de economische haalbaarheid gegarandeerd is. Daarbij is de eerste miskleun al gemaakt. Het college heeft de vergoeding voortkomend uit het 'best case scenario' uit de planschade risicoanalyse al geaccepteerd. De gemeente Lochem is overeengekomen met IN tegen een afkoopsom de planschade te vergoeden, terwijl de kans zeer aannemelijk en groot is dat die vergoeding a priori vele malen hoger zal uitvallen, mede vanwege het feit dat de planschade risicoanalyse deels onjuist is beoordeeld. Er is wederom sprake van een zeer eenzijdige bevoordeling van IN. De gemeente loopt financieel risico als bijvoorbeeld de planschade hoger uitvalt.

- Wie betaalt het verschil? Het antwoord volgens de planschade overeenkomst luidt: de gemeente. In het OB stelt men echter dat er geen kosten aan verbonden zijn voor de gemeente. Deze bewering is dus onjuist of op zijn minst in potentie onjuist.

Tevens merken wij op dat wij indien het plan onverhoopt toch doorgang vindt, een verzoek om planschade zullen indienen.

Het is zorgvuldiger om een exploitatieplan uit te laten werken, zodat er sprake is van volledige transparantie, duidelijkheid en complete onderbouwing. Wij eisen een exploitatieplan en verwachten dat het college daar gehoor aan geeft, al was het alleen al om aan te tonen dat de gemeente zich transparant opstelt. Belangrijk bijkomend aspect hierbij is het volgende. Aantoonbaar is gebleken dat de IN zich in de praktijk niet aan contractafspraken en verplichtingen houdt. Des te meer reden om de verplichtingen in een grondexploitatie overeenkomst vast te leggen met dubbele borging.

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.

- Waarom ontbreekt dit in het plan?
- Loopt de gemeente hier geen onnodig financieel risico?

Het gemeentelijke sloopfonds en de bijdrage daarin zijn onbenoemd, maar maken deel uit van het FAB beleid en dienen hier opgevoerd te worden.

Alternatief is dat er een posterieure overeenkomst wordt opgesteld met garantiestellingen vooraf en geen anterieure overeenkomst.

Er zijn geen privaatrechtelijke overeenkomsten met de slooplocaties voorhanden; die zijn nodig om een en ander juridisch af te hechten. De gemeente verliest anders de regie en loopt financiële risico's.

- Hoe gaat de gemeente e.e.a., privaatrechtelijk vooraf regelen met voldoende garanties?
 - Op basis van welke wetgeving of overeenkomst is geborgd dat de IN 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.

Antwoord gemeente

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.

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.

Proces en beleid

Het raadsbesluit van 12 oktober 2015 waarop dit OB is gebaseerd, is op zichzelf strijdig. Er wordt gesteld dat de kwaliteitswinst alleen in buitengebied behaald moet worden. Kwaliteitswinst moet echter ook op locatie Zutphenseweg plaatsvinden; dat zegt immers het FAB beleid 2011. De raad heeft het principe besluit tot medewerking verlenen genomen in oktober 2015 en het nieuwe FAB beleid is pas in werking getreden op 22 januari 2016. Daarnaast is het principebesluit gebaseerd op de ingebrachte documenten uit het raadsvoorstel oktober 2015 FAB clustering en die documenten zijn toetsbaar aan het op dat moment vigerende FAB beleid, te weten FAB beleid 2011.

Verwerpelijk is dat de raad niet voldoende controle op dit proces en de voorstellen heeft uitgeoefend en de ogen sloot in de raadsvergadering van oktober 2015 bij het nemen van het principebesluit. Door het FAB beleid 2011 aan te passen probeert men de kwaliteitswinst kwestie te omzeilen. Echter het raadsbesluit tot wijziging FAB beleid 2015 is te laat genomen en derhalve niet van toepassing op het principebesluit en het OB. Daarnaast is hier sprake van onevenredige benadeling en is het principe kwaliteitssaldering bij voorbaat al een te diskwalificeren uitkomst.

Het raadsvoorstel bevatte nog veel meer foutieve voorstellingen van zaken, waardoor de raad door het college op het verkeerde been is gezet. Er staan aantoonbare tegenstrijdigheden in t.o.v. voorgaande raadsvoorstellen op hetzelfde onderwerp, waardoor er sprake is van geschiedvervalsing. Het raadsvoorstel voldeed grotendeels niet aan de opdracht van de gemeente en dat heeft de raad oogluikend toegestaan. De raad heeft hier onvoldoende tot geen rekening gehouden met de protesten van de bewoners. Het proces dient minimaal opnieuw doorlopen te worden.

Saillant voorbeeld hierbij is dat het raadsvoorstel vermeldt dat de dorpsplannen aangeven dat er clustering bij de kernen kan plaatsvinden en onderzoek ons leert dat dit slechts in een dorpsplan voorkomt, waarbij de kernen van betreffende kerndorp nog niet eens expliciet zijn benoemd. Volgende saillante voorbeeld is dat bij twee vorige raadsvoorstellen vermeld is dat alle omwonenden tegen waren en in het raadsvoorstel van oktober 2015 wordt vermeld dat slechts enkelen tegen het plan zijn! Schriftelijke beantwoording van onze RTG vragen leert ons dat er geen draagvlak onder de aan- en omwonenden is. Er wordt dus verschillend gecommuniceerd naar verschillende partijen. Dit is ronduit je reinste vorm van misleiding! Deze werkwijze alleen al is genoeg reden om het plan in te trekken of een bodemprocedure in te stellen.

De raad heeft onvoldoende tot niet vastgesteld hoe de evaluatie van het FAB beleid tot stand is gekomen. Er heeft nooit een uitgebreide evaluatie plaatsgevonden is ons te kennen gegeven nadat er een WOB verzoek is uitgegaan naar de gemeente om vast te kunnen stellen hoe de uitgebreide

evaluatie eruit zou zien. Immers, het coalitie akkoord is er duidelijk over: we gaan het FAB beleid uitgebreid evalueren, staat letterlijk in het document vermeld. Dit is niet gebeurd!

- Waarop baseert men dan de FAB beleidsaanpassingen?

- Waarom wordt het Coalitieakkoord geschonden?

Deze werkwijze is wederom onbehoorlijk en onbetamelijk.

Er is 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 men 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 voor handen 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?

De beslissing van de gemeenteraad om deze locatie als clusterlocatie aan te wijzen is 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 van een democratisch bestel c.q. bestuursorgaan zijn. Alternatief proces: stel eerst vast welke kernen er 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. Nu is er sprake van een vogelvrij verklaren van locaties en ontstaat willekeurs- en (mogelijk) vriendjespolitiek. Deze schijn moet vermeden worden.

Beleidsmatig zou dit plan als niet uitvoerbaar moeten worden geacht.

De politiek heeft zich ook nog eens via het presidium gecommitteerd aan een plan van aanpak en dat wordt vervolgens grotendeels niet uitgevoerd. Wie controleert wie hier? In het proces hebben de gemeenteraad en het College de motie van D-66 inzake deze fab locatie gemeend te kunnen 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, het ontbreken van transparantie in het proces en in hoeverre aanwonenden juist zijn

geïnformeerd, zouden onderzocht worden. Dit heeft men nooit serieus genomen, is nooit uitgezocht en naar de uitkomsten heeft men nooit gevraagd (die waren er uiteraard niet!) Daarnaast zou uitgezocht moeten worden hoe en waarom de locatie is opgenomen in de ontwerpstructuurvisie. Tevens ontbrak een concreet plan met harde onderbouwing, ontbrak de realisatie termijn met garanties en locaties. De motie stelt dat dit alles nodig was om een juiste afweging te kunnen maken.

- Hoe kan de raad het rechtvaardigen, vanuit een zorgvuldigheidsprincipe beredeneerd, dat hier een juiste afweging is of wordt gemaakt als al deze elementen ontbreken terwijl het juist de raad was die deze punten uitgezocht/onderzocht wilde hebben?

Antwoord gemeente

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 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 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."

Voorvoemd 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.

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 de toelichting van dit beleidskader 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 en is dan ook niet, zoals door reclamanten 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.

In eerdere planvorming was sprake van een groter plangebied, waarin meerdere clusterwoningen gerealiseerd konden worden. Mede naar aanleiding van bezwaren over de te grote aantallen en impact op de omgeving, alsmede het gegeven dat het agrarische bedrijf aan de Zutphenseweg geen belemmering mag ondervinden en de aanwezige milieuafstanden gerespecteerd moeten worden, heeft initiatiefnemer het plan aangepast en is uiteindelijk gekozen voor de realisering van de vier clusterwoningen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. In het bijbehorende raadsbesluit voor deze clusterlocatie is met betrekking tot de landschappelijke inpassing het volgende benoemd:

"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".

In tegenstelling tot de stelling van reclamanten is hier geen sprake van een willekeurig gekozen locatie, maar wel degelijk van een afgewogen besluit, waarin ook de landschappelijke situatie is meegenomen en afgewogen.

Gemeente distantieert zich van de gesuggereerde misleiding die zou zijn doorgevoerd. Het bestemmingsplan, alsmede de raadsbesluiten van oktober 2015 spreken voor zich en zijn duidelijk waarom gemeente kiest voor de realisering van deze clusterlocatie.

Maatschappelijk Wakker Loarne

Wakker Loarne (WL) heeft de gemeente er op aan moeten spreken om in voorkomende clusterlocatie gevallen in de toekomst de belangenvereniging en de omwonenden te consulteren bij het aanwijzen van een gebied. Er heeft in Laren nooit consultering vooraf plaatsgevonden; men is de pilot zomaar gestart (2008/2009) zonder medeweten van de omwonenden. Bij toeval kregen de bewoners via WL te horen dat er plannen waren (2011).

Er is een convenant tussen WL en de gemeente Lochem; de afspraken die daar zijn beschreven zijn geschonden inzake de clusterlocatie. WL stelt zich neutraal op in deze. Dit had men hier wel even mogen vermelden.

Wakker Loarne heeft deze locatie nooit opgenomen in de dorpsvisie. Dit had men hier wel even mogen vermelden.

Antwoord gemeente

De gemeente is in dit bestemmingsplan het bevoegd gezag. Afspraken met Wakker Loarne vallen buiten de strekking van het bestemmingsplan. Overigens heeft het bestuur van Wakker Loarne zich steeds neutraal opgesteld met betrekking tot het plan. In het dorpsplan is de wens opgenomen om FAB bouwrechten zoveel mogelijk te verplaatsen naar de (rand van de) dorpskern om zodoende het open karakter van het buitengebied te kunnen behouden en waar mogelijk een kwaliteitsverbetering voor de kern te bewerkstelligen.

Omwonenden

De kwestie clusterlocatie Zutphenseweg loopt nu al Jaren en kan niet los gezien worden van de voorgeschiedenis. De omwonenden zijn furieus over dit plan en hebben dat niet onder stoelen of banken gestoken. Er is veel weerstand. Er is tot twee maal toe een lijst ondertekend door ca. 20 gezinnen, direct om- of aanwonenden om aan te geven dat ze tegen dit plan zijn.

Men heeft zich nu verenigd in Mooi Laren Zutphenseweg ook wel Mooi Laren Zuid.

Het begint in 2009 als bij de pilot niemand van de bewoners is betrokken en daar in is gekend. De IN strooien de wethouder zand in de ogen. Dit is door de wethouder beaamd en is schriftelijk vastgelegd. Bewoners moeten zelf aankloppen bij de gemeente om te vernemen welke plannen er allemaal al gesmeed zijn op de locatie. IN informeren bewoners onjuist tijdens een inloopavond en uiteraard in een veel te laat stadium.

Verstreken indieningstermijn IPP roept vragen op omtrent wijze van behandelen door ambtenaar en wethouder. Er is sprake geweest van tijdsoverschrijding, waardoor het IPP als niet ontvankelijk had moeten worden verklaard en het proces gestopt.

Het vorige college heeft tot tweemaal toe het plan afgewezen in een raadsvoorstel. Bij de totstandkoming van die raadsvoorstellen zijn in die raadsperiode de IN en omwonenden onderdeel geweest van het mede opstellen daarvan. In de huidige raadsperiode worden de omwonenden hier niet meer bij betrokken. Onduidelijk en niet transparant is in hoeverre de IN hier wel bij zijn betrokken. Het raadsvoorstel in deze raadsperiode is op vergelijkbare punten ongelijk aan raadsvoorstellen uit de vorige raadsperiode, waarbij aantoonbaar is dat er wezenlijk niets op die punten is veranderd terwijl men dat toch stelt.

Het huidige college heeft wel een positief advies op het clusteren gegeven, om onbegrijpelijke redenen. Er waren drie speerpunten die niet juist waren.

1. De milieucirkel
2. Kwaliteitswinst
3. Omwonenden.

- Ad. 1 Door de woningen buiten de cirkels te plaatsen meent men nu wel medewerking te moeten verlenen op een hele kleine strook grond waarvan nut, noodzaak en behoefte voor woningbouw nog steeds niet is aangetoond.

- Ad. 2 De kwaliteitswinst wordt niet behaald op de clusterlocatie en dat wil men oplossen door het nieuwe beleid te citeren, maar dat was er niet ten tijde van het nemen van het principebesluit. Hier wordt vals getoetst.

- Ad. 3 De omwonenden worden weggezet als zeurders en krijgen als enig argument te horen dat niemand recht heeft op uitzicht. Gezien de omvang van het dossier en de gelopen koers is dit een badinerende opmerking die het vertrouwen van burgers in de publieke zaak geen goed doet. Het dossier is complex en loopt over van de fouten, misleidende teksten, gebrek aan transparantie, onzorgvuldigheid etc. Er is onvoldoende tot geen rekenschap gehouden met de om- en aanwonenden (ca. 20 gezinnen zijn de dupe en tegen).

Er heeft geen (juiste) afweging plaatsgevonden op de speerpunten 2 en 3.

Antwoord gemeente

De conclusie wordt door gemeente niet onderschreven. Evenmin de stelling dat gemeente misleidende informatie (heeft) verstrekt.

De gemeente is vanaf 2008 in gesprek met initiatiefnemer voor mogelijke planontwikkeling en clustering van FAB bouwrechten.

In juni 2012 heeft een informatieavond buurt met de buurt en Wakker Laorne plaatsgevonden.

In de periode tot 2015 is gewerkt aan de planvorming en zijn voorstellen aangepast, waarna uiteindelijk in oktober 2015 het voorstel is goedgekeurd door raad met aanzet tot bestemmingsplanvoorbereiding.

Het concept bestemmingsplan is nog voor de behandeling in B&W in november 2016 op hoofdlijnen besproken met de direct belanghebbenden/directe omwonenden.

Daarna is de officiële procedure gestart met de ontwerp ter visie legging van het bestemmingsplan.

Het is evident dat reclamanten zich niet kunnen vinden in het plan. Daar tegenover staat dat de gemeenteraad zich moet uitspreken over het bestemmingsplan en een algemene afweging zal maken, waarin naast het belang van aanwonenden ook het belang van initiatiefnemer, de slooplocaties en de algemene kwaliteitswinst door het slopen van overtollige agrarische bebouwing in het gebied wordt meegewogen.

En dan dit nog...

Een bouwvergunningsaanvraag voor een bijenhotel op de Zutphenseweg 27 wordt geweigerd vanwege het open essenlandschappelijke karakter dat bewaard moet blijven. De gemeente meet hier met twee maten en de omwonenden worden onevenredig benadeeld.

- Kan de gemeente verklaren waarom zij vindt dat hier geen sprake is van rechtsongelijkheid?
- Waarom vormt het open essenlandschappelijke karakter nu geen belemmering meer?

De buurt heeft zich zeer gestoord aan de misleidende verkoop van makelaardij Loo. Het plan lag kort na het principebesluit al in de vitrine bij Loo. De buurt was nog niet eens gekend door de gemeente; geen vooroverleg.

- Hoe kan het dat Loo dit dan allemaal al weet en wij nog niet?

Daarnaast heeft de buurt vergroening van deze locatie voor ogen. Dit is al jaren bekend bij de gemeente en toch wordt het plan doorgezet. Dit vinden wij ongehoord en we zouden graag zien dat de gemeente zich houdt aan het coalitie akkoord en burgerinitiatieven ondersteunt en niet dwarsboomt.

Zie hiervoor het buurtplan hieronder. (Reclamant heeft tekening toegevoegd met daarin opgenomen hagen, een poel en hoogstam fruitbomen in het plangebied).

Antwoord gemeente

De aanvraag omgevingsvergunning bijenhotel is indertijd vernietigd. Het onderhavig bestemmingplan is niet het kader waarin het buurtplan beoordeeld moet worden door de gemeente.

In allerlei documenten wordt aangegeven dat er een pilot in Exel plaatsvindt met betrekking tot clusterlocaties, waarna deze zal worden geëvalueerd en naar aanleiding daarvan zal worden bepaald hoe verder met het FAB beleid. De gemeente houdt zich echter niet aan het door haarzelf gemaakte beleid. Bovendien hebben wij vastgesteld dat er in Exel eerst uitgebreid wordt overlegd met de buurt omtrent de plannen; In Laren niet.

Het is aantoonbaar dat de gemeente doorgaans projecten niet door laat gaan als omwonenden tegen een plan zijn. We noemen de protesten/keuzes bij de projecten inzake Polsvoort, Fab woningen buurtschap Zwiep (hier heeft men de bewoners zelfs de keuze gegeven! (Zie tekst hieronder.), Tunnelweg Laren. Dit verhoudt zich niet tot de houding van de gemeente t.o.v. dit plan.

- Kan de gemeente aangeven waarom er totaal geen rekening met alle argumenten van de omwonenden aan de Zutphenseweg wordt gehouden en men dit plan coute que coute er door wil drukken?

Tekst buurtschap Zwiep

Situatie Zwiep

Met de bewoners van Zwiep heeft in twee informatievonden overleg plaats gevonden over de mogelijke toekomstige inrichting van de buurtschap c.q. dorp. Een aantal scenario's is besproken. Een van de ontwikkelingsmodellen ging uit van een concentratie van zogenaamde "FAB-woningen (woningen die gebouwd kunnen worden indien gebruik gemaakt wordt van de functie wijziging voormalige agrarische bebouwing) vanuit het buitengebied in Zwiep. Hier is echter door de bewoners duidelijk niet voor gekozen.

Kortom: de belangen van de omwonenden zijn niet, onvoldoende en onevenredig meegewogen. Er wordt hier in het OB totaal geen melding gemaakt van de afwegingen. Dit is in onze visie onzorgvuldig en onbehoorlijk.

Conclusie i: een en ander kwalificeert zich, vanwege de protesten van de omwonenden, als maatschappelijk niet uitvoerbaar.

Conclusie ii: het plan kan niet ten uitvoer worden gebracht als gevolg van foutieve en op misleiding gebaseerde beslissingen, genomen door het college en de raad.

Conclusie iii: er heeft geen deugdelijke belangenafweging plaatsgevonden.
- Hoe ziet de gemeente dit?

Antwoord gemeente

De gemeente is van oordeel dat wel degelijk sprake is van een open en gedegen belangenafweging. Het niet honoreren van alle eisen van reclamanten betekent niet dat daarmee ook sprake is van een verkeerde afweging, of in de ogen van reclamant, in het geheel geen afweging.

Quickscan Flora en Fauna

Zie ook hiervoor Hoofdstuk 5 hierboven

De naam zegt het al: een Quickscan. Er is slechts op één moment een bezoek aan de locatie gebracht. Dat is te summier om een goed beeld en goede kwalitatieve waarnemingen te krijgen. De omwonenden herkennen de resultaten uit dit rapport niet.

Er is onvoldoende aangetoond dat beschermde diersoorten als steenuilen en vleermuizen voldoende beschermd worden door alleen in het broedseizoen heen bouw toe te staan. Er zijn steenuilkasten en vleermuiskasten die aantonen dat er beschermde diersoorten verblijven in het plangebied. Ook is het plangebied de habitat van vele soorten dieren.

Daarnaast is geen rekening gehouden met de verleende en weer ingetrokken vergunning voor een ooievaarsnest op kavel 27-b. Op deze intrekking is bezwaar aangetekend en hangende de bezwaarprocedure is het raadzaam om deze bestemmingsplan procedure op te schorten. Het effect hiervan ontbreekt in de quickscan analyse.

Antwoord gemeente

De Quickscan wordt als volledig gezien en geeft een duidelijk beeld van de ecologische situatie.

De procedure voor de aanvraag van een ooievaarsnest staat los van dit bestemmingsplan. Er is sprake van twee separate procedures. Bovendien betekent de bouw van een nestgelegenheid, voor welke soort dan ook, niet dat er op voorhand sprake is van een aanwezigheid van beschermde soorten.

De procedure voor de aanvraag van een ooievaarsnest staat los van dit bestemmingsplan. Er is sprake van twee separate procedures. Bovendien betekent de bouw van een nestgelegenheid, voor welke soort dan ook, niet dat er op voorhand sprake is van een aanwezigheid van beschermde soorten.

C. REGELS Ontwerpbestemmingsplan**Algemeen**

Alle regels voor dit plan mogen niet gunstiger zijn, in de vorm van kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken, dan de regels geldend voor de omliggende percelen. Daar voldoen de regels niet aan. De omliggende percelen worden onevenredig benadeeld.

Antwoord gemeente

Het toekennen van dezelfde rechten, door het vergroten van het plangebied met de kavels van Zutphenseweg 25, 27, 27a, 27b en dezelfde bouwregels ten opzichte van initiatiefnemer kan worden opgevat als eisen om dezelfde bouwrechten en daarmee de realisatie van FAB-woningen. Het ook worden opgevat als een eis om dezelfde bouwregels, op de eigen bestaande woonkavel.

In het eerst geval geldt navolgende.

De voorgestane ontwikkeling betreft een clusterlocatie waar FAB-woningen gerealiseerd kunnen worden. Om te kunnen bouwen zal er elders in het buitengebied gesloopt moeten worden. Ook moet sprake zijn van een evenwicht, of beter gezegd een positieve balans, waarin sprake is van kwaliteitswinst op de slooplocatie(s) en geen afbreuk aan de landschappelijke situatie ter plaatse van de clusterlocatie.

Het staat reclamanten vrij om zelf die afweging te maken en gelijk aan initiatiefnemer van de clusterlocatie Laren, een plan te ontwikkelen waarin wordt voldaan aan die eisen.

Reclamanten kunnen bij B&W/gemeenteraad een principe verzoek indienen, voor woningbouw op de eigen locatie en sloop elders in het buitengebied, waarna de gemeente een afweging zal maken.

Die afweging zal geschieden op basis van gelijke rechten en plichten, zoals die ook gelden voor initiatiefnemer van de clusterlocatie.

Diezelfde afweging staat echter los van deze bestemmingsplanprocedure en afweging van de zienswijzen die de raad gaat maken inzake de vaststelling van dit bestemmingsplan clusterlocatie Laren.

In het tweede geval (zelfde bouwregels op de bestaande woonkavel) geldt navolgende.

Dezelfde regels betekenen ook dezelfde bouwrechten en regels ten aanzien van bijgebouwen, bouwhoogtes etc. In artikel 9, 'Wonen - FAB

clusterlocatie', is de bijgebouwenregeling aangepast, in die zin dat de maximale bouwhoogte is teruggebracht tot 5 meter.
Hiermee is sprake van de gelijke bouwregels.

Een onderdeel van de definitie voor landschappelijke inpassing zegt dat het bedoeld is om de gebouwen minder opzichtig in het landschap te plaatsen. Het OB 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 lessen dit niet op.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de eerdere beantwoording aangaande landschappelijke inpassing op pagina 15. De beoogde ontwikkeling is 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.

Specifiek op artikel niveau

3.2.en4.2

Expliciet vermelden dat schuttingen en hekwerken niet zijn toegestaan!!

Antwoord gemeente

Niet wordt ingezien waarom in de agrarische bestemming geen terreinafscheidingen zouden mogen worden toegestaan tot 1,5 meter hoogte. Ook in het vigerend bestemmingsplan is dit mogelijk.

3.3.2

De maximale breedte is meer dan de weg zelf. De weg moet verbreed worden.

Antwoord gemeente

Een breedte van 3 meter voor uitwegen naar woningen met en zeer geringe intensiteit wordt voldoende geacht. Verwezen wordt naar paragraaf 4.6.4 van de toelichting waarin dit onderwerp is toegelegd.

5.2

Drie meter moet 1,5 meter zijn, anders verstoort dit het uitzicht en sluit de bebouwing zich onwenselijk.

De groenzone langs de meest noordelijke kavel ontbreekt volledig aan de noordzijde. Onevenredige benadeling perceel 27-b.

Antwoord gemeente

Een bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 3 meter in de bestemming 'Groen' is inderdaad niet wenselijk. De bouwhoogte wordt daarom verlaagd naar 1 meter.

De noordelijke kavel van nr. 27b valt deels in het bestemmingsplan Buitengebied en grotendeels in de bestemmingsplan Kern



Uitsnede bestemmingsplan Kern Laren en bestemmingsplan FAB Clustering Laren.

Laren, waarin sprake is van een groenstrook/tuinbestemming, die gewoon vigerend blijft. In bijgaande figuur is het onderhavige bestemmingsplan en een deel van het bestemmingsplan Kern Laren weergegeven.

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.

Antwoord gemeente

In het bestemmingsplan wordt niet de plaatsing van lantaarnpalen geregeld. De toegangsweg blijft in eigendom van de grondeigenaar, die daarmee ook het onderhoud behoudt, gelijk aan de huidige situatie.

9.2.1

- Op grond waarvan zijn deze bouwrechten toegekend?
- Hoe zijn die toegekend en waaraan is dat getoetst (welk beleidsdocument, wetgeving of iets dergelijks)? Verantwoording ontbreekt.

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.

Antwoord gemeente

De bouwrechten komen voort uit het FAB beleid.

De naleving van de planregels en toetsing is een gemeentelijke bevoegdheid, gelijk aan alle bestemmingsplannen en regels opgenomen in de overige bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied.

9.3 Afwijkingsbevoegdheid is ongegrond.

- Waarop is dat gebaseerd?

Antwoord 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.

Groenedijk 7 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 een specifieke woning op de slooplocatie en niet op de FAB locatie.

Antwoord gemeente

De ingebrachte punten zijn in voorgaande al beantwoord.

9.4.1

- Waar zijn de regels vermeld om dit te borgen?
- Melding bij wie door wie?
- Welke sancties bij niet uitvoering?

- Als de gemeente vergunt en het wordt niet uitgevoerd, wie heeft dan waar verhaalsrecht of dwangmaatregel?

Antwoord gemeente

De naleving van de planregels en toetsing is een gemeentelijke bevoegdheid, gelijk aan alle bestemmingsplannen en regels opgenomen in de overige bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied.

9.4.3

Laten vervallen; oneerlijke concurrentie Dimmendaal. Worden al ernstig benadeeld en dit is overmatige benadeling.

Antwoord gemeente

Niet wordt ingezien waarom Dimmendaal wel een B&B mag exploiteren en anderen niet. Het bestemmingsplan is niet het kader waarmee vanuit concurrentieoverwegingen tussen gelijkgestemde de gemeente een keuze zou moeten maken. Het toestaan van B&B is gangbaar en kan bijvoorbeeld op alle woonpercelen in het buitengebied ten uitvoer worden gebracht. Niet wordt ingezien waarom dit voor de nieuwe woonkavels zou moeten worden uitgesloten.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid moet er uit. Dit is een vrijbrief. Gevaarlijk voor toekomstige ontwikkeling zonder bestemmingsplan procedures, mogelijk zelfs op thans nog als agrarische bestemde grond In het plangebied.

11.5 idem eruit.

12.5 idem eruit.

Antwoord gemeente

Het betreft een wijzigingsbevoegdheid in de dubbelbestemming Archeologie, waarbij de dubbelbestemming kan worden verwijderd, nadat uit archeologisch onderzoek mocht blijken dat er geen sprake is van een archeologische waarde en daarmee de verwachting komt te vervallen. Een standaardbepaling die ook in het vigerend paraplu bestemmingsplan Archeologie van toepassing is. Er is geen enkele reden waarom dit hier niet van toepassing zou zijn.

Artikel 15

B&B verbieden.

16.1.1

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

17.b

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

Antwoord gemeente

De punten zijn in voorgaande al beantwoord.

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

- Kunt u dit alsnog toelichten en met berekeningen onderbouwen?

Antwoord gemeente

Onduidelijk is wat reclamant bedoelt met dubbele borging. Wat hier ook van zij, de gemeente heeft in het bestemmingsplan de sloop van bebouwing en de realisatie van de beplanting als voorwaardelijke bepaling vastgelegd in de planregels.

Omdat er sprake is van een negatieve netto meerwaarde is er geen sprake van een financiële bijdrage aan het sloop/-groenfonds

- Kunnen de gemeente en/of MrO verklaren dat de opsteller van het ontwerp geen enkel advieswerk heeft verricht voor initiatiefnemers?

Antwoord gemeente

Deze vraag is niet relevant. Gemeente is bevoegd gezag inzake de opstelling, toetsing en naleving van een bestemmingsplan en bepaalt de inhoud.

Conclusies

Reclamant geeft in de conclusies een herhaling van de verschillende hiervoor al benoemde en beantwoorde punten.

1.2 Zienswijze 2 - Boerkampweg 25

1. Het ontwerpplan is in strijd met het Beleidsplan FAB van de Gemeente Lochem, vastgesteld op 22-01-2016. Artikel 2.5 verbiedt het "sprokkelen van diverse locaties". Het plan is ook niet in overeenstemming met artikel 4.4. Dit artikel beschrijft dat verplaatsing van bouwrechten alleen van toepassing kan zijn, als er een bedrijfswoning wordt gebouwd.

In dit plan worden 4 slooplocaties bij elkaar gesprokkeld en wordt goedkeuring gegeven aan het bouwen van woonvilla's in plaats van een bedrijfsgebonden woning. Ik vraag mij af of dit ontwerpplan past in het oorspronkelijke gedachtengoed van de wetgeving "Rood voor Rood".

Dit plan heeft slechts een doelstelling; het stuk grond, met een agrarische bestemming, gelegen achter de percelen 27 en 27a aan de Zutphenseweg in Laren, door middel van projectontwikkeling, resp. wijziging van bestemming met heel veel winst te verkopen. De beoogde FAB, 4 woningen in plaats van 4 oude schuren, is niet meer dan een handige truc, die in samenspraak met een bij het plan betrokken makelaar, is bedacht.

De gemeente Lochem zou zich moeten hoeden voor dit soort praktijken.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het FAB-beleid.

Artikel 2.5 verbiedt het sprokkelen, waarmee wordt bedoeld dat men niet van verschillende slooplocaties enkele m² slooprechten mag inzetten voor één nieuwe FAB-woning.

In tegenstelling tot wat reclamant stelt is er geen sprake van sprokkelen van m².

Artikel 4.4 lid 4 gaat inderdaad in op de situatie waarin slooprechten op een voormalig agrarisch bedrijf worden ingezet voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op een agrarische bouwkaavel in het buitengebied. Dit artikel is hier niet van toepassing.

Hier gaat het om artikel 4.4 lid 7 " *Het clusteren van meerdere bouwrechten in of bij en kern is alleen mogelijk op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie*".

De gemeenteraad heeft in oktober 2015 ingestemd met onderhavige clusterlocatie.

2. Het ontwerpplan staat niet vermeld in de Woonvisie 2012-2020 van de Gemeente Lochem. Het plan is ook niet opgenomen in de Gemeentelijke woningplanner (bijlage 2 van deze woonvisie)

Antwoord gemeente

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2012– 2020. In de visie is het beleidsuitgangspunt opgenomen dat de gemeente Lochem, afgezien van enkele uitbreidingslocaties aangrenzend aan de kern, geen bouwopgave plant in het buitengebied. Wel blijft er ruimte om onder voorwaarden woningen te bouwen in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische gebouwen. Eén en ander conform het beleidskader voor functieverandering.

In de visie wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van clusterlocaties voor woningbouw wordt onderzocht, aangezien niet op alle plekken woningbouw mogelijk is op grond van het beleid voor functieverandering. Zoals reeds eerder is vermeld, heeft de gemeenteraad op 12 oktober 2015 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het clusteren van 4 FAB-bouwrechten achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a te Laren. Derhalve past de ontwikkeling van de onderhavige clusterlocatie in de Woonvisie

3. Er is geen behoefte aan het bouwen van 4 dergelijke woningen op die locatie in het dorp Laren. In de gemeente Lochem (Lochem, Laren, Harfsen, Gorssel) staan ruim 40 dergelijke woningen te koop in de prijsklasse van € 350.000 - € 450.000. Daarbij zal het aantal te verkopen woningen in deze prijsklasse in de komende jaren alleen maar toenemen als gevolg van het vrijkomen van deze woningen door demografische ontwikkeling.

Antwoord gemeente

Niet ingezien wordt waarom er geen behoefte is aan dit soort woningen. De woningen zijn opgenomen in de woonvisie, onder meer in de tabel onder diversen/FAB.

4. Het dorp Laren heeft geen behoefte aan een nieuwe, dergelijke bouwlocatie. De huidige bouwlocaties hebben nog veel onverkochte kavels.

Antwoord gemeente

Zie het antwoord onder punt 3

5. In het plan wordt met veel milieutechnische zaken rekening gehouden. Het rapport van het adviesbureau mRO is doorspekt met vele analyses en conclusies. Echter, aan een aspect wordt volledig voorbij gegaan, nl. de schade, die dit plan aanbrengt voor de omwonenden van de percelen, waarop dit plan gerealiseerd moet gaan worden.

Ik voorzie een aanzienlijke kostenpost voor de Gemeente Lochem in het kader van claims voor planschade.

Antwoord gemeente

Gemeente heeft met initiatiefnemer een planschade overeenkomst gesloten.

Voor de planschade regeling geldt dat het in Lochem gangbare beleid is toegepast.

6. Het onderhavige plan schept, op basis van FAB, een precedent voor het ongebreideld verkwanselen van akkers en weidevelden, aan de rand van de dorpskern, zonder dat daar een beleidsvisie aan ten grondslag ligt.

Antwoord gemeente

Artikel 4.4 lid 7 van het geldend FAB-beleid meldt:

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

Alleen met een raadsbesluit is een nieuwe locatie mogelijk.

De gemeenteraad heeft in oktober 2015 met een raadsbesluit ingestemd met onderhavige clusterlocatie.

Ten slotte; zoals eerder gesteld heeft dit plan slechts een doel; persoonlijk gewin voor de projectontwikkelaar en bevriende makelaar.

Ik vraag mij af of de Gemeente Lochem medewerking moet verlenen aan een dergelijke handelswijze.

1.3 Zienswijze 3 - Zutphenseweg 27a

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?

Antwoord gemeente

De begrenzing is afgestemd op de kadastrale situatie in het plangebied.

2.5.7; b/z 18: bij de beschrijving van de kenmerken van het aanwezige landschap staat te lezen "onregelmatige blokverkaveling met een grillige

wegenstructuur enz.". 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?

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 In deze afbeelding wordt middels een oranjekleurige 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?

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 prive 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

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.

Antwoord gemeente

Jurisprudentie leert dat de laddertoets inzake duurzame verstedelijking voor kleine aantallen woningen, ook als deze gesitueerd zijn in het buitengebied, niet van toepassing is (zie ECLI: NL: RVS:2015:2921). De Afdeling overweegt daarin dat een woningbouwontwikkeling van 11 woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als

bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing. Hiermee is geen sprake van strijdigheid met het rijksbeleid.

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.

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 er op na te slaan.

Daarnaast kan nog worden vermeld dat de provincie altijd gehoord wordt inzake gemeentelijke bestemmingsplannen (via art 3.1 Bro-overleg). In dat kader is de provincie gehoord en heeft men ingestemd met de voorgestane planontwikkeling.

Het spreekt voor zich dat een instemming alleen van toepassing is op plannen die niet in strijd zijn met het provinciale beleid.

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 woningen gerechtvaardigd is, terwijl de woningmarkt voor dit segment in Laren aantoonbaar te groot is.

Welke afweging is volgens u hierin bepalend?

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.

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.

Antwoord gemeente

Door het bureau Dwarsstraat en Bongers landschaparchitecten 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 zijn de landschappelijke inpassingsplannen op de slooplocaties van bureau Dwarsstraat en Bongers nader uitgewerkt en geactualiseerd en uitgewerkt in beplantingsplannen.

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 vrij gehouden 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.

Ook is 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.

In het raadsbesluit dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan (zie ook paragraaf 2.1. onder punt 1) is gemeld:

"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".

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan een resultante is van een algemene afweging, waarin in het buitengebied opstallen worden gesloopt en ter plaatse van de Larenseweg op de clusterlocatie, op verantwoorde wijze woningen worden toegevoegd, passend in het landschap en de stedelijke rand van Laren.

De beoogde landschappelijke inpassing op de clusterlocatie en ter plaatse van de slooplocaties is opgenomen in een beplantingsplan, die als bijlage is opgenomen bij de planregels. In dezelfde planregels is bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het beplantingsplan.

Hiermee wordt ook de beoogde landschappelijke inpassing en kwaliteit geborgd.

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.

Antwoord

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.

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?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de voorgaande beantwoording onder 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.

4.6.4 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 ontwerp-plan gaat hier op geen enkele wijze op in, er wordt niet duidelijk gemaakt welke oplossingen voorhanden zijn en 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 en wie die kosten dan betaalt.

Antwoord gemeente

De huidige aansluiting voldoet en vormt geen verkeersonveilig punt. De zeer geringe aantallen woningen en verkeersbelasting zullen niet leiden tot gevaarlijke situaties.

Het eigendom van de weg blijft bij huidige eigenaar, die ook verantwoordelijk is voor het onderhoud, gelijk aan de huidige situatie.

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.

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

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.

Antwoord gemeente

De Quickscan 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

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 waaruit alle voortkomende kosten gedekt moeten kunnen worden. Dit is een uitermate slechte zaak in een proces waarin zo veel 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.

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'.

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 leidt 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 te geven met welke organisaties en bestuursorganen een vooroverleg aangaande dit plan gevoerd is.

Antwoord gemeente

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in een overleg voorgelegd aan de provincie Gelderland. Provincie is op de hoogte en heeft ingestemd met het plan.

Samenvattend vind ik 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 geen gefundeerde 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 wil ik u in overweging geven dat wij geen toegevoegde waarde zien in de realisatie van dit ontwerp-plan, 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 mij 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 principe-besluit 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. Want het schept, op basis van FAB, een precedent voor verdere verkwanseling van akkers en weidevelden, aan de rand van de dorpskern, zonder dat daar een beleidsvisie aan ten grondslag ligt.

Tenslotte lijkt mij de financiële haalbaarheid voor dit kleine bouwproject zeer onwaarschijnlijk, er zijn veel risico's onvoldoende afgedekt. Dit betekent dat hieruit grote kostenposten kunnen ontstaan voor de gemeente, dit vindt ik onacceptabel. Al deze risico's en de daar uit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer en dit is niet duidelijk in de plannen. Hierover heb ik de volgende vragen;

De ontsluiting van het plan is via de huidige weg, deze weg is te smal en voldoet niet als ontsluitingsweg vanwege de slechte fundatie, hij is te smal en er staat geen verlichting enz. enz. Ik zie in de voorstellen niet terug wie de kosten voor de aanpassingen gaat dragen. Er is geen budget voor gereserveerd. Is dit onderzocht? Graag wil ik hierover een toelichting en een overzicht van de kosten van U. Wie gaat dit betalen?

De ontsluitingsweg kruist het ter plekke aanwezige fietspad, hierdoor ontstaat een gevaarlijk situatie voor de fietsers. Is dit onderzocht. Voor wie zijn de kosten van een eventuele aanpassing?

De ontsluitingsweg komt uit op de Zutphenseweg zeer dicht ter plekke van de aanwezige cascade, hierdoor ontstaat er een gevaarlijke onoverzichtelijke situatie voor het verkeer op de Zutphenseweg maar ook voor de fietsers en het verkeer wat van de uitrit komt. mogelijk moet de cascade worden aangepast of zelfs verplaatst. Is dit onderzocht? Is er contact geweest met de provincie welke de eigenaar is van deze weg? Ik zie dit niet terug. Er is geen budget voor gereserveerd. Graag wil ik hierover een toelichting en een overzicht van U. Wie gaat dit betalen?

In het plan wordt uitgegaan van een laag bedrag voor planschade. Waarop is dit gebaseerd? Waarom wordt niet uitgegaan van de worst case scenario. Wie

gaat de eventuele hogere planschade betalen. Graag een onderbouwing van de keuze en een antwoord op de vraag wie de extra kosten voor planschade gaat betalen. Ook in het geval dat deze niet gedragen kunnen worden door de initiatiefnemer. Is hiervoor een zekerheidsstelling? Graag wil ik hierover een toelichting en een overzicht van U.

Omdat deze materie erg ingewikkeld is heb ik mij net als alle aanwonenden aangesloten bij MLZ. MLZ zal namens alle aanwonenden en belanghebbenden een zienswijze indienen met verdere vragen. Ik sluit ook mij aan bij deze zienswijze.

Ik vraag Gemeente Lochem op basis van bovenstaande argumenten dit ontwerpplan niet vast te stellen.

Antwoord gemeente

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.

1.4 Zienswijze 4 - Boerkamp 35

De zienswijze is inhoudelijk identiek aan de zienswijze van Zutphenseweg 27a (onder paragraaf 1.4).

Alleen de samenvattende conclusie van de zienswijze is iets korter en bondiger geformuleerd.

Reclamant kan de beantwoording in paragraaf 1.4 beschouwen als een beantwoording van de eigen ingediende zienswijze.

1.5 Zienswijze 5 - Belangenvereniging Mooi Laren Zutphenseweg (MLZ)

Reclamant heeft een zienswijze ingediend die is uitgeschreven in een aparte notitie getiteld: Notitie Zienswijzen MLZ, Ontwerp bestemmingsplan FAB Clustering Laren. Deze is als bijlage ingevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan FAB Clustering Laren, zaaknummer 2012-019935 is op 22 maart 2017 ter inzage gelegd. Wij hebben kennis genomen van de inhoud en middels deze brief verzoeken wij u de punten zoals vermeld in de notitie welke u als bijlage ontvangt te overwegen dan wel te beantwoorden.

We gaan er vanuit dat u onze zienswijze meeneemt bij uw besluitvorming over de vaststelling van het plan en dat wij antwoord ontvangen op alle door MLZ gestelde vragen. Mochten er vanuit uw perspectief onduidelijkheden in deze zienswijze staan, dan zijn wij graag bereid e.e.a. in een persoonlijk gesprek toe te lichten.

Wij behouden ons het uitdrukkelijke recht voor om de onderhavige notitie zienswijze nader aan te vullen met feiten en omstandigheden, alsmede met gronden.

In de notitie hebben wij onze bezwaren tegen het voorliggende ontwerp bestemmingsplan toegelicht en hebben wij een groot aantal onduidelijkheden

geconstateerd en vragen opgeworpen. Vooruitlopend op de in de notitie te lezen conclusie verzoeken wij u hierbij het plan niet vast te stellen.

Notitie Zienswijzen MLZ, Ontwerp bestemmingsplan FAB Clustering Laren

A. PLANKAART

Het plangebied is thans agrarisch bestemd en ligt in het buitengebied. De plankaart geeft aan dat de locatie buiten de bebouwde kom ligt. Strikt genomen verplaatst men 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. Deze locatie is op basis van willekeur en lobby van oud bestuurder en aannemer als clusterlocatie aangewezen. Dat is o.i. zeer onzorgvuldig en tevens getuigt het van onbehoorlijk bestuur. Er moet minimaal een definitie van een dorpsrand in het OB opgenomen worden alsmede een onderbouwing waaraan die rand moet voldoen om als clusterlocatie dienst te doen. Tot slot dient dan verklaard te worden waarom men denkt dat deze locatie daaraan voldoet.

Antwoord gemeente

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 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 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.

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 de toelichting van dit beleidskader 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 en is dan ook niet, zoals door reclamanten 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.

In eerdere planvorming was sprake van een groter plangebied, waarin meerdere clusterwoningen gerealiseerd konden worden. Mede naar aanleiding van bezwaren over de te grote aantallen en impact op de omgeving, alsmede het gegeven dat het agrarische bedrijf aan de Zutphenseweg geen belemmering mag ondervinden en de aanwezige milieuafstanden gerespecteerd moeten worden, heeft initiatiefnemer het plan aangepast en is uiteindelijk gekozen voor de realisering van de vier clusterwoningen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

In het bijbehorende raadsbesluit voor deze clusterlocatie is met betrekking tot de landschappelijke inpassing het volgende benoemd:
"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 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".

In tegenstelling tot de stelling van reclamant is hier geen sprake van een willekeurig gekozen locatie, maar wel degelijk van een afgewogen besluit, waarin ook de landschappelijke situatie is meegenomen en afgewogen.

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.

Antwoord gemeente

Het toekennen van dezelfde rechten, door het vergroten van het plangebied met de kavels van Zutphenseweg 25, 27, 27a, 27b en dezelfde bouwregels ten opzichte van initiatiefnemer kan worden opgevat als eisen om dezelfde bouwrechten en daarmee de realisatie van FAB-woningen.

Het ook worden opgevat als een eis om dezelfde bouwregels, op de eigen bestaande woonkavel.

In het eerst geval geldt navolgende.

De voorgestane ontwikkeling betreft een clusterlocatie waar FAB-woningen gerealiseerd kunnen worden. Om te kunnen bouwen zal er elders in het buitengebied gesloopt moeten worden. Ook moet sprake zijn van een evenwicht, of beter gezegd een positieve balans, waarin sprake is van kwaliteitswinst op de slooplocatie(s) en geen afbreuk aan de landschappelijke situatie ter plaatse van de clusterlocatie.

Het staat reclamanten vrij om zelf die afweging te maken en gelijk aan initiatiefnemer van de clusterlocatie Laren, een plan te ontwikkelen waarin wordt voldaan aan die eisen.

Reclamanten kunnen bij B&W/gemeenteraad een principe verzoek indienen, voor woningbouw op de eigen locatie en sloop elders in het buitengebied, waarna de gemeente een afweging zal maken.

Die afweging zal geschieden op basis van gelijke rechten en plichten, zoals die ook gelden voor initiatiefnemer van de clusterlocatie.

Diezelfde afweging staat echter los van deze bestemmingsplanprocedure en afweging van de zienswijzen die de raad gaat maken inzake de vaststelling van dit bestemmingsplan clusterlocatie Laren.

In het tweede geval (zelfde bouwregels op de bestaande woonkavel) geldt navolgende.

Dezelfde regels betekenen ook dezelfde bouwrechten en regels ten aanzien van bijgebouwen, bouwhoogtes etc. In artikel 9, 'Wonen - FAB clusterlocatie', is de bijgebouwenregeling aangepast, in die zin dat de maximale bouwhoogte is teruggebracht tot 5 meter.

Hiermee is sprake van gelijke bouwregels binnen de woonbestemming van reclamanten. Wel is er vanuit het vigerend plan sprake van een bestemming 'tuin' op de achterpercelen van reclamanten, waar de realisering van bijgebouwen niet mogelijk is. Deze strook valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, wat alleen toeziet op de eigendom van initiatiefnemer en afgestemd op de FAB-ontwikkeling.

De plankaart bij het ontwerp bestemmingsplan (OB) is tegenstrijdig met de plankaart behorende bij de clusterovereenkomst welke de gemeente en IN hebben gesloten in februari 2015. Het plangebied is ongegrond vergroot. Om het zuiver te houden dient het plangebied op de clusterlocatie beperkt te worden tot de kavels van de clusterwoningen en als het plangebied vergroot wordt met de voormelde adressen, dan onder de voorwaarde van het toepassen van gelijke bestemmingsplanregels.

Antwoord gemeente

De plankaart hoeft niet in overeenstemming te zijn met de kaart van de clusterovereenkomst. Het bestemmingsplan gaat uit van logische grenzen en is afgestemd op de kadastrale situaties in het gebied.

De omvang van het plangebied van het bestemmingsplan hoeft niet overeen te komen met het inpassingsplan c.q. het principebesluit.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal ook sprake zijn van een nieuwe afweging en een nieuw besluit, dat grotendeels is gebaseerd op het eerder principe besluit, maar niet 100% hetzelfde hoeft te zijn.

Het weilandje bij Zutphenseweg 27 moet als wonen bestemd worden in plaats van agrarisch, of er moet een ontsluiting komen via de achterkant om bij de wei te komen. Dit agrarisch bestemde stuk grond is nu namelijk ingesloten, heeft geen ontsluiting en derhalve wordt bewoner 27 onevenredig benadeeld.

Antwoord 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 (zie ook de voorgaande beantwoording inzake gelijke regels). 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.

B. Toelichting

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

Nergens is de onderbouwing voor het inbrengen van de slooplocaties terug te vinden:

- Op welke basis/gronden worden deze ingebracht?
- Waaraan is dat toetsbaar en wie heeft gecontroleerd dat dit juist wordt toegepast?

Er worden alleen meldingen gedaan, maar geen bewijzen gegeven waarom men meent dit zo te kunnen doen en er wordt geen verantwoording afgelegd voor de omzetting van m² in bouweenheden.

Antwoord gemeente

De keuze en daarmee de inbreng van de slooplocaties is tot stand gekomen door overleg tussen initiatiefnemer en de eigenaren van de slooplocaties. Laatsteblijvende hebben in het verleden bij gemeente aangegeven gebruik te willen maken van de FAB-regeling, maar zagen geen mogelijkheden dit op eigen erf te realiseren.

In de toelichting staan de verschillende m² te slopen oppervlak genoemd. Reclamant met en mag er op vertrouwen dat gemeente hierin correct handelt. Een m² is immers een m².

Resumerend geldt voor de slooplocaties:

- Beekvliet 7, sloop van ca. 1.977 m² bebouwing, waarvoor op de clusterlocatie één nieuwe woning wordt gebouwd;
- Dortherweg 30, sloop van ca. 1.193 m² waarvoor op de clusterlocatie één nieuwe woning wordt gebouwd;
- Tunnelweg 8, sloop van ca. 933 m² bebouwing en maatwerk met twee vrijstaande woningen op de clusterlocatie;
- Groenedijk 7, sloop van ca. 544 m² bebouwing, die wordt ingezet om één woning op de clusterlocatie onder voorwaarde van sloop te vergroten tot 850m³.

Groenedijk 7 geeft volgens het Beleidsdocument FAB clustering geen bouwrecht op basis van sloop, maar ook geen bouwvolume vergrotingsrecht voor een clusterwoning; dit laatste geldt alleen voor de woning op de te slopen locatie. Wellicht ten overvloede het volgende citaat uit het beleidsdocument FAB 2011 en 2015:

"Beneden 1.000 m² vrijkomende of a! vrijgekomen bebouwing geen hergebruik wonen. Dit op basis van het effect van de functieverandering op kwaliteit van de omgeving. Voor de minimale hoeveelheid bebouwing om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen hanteert de gemeente Lochem een ondergrens van 1.000 m²."

Dit rechtvaardigt de conclusie dat Groenedijk 7 niet ingebracht kan worden als slooplocatie en moet dus verwijderd worden uit het plan.

Antwoord gemeente

Voor de situatie Groenedijk 7 geldt navolgende.

In totaal wordt ca. 544 m² van de bebouwing gesloopt. Dit wordt aangewend voor de vergroting van een FAB-woning op de clusterlocatie. Op basis van het oude FAB beleid van 2011 was het mogelijk om bij meer dan 500 m² vrijkomende of vrijgekomen bebouwing na sloop van deze bebouwing de volgens het bestemmingsplan toegestane inhoud van de woning vergroten. Op basis van het nieuwe FAB beleid van 2015 is dit 750 m² vrijkomende bebouwing na sloop.

Ter plaatse is 752 m² aan bebouwing aanwezig. De bestaande karakteristieke 'schöppe' en een deel van de schuren wordt behouden. Op basis van het FAB beleid wordt voor monumenten en karakteristieke bebouwing altijd maatwerk geleverd. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden. De gemeente Lochem heeft bepaald dat in het algemeen boerderijen die gebouwd zijn voor 1950 (deels) karakteristiek zijn, omdat zij veelal op de traditionele streekeigen wijze zijn gebouwd.

Het is, conform paragraaf 3.2 van het FAB beleid van 2015, 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. Hierbij geldt dat de oppervlakte daadwerkelijk te slopen bebouwing bepalend is voor het aantal m³ dat de woning mag worden vergroot. De helft van de te slopen oppervlakte mag in m³ bij de woning worden geteld tot een maximale inhoud van een woning van 1.200 m³.

In totaal kan daarom één woning op de FAB clusterlocatie vergroot worden tot maximaal 872 m³. In de planregels is een vergroting tot maximaal 850 m³ opgenomen, in de vorm van een binnenplanse afwijking, onder voorwaarde dat deze alleen verleend kan worden indien de bebouwing op het perceel Groenedijk 7 is gesloopt.

Aan de Tunnelweg 8 worden tekstueel in het OB twee bouwrechten toegekend, waarvan onduidelijk is op welke gronden deze zijn toegekend. In allerlei stukken van de gemeente is te lezen dat deze locatie ingebracht zou worden op de FAB locatie Exel.

Exel is de locatie waar FAB beleid eerst moet worden getest in de vorm van een pilot om vast te stellen of FAB beleid een effectief instrument is. Wij lezen in een opgevraagd document: "Bij de Tunnelweg ligt er een afspraak dat het bouwrecht van twee woningen in een gebouw gerealiseerd kan worden als twee vrijstaande woningen". Op basis waarvan worden hier twee bouwrechten toegekend? Volstrekte willekeur, naar blijkt om een hoofdpijndossier uit de weg geruimd te krijgen: Tunnelweg Laren is een op slot gezet boerenbedrijf. Het FAB beleid wordt hier als oplosmiddel toegepast op een door het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland uit 2005 op slot gezet bedrijf. Sinds 2006 wordt gezocht naar een acceptabele vergoeding voor de ontstane situatie. De gemeente en provincie willen niet over de brug komen. Nu wordt het FAB instrument hier misbruikt om een vergoeding voor een Reconstructieplan te realiseren. Dit is verwerpelijk. Over de hoofden van de omwonenden aan de Zutphenseweg probeert de gemeente een probleem via een FAB constructie opgelost te krijgen. Dit is het onevenredig verleggen van problemen. De gemeente moet haar verantwoordelijkheid jegens de bewoner van de Tunnelweg nemen en hem vergoeden. Deze locatie behoort niet thuis in dit plan. Het FAB instrument wordt hier oneigenlijk en onjuist toegepast en is

niet voor op slot gezette bedrijven bedoeld, die vallen onder een andere regelgeving.

Er wordt daarnaast gerommeld met het aantal m² sloop. In het inpassingsplan (IPP) van juni 2015 wordt vermeld dat het aantal te slopen m² voor bovenstaande locatie 1500 en 150 m² bedraagt. In het OB wordt gesproken over 933 m², een aantal dat op basis van FAB 2011 niet eens een bouwrecht oplevert. Op basis van 1650 m² levert dat op: een bestaand gebouw omvormen tot twee wooneenheden of een nieuw gebouw met twee wooneenheden.

- Wat is nu waarop gebaseerd?
- Hoe kan de raad dit nog controleren als er met cijfers wordt gegoocheld en het onduidelijk is waar e.e.a. aan wordt ontleend, getoetst of op wordt gebaseerd?

Verder is er geen zekerheid te geven over de inbreng van de slooplocaties. Dit OB is qua locaties op drijfzand gebaseerd. Er zijn geen rechten formeel toegekend middels besluitvorming van een bestuursorgaan en derhalve is er geen zekerheid te geven over het feit dat deze locaties ook de locaties zullen zijn die bij dit bestemmingsplan horen. Er is geen grip meer op het inbrengen van locaties zodra het ontwerp wordt goedgekeurd. Deze werkwijze is niet sluitend voor een clusterlocatie waar meerdere slooplocaties op worden ingebracht. Bovendien zijn de slooplocaties van het OB niet overeenkomstig de in het IPP vermelde locaties. Het OB sluit op dit punt niet aan op het principebesluit van de gemeenteraad en is daarmee in strijd.

Antwoord gemeente

Op de slooplocaties wordt voldaan aan de voorwaarden uit het vastgestelde FAB beleid. Een uitzondering daarop vormt de Tunnelweg 8. Sinds 2006 is de gemeente in overleg met de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Tunnelweg 8 in Laren. Onderwerp van gesprek was steeds een vergoeding voor de schade die is ontstaan voor het agrarisch bedrijf vanwege het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers.

De gemeenteraad heeft in 2013 het college gevraagd om te komen tot een acceptabele oplossing.

Gebleken is dat het ter plaatse niet mogelijk is in het kader van functieverandering van agrarische gebouwen (FAB) nieuwe woningen te bouwen door de geluidhinder vanwege de provinciale weg N332. Het bouwen van een woning op andere gronden in eigendom van betrokkene aan de Toldijk of Tunnelweg, past niet binnen het gemeentelijk beleid en stuit op bezwaren van omwonenden.

Ondanks veelvuldig (bestuurlijk) overleg met de provincie Gelderland komt betrokkene niet in aanmerking voor een schadevergoeding van de provincie.

Op 30 juni 2006 heeft gemeente een brief ontvangen van de eigenaar van het bedrijf aan de Tunnelweg 8, waarin kenbaar wordt gemaakt dat betrokkene gebruik wil maken van de FAB regeling. Op dat moment was de interim-beleidsnotitie "Functieverandering van (agrarisch) gebouwen in het buitengebied van Lochem" het geldende beleidskader voor functieverandering. Op grond hiervan kan in principe een 2 onder 1 kapwoning gebouwd worden in ruil voor sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen.

Het in 2008 vastgestelde regionale beleidskader voor functieverandering "Waar de stallen verdwijnen; oude erven, nieuwe functies" en het huidige

functieveranderingsbeleid "Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit" maakt echter, met de oppervlakte te slopen bebouwing, de bouw van één vrijstaande woning mogelijk.

Gezien het gegeven dat er al lang gezocht wordt naar een oplossing voor dit bedrijf, het gegeven dat de aanvraag al was ingediend ten tijde van het inmiddels vervallen FAB beleid waarmee een twee onder een kap woning kon worden gerealiseerd en niet in de laatste plaats, het gegeven dat ter plaatse van de slooplocatie geen woningbouw mogelijk is, heeft het college van B&W begin 2014 besloten om de 2 onder 1 kapwoningen toe te kennen in de vorm van twee vrijstaande woningen, waarbij realisatie op bijvoorbeeld de clusterlocatie in Laren en / of Exel een mogelijkheid is.

Hiermee kan ook een jarenlang voortslepend dossier gesloten worden. Voor de situatie Tunnelweg 8 is derhalve sprake van maatwerk.

Gemeente verwerpt de suggestie van reclamant dat hier gegoogeld wordt met cijfers en een en ander niet controleerbaar is.

Wat betreft de vermeende strijdigheid tussen het ontwerp bestemmingsplan en het inpassingsplan wordt verwezen naar de voorgaande beantwoording onder A (strijdigheid plankaart met clusterovereenkomst). Nogmaals, het bestemmingsplan vormt het finale sluitstuk van het lange planproces en de precieze grens en regeling en hoeft niet één op één overeen te komen met het eerdere inpassingsplan.

Dortherweg te Epse en Beekvliet Barchem: het is onterecht om slooplocaties uit andere dorpen te verplaatsen naar Laren. Dit heeft een onevenredige benadeling van de dorpsrand Laren tot gevolg.

Er is hier dus sprake van sprokkelen en salderen en dat is volgens FAB beleid niet toegestaan, zie art. 5.3 van het document "Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit. *Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem. Gemeenten Lochem, 14 maart 2011.* Bijlage 1

Antwoord gemeente

In tegenstelling tot wat reclamanten stellen is er geen sprake van sprokkelen van m².

Ook op de slooplocaties wordt voldaan aan de voorwaarden uit het vastgestelde FAB beleid. Een uitzondering daarop vormt de Tunnelweg 8.

Daarnaast stelt het beleidsdocument dat er bij clustering minimaal sprake moet zijn van vier eenheden en dat wordt ook niet gehaald als de regels juist worden toegepast. Kortom, clustering kan op basis van beleidstoetsing sowieso op deze locatie niet doorgaan.

We citeren verder uit het beleidsdocument:

"De gemeente zal bij een vrijkomende hoeveelheid bebouwing van meer dan 3000 m² van geval tot geval op basis van maatwerk bepalen wat wel en niet mogelijk is. Kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma zal plaatsvinden bij meer dan drie nieuwe woningen per locatie".

Let wel, er is dus sprake van maatwerk bij het vrijkomen van meer dan 3000 m² bebouwing vanuit een locatie! Maatwerk wordt door college en raad stevast uit

zijn context getrokken en in strijd met beleidsregels aangewend als vrijbrief om te kunnen clusteren. Hier is sprake van 'self fulfilling prophecy' en onbehoorlijk bestuur.

In het OB is geen kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma opgenomen; dit is echter een eis uit het FAB beleid!

- Wat is de reden om dit niet toe te passen?

Op basis van FAB beleid 2011 kan worden geconcludeerd dat dit plan niet voldoet aan de gestelde normen en eisen en derhalve geen doorgang kan vinden. Het collegebesluit en raadsbesluit tot medewerking verlenen aan herziening bestemmingsplan en het daaruit voortvloeiende principebesluit zijn onterecht genomen en derhalve onjuist.

Daarnaast nog het volgende. Een belangrijke eis uit het FAB beleid 2011 is: ruimtelijke kwaliteitswinst boeken op de cluster- en slooplocatie.

- Kan de gemeente aangeven waaruit die winst op de clusterlocatie thans nog bestaat, in ogenschouw nemende het rapport van de provincie en gemeente uit 2009 (waar gemeenschapsgeld aan is besteed van ca. 100K.)?

Antwoord gemeente

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.

De winst zit in de beoogde kwaliteitsverbetering door de sloplocaties te kunnen effectueren in het buitengebied, waarbij nog steeds sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Conclusies uit dat rapport RAPPORTAGE RUIMTELIJKE KWALITEIT EN FUNCTIEVERANDERING Gemeente Lochem en provincie Gelderland, februari 2010 zijn o.a.:

"De haalbaarheid van het clusteren is onderzocht aan de hand van een concrete locatie bij een kernrand. Deze casus was in de bestuurlijke opdracht meegegeven. Andere mogelijke clusterlocaties zijn niet onderzocht. Al spoedig bleek dat de gekozen locatie geen goede clusterlocatie is. omdat hier onvoldoende meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit kan worden behaald. Later bleken er ook voor infrastructuur, milieu en vermoedelijk draagvlak belemmeringen te liggen. Vanwege de tijdsdruk en omdat er voldoende leerpunten uit deze casus gehaald zouden kunnen worden, is toch doorgegaan met het nadenken vanuit deze locatie".

Antwoord gemeente

In 2009 heeft de provincie een pilot gestart, waarin de mogelijkheid tot clustering werd onderzocht, alsmede de vormgeving van FAB locaties in het buitengebied. Op verzoek van de provincie is indertijd de clusterlocatie Laren als voorbeeld/pilot genomen. Daarin is door provincie uitgegaan van de gehele zuidwestrand van Laren.

Grondposities van verschillende eigenaren, vormden daarin geen onderwerp. De pilot ging uit van grondverwerving en ontwikkeling door de (gemeente) overheid. Het voorstel had alleen ten doel om te beoordelen in hoeverre clustering, op deze wijze, door de gemeente of provincie een oplossing kon vormen voor het verplaatsen van bouwrechten uit het buitengebied. De conclusie was onder meer dat clusteren voor de overheid

(gemeente) financieel onhaalbaar was, mede gezien de verwervingskosten, de verevening etc.

Deze pilot staat echter los van dit bestemmingsplan.

Dit blijkt ook uit het gegeven dat provincie wel instemt met voorliggend bestemmingsplan.

Vanwege de dubbele gebiedsaanduidingen en de agrarische bestemming is deze locatie ongeschikt voor woningbouw. Met name de kwaliteit essenlandschap wordt met de bouw van woningen ernstig geschaad. Het is een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het open essenlandschap, terwijl uit beleidsdocumenten te lezen valt dat het beleid is gericht op het behoud van het essenlandschapstype. De gemeente heeft hier geen rekening mee gehouden en door bouw toe te staan wordt beleid genegeerd. Op basis van de huidige bestemming en gebiedsaanduiding is woningbouw een ongewenste uitkomst. Hoe rechtvaardigt de gemeente dan de keus voor de bouw van vier woningen? Het bouwproject druist volledig in tegen de aard van de 'klein landschappelijke inrichting'. Het bouwproject verstoort het dorpsbeeld en verandert het dorpsgezicht in negatieve zin.

Er is geen aantoonbare grond/reden/recht welke verklaart of goedkeurt dat er verslechtering van kwaliteit op de clusterlocatie mag optreden. Toch wordt dit bereikt als dit plan zou worden uitgevoerd. De consequentie is dat de kwaliteit ter plekke verslechtert, terwijl men verbetering nastreeft. Het is onbehoorlijk van het bestuur om zo met de materie om te gaan. Er is sprake van onevenredige bevoordeling van de slooplocaties en onevenredige benadeling van de clusterlocatie. De kwaliteit van de dorpsrand wordt verkwanseld ten gunste van een commercieel en economisch belang van een ondernemer en oud bestuurder.

Antwoord 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 zijn de landschappelijke inpassingsplannen op de slooplocaties van bureau Dwarsstraat en Bongers nader uitgewerkt en geactualiseerd en uitgewerkt in beplantingsplannen.

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

plaats 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 vrij gehouden 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.

Ook is 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.

De woorden verkwanselen van de dorpsrand ten gunste van een commercieel en economisch belang van een ondernemer en oud bestuurder laat gemeente bij reclamant.

Pag. 9

Er is geen sprake van karteling van de dorpsrand en de overgang van dorp naar landschap is thans op een zeer natuurlijke wijze vormgegeven, het gaat naadloos in elkaar over. De hier vermelde opmerkingen omtrent de huidige dorpsrand zijn subjectief en gelijktijdig arbitrair. De werkelijkheid is veelzeggend en toont het tegenovergestelde. Zie bijgaande afbeelding.

(Hier heeft reclamant een foto toegevoegd van de bestaande situatie, die echter, moeilijk leesbaar is geworden door het digitaal kopiëren).

De percelen die nu aan de rand liggen zijn gemiddeld ca. 1500-2000 m² groot.

- Hoe kan het stedenbouwkundig verantwoord worden dat er drie postzegels van kavels voor komen te liggen?

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 geforceerd gebouwd om de initiatiefnemers (IN) tegemoet te komen. Dit is ongehoord en onbehoorlijk.

Antwoord gemeente

Hiervoor is al ingegaan op de landschappelijke inpassing en de motivering voor de ligging van de nieuwe kavels.

Naar oordeel van de gemeente is hier zeker geen sprake van ongehoord en onbehoorlijk.

Pag.20

De genoemde kerstboom is door de familie van initiatiefnemers daar zelf geplant! Hoe ongepast is het dan om die hier te benoemen als ontsierend! Dit tekent de stemmingmakerij welke telkenmale wordt toegepast ten faveure van de IN. IN kan de boom zo zelf weghalen als hij het ontsierend vindt en wellicht is de bewuste boom en overige rommelige aanplant er wel bewust geplant om de detonerende werking als argument in dit soort stukken te kunnen opvoeren. Hier is dus wederom sprake van informatie verstrekken met een hoge mate van subjectiviteit/misleiding.

Antwoord gemeente

Deze stelling laat gemeente bij reclamant en wordt in het geheel niet begrepen.

Op pagina 20 van het ontwerp bestemmingsplan staat;

"Op de clusterlocatie bevindt zich geen opgaande beplanting. Wel is er jonge aanplant van struiken (w.o. een kerstboom) in de vork van de weg, bij de afslag naar Zutphenseweg 27c."

Niet begrepen wordt wat er misleidend is aan deze passage.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Landelijk

Men gaat hier veel te gemakkelijk voorbij aan de werking en de verplichting om de ladder van verstedelijking toe te passen.

Het betreft hier een initiatief dat is gebaseerd op een verstedelijking van de dorpsrand van de kern Laren. Het document "BIJLAGE NOTITIE EN HAALBAARHEID CLUSTERING" (zie bijlage 2), laat duidelijk zien dat deze clustering onderdeel is van een groter stedenbouwkundig plan.

Door nu eerst een deel van het plan te willen realiseren laat dit onverlet dat de ladder wel van toepassing dient te worden verklaard. Immers, het kan niet zo zijn dat plannen in kleinere fasen worden opgedeeld teneinde te ontkomen aan de toetsing van de ladder.

Het ontwerp bestemmingsplan is niet beperkt tot 4 clusterwoningen, maar ziet ook toe op de slooplocaties. Het betreffen hier dus 8 woningen, voldoende groot aantal om de ladder verplicht toe te passen.

Daarnaast is er 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. Het college schrijft in haar Toekomstvisie 2030 dat er een woningbehoefte analyse wordt gemaakt welke in 2014 beschikbaar zou komen. Schriftelijke navraag naar die uitkomsten leert ons dat deze analyse nooit is uitgevoerd, terwijl het college zich hieraan wel committeert (bijlage 3, Toekomstvisie 2030). Laakbaar daarbij is dat men groots adverteert dit te zullen doen en het vervolgens NIET doet. Dit is niet alleen onzorgvuldig, maar ook onbehoorlijk. Daarnaast maakt recente jurisprudentie verschillende lijnen zichtbaar. De belangrijkste lijn is dat volledig inzicht moet worden geboden in de belangenafweging. Het is evident dat het OB hieraan niet voldoet!

Ook voldoet het OB niet aan het feit dat er een beschrijving moet zijn dat de mogelijkheden van transformatie en herstructurering binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn bekeken, voordat er "in het weiland" gebouwd mag worden.

De ladder is temeer van toepassing omdat hier sprake is van een plangebied dat een nieuw beslag legt op de ruimte. Het OB miskent dit.

De stelling uit het OB inzake de ladder van verstedelijking is derhalve onjuist. Op het moment dat het kwalitatief moet worden gekoppeld aan het woningbouwprogramma impliceert dit een volwaardige benadering van de ladder van verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking moet hier van toepassing worden verklaard en volledig uitgewerkt, onderbouwd en verantwoord.

Het is aannemelijk dat het plan daar niet aan kan voldoen.

Antwoord gemeente

Deze stelling van reclamanten is niet juist.

Rijksbeleid

Jurisprudentie leert dat de laddertoets inzake duurzame verstedelijking voor kleine aantallen woningen, ook als deze gesitueerd zijn in het buitengebied, niet van toepassing is (zie ECLI: NL: RVS:2015:2921). De Afdeling overweegt daarin dat een woningbouwontwikkeling van 11 woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing. Hiermee is geen sprake van strijdigheid met het rijksbeleid.

Nut en noodzaak

Er is geen behoefte, nog steeds niet, aan dit soort huizen in Laren. De noodzaak is nooit aangetoond voor deze woningbouw. Het is puur een financieel gedreven project.

- Kan het college/raad verklaren waarom woningbouw in Laren wordt toegestaan terwijl men niet weet welke woningbehoefte er is?
- Waarom wordt een IN hier onevenredig bevoordeeld door in principe met dit plan door te willen gaan?
- Waarom wordt er totaal geen rekenschap gehouden met het massale verzet van de omwonenden? -
- Hoe zijn de belangen van de omwonenden gewogen?

Antwoord gemeente

Niet ingezien wordt waarom er geen behoefte is aan dit soort woningen. De woningen zijn opgenomen in de woonvisie.

Gemeente heeft uitvoerig mail contact gehad met reclamant(en) en in november 2016 is het concept ontwerp bestemmingsplan ook met reclamanten besproken. 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 de gesprekken niet hebben 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.

Provinciaal

Het beleid waaraan dit plan wordt getoetst is fout. Het plan dient getoetst te worden aan het FAB beleid 2011. De besluitvorming om in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplan wijziging is gebaseerd op o.m. een IPP welke toetsbaar was aan het beleid van 2011. Alles is gebaseerd geweest op het FAB beleid 2011. Het OB is echter getoetst aan het beleid van 2016, welke niet geldig was ten tijde van het principebesluit. De besluitvorming om in principe medewerking te verlenen is in oktober 2015 genomen, terwijl het nieuwe FAB beleid pas in december 2015 is goedgekeurd. Hier wordt tijdens een lopende procedure getracht de spelregels te wijzigen, ten faveure van de FAB locaties en ten nadele van de clusterlocatie. Het OB is derhalve ongeldig.

De gemeente heeft geprobeerd op slinkse wijze het FAB beleid te wijzigen om dit plan vervolgens te kunnen accommoderen. 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:

Beantwoording vragen insprekers RTG FAB beleidskader.

Wij zijn verbaasd dat in dit overleg over een nieuw FAB beleidskader al meteen een uitzondering wordt gemaakt voor de clustering in Laren. Waarop is deze koppeling gebaseerd? Is het niet zuiverder om deze twee onderwerpen uit elkaar te halen? De clustering Laren is een reeds lopend dossier en heeft niets met een nieuw beleidsdocument te maken toch? Kortom, Waarom is de clustering Zutphenseweg onderdeel van een FAB beleidsvoorstel?

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.

De vraag die resteert is:

- hoe kan men toetsen aan beleid als het plan daarvan geen onderdeel uitmaakt?
- Is het plan überhaupt toetsbaar voor de raad?

Deze strijdigheid van het IPP met het FAB beleid is mede de oorzaak geweest voor de dwaling van de raad in voorgaand principebesluit. De raad had het plan zorgvuldiger moeten controleren en het college had beter moeten toetsen.

Antwoord gemeente

Ieder initiatief, ontwikkeling etc., opgenomen in een bestemmingsplan wordt getoetst aan het beleid, van zowel rijk, provincie en gemeente. Het is zeker niet zo dat een plan onderdeel moet uitmaken van het beleid, wil het worden getoetst.

In het bestemmingsplan en de nota van zienswijzen, alsmede het raadsvoorstel kan de raad het voorstel/plan toetsen aan haar eigen beleid. Zo ook in deze casus.

Men stelt in de toelichting op pag. 25 dat er ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald op de clusterlocatie. Dit is een grove schrijffout of misleidende informatie. Alle partijen zijn bekend met 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) toegevoegd.

- Kan het college het tegendeel bewijzen?
- Hoe rijmt het college de zinsnede over kwaliteitswinst op locatie met de uitkomst van de pilot met betrekking tot kwaliteitswinst?

Hoe rijmt men dezelfde opmerking in dit document met het raadsvoorstel tot principebesluit? Deze zijn nl. tegenstrijdig. Hier wordt de waarheid verdraaid en als dit document meet dienen als basis voor gemeenteraadsleden om hun

definitieve besluit op te baseren is hier sprake van misleiding welke tot dwaling leidt bij raadsleden. Wij stellen vast dat men van deze tactiek stelselmatig gebruik maakt/heeft gemaakt op dit dossier. Er is hier geen sprake van integer en behoorlijk bestuur. Deze passage dient aangepast te worden.

Antwoord gemeente

Deze passage omvat veel termen als onbehoorlijk, niet integer, misleiding, geschiedvervalsing etc.

Zoals eerder gemeld, distantieert de gemeente zich van deze stellingen en beschuldiging.

De landschappelijke inpassing van de clusterlocatie is hiervoor al meerdere malen benoemd door de gemeente.

Het positieve besluit van de gemeenteraad op 12 oktober 2015 om in principe medewerking te verlenen aan de clusterlocatie voor vier 'FAB-bouwrechten' achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a in Laren, is een afgewogen besluit, waarin ook de landschappelijke situatie is afgewogen.

In eerdere planvorming was sprake van een groter plangebied, waarin meerdere clusterwoningen gerealiseerd konden worden. Mede naar aanleiding van bezwaren over de te grote aantallen en impact op de omgeving, alsmede het gegeven dat het agrarische bedrijf aan de Zutphenseweg geen belemmering mag ondervinden en de aanwezige milieuafstanden gerespecteerd moeten worden, heeft initiatiefnemer het plan aangepast en is uiteindelijk gekozen voor de realisering van de vier clusterwoningen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

In het bijbehorende raadsbesluit voor deze clusterlocatie is met betrekking tot de landschappelijke inpassing het volgende benoemd:

"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".

In tegenstelling tot de stelling van reclamanten is hier geen sprake van een willekeurig gekozen locatie, maar wel degelijk van een afgewogen besluit, waarin ook de landschappelijke situatie is meegenomen en afgewogen

Men stelt in dezelfde paragraaf dat de functies en aard en schaal passend zijn in dit gebied. Dit is subjectief gesteld, totaal niet onderbouwd en waarschijnlijk geschreven vanuit het perspectief van de IN, lijkt het. Voor de goede orde: 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. Deze passage dient aangepast te worden.

Antwoord gemeente

De landschappelijke inpassing is in voorgaande al meerdere malen toegelicht en wordt door gemeente als passend gezien.

Er wordt niet aangetoond of er nog capaciteit voor Laren over is in het KWP3.

- Hoe valt te controleren of de aanname in het OB klopt? Waar is de onderbouwing?

Antwoord gemeente

Het antwoord is verwoord in paragraaf 3.3.3 van de toelichting.

Over het maximum aantal woningen in de gemeente zijn afspraken gemaakt op regionaal niveau die zijn neergelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 3). Deze afspraken zijn door de gemeente onder meer vertaald in de Woonvisie

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2012 – 2020. In de visie is het beleidsuitgangspunt opgenomen dat de gemeente Lochem, afgezien van enkele uitbreidingslocaties aangrenzend aan de kern, geen bouwopgave plant in het buitengebied. Wel blijft er ruimte om onder voorwaarden woningen te bouwen in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische gebouwen. Eén en ander conform het beleidskader voor functieverandering.

In de visie wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van clusterlocaties voor woningbouw wordt onderzocht, aangezien niet op alle plekken woningbouw mogelijk is op grond van het beleid voor functieverandering. Zoals reeds eerder is vermeld, heeft de gemeenteraad op 12 oktober 2015 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het clusteren van 4 FAB-bouwrechten achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a te Laren. Derhalve past de ontwikkeling van de onderhavige clusterlocatie in de Woonvisie

Tot slot: de richtlijnen van de provincie inzake clusteren worden niet in acht/ogenschouwd 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 OB.

Antwoord gemeente

Er zijn geen provinciale richtlijnen, die opgevolgd moeten worden door de gemeente, Er is hoogstens sprake van een folder/brochure met ontwerp mogelijkheden, uitgangspunten voor inrichten van clusterlocaties ter lering.

De provincie kan instemmen met de voorgestane ontwikkeling.

Gemeentelijk

Structuurvisie (SV)

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. Wij beschikken over correspondentie met de dienstdoende ambtenaar SV die toegeeft dat door een fout de locatie in de structuurvisie is terechtgekomen. Hier is sprake van collectieve dwaling. Betreffende ambtenaar schrijft letterlijk in een e-mail bericht aan een van de aanwonenden over de clusterlocatie als volgt:

“Wat er staat is niet fout, maar dat het er staat is fout”.

Er is niet voldoende ingegrepen toen de aanwonenden bezwaar tegen de vermelding in de SV hebben gemaakt van de clusterlocatie. Er is niets vermeld over de locatie op de plankaarten, het ontbreekt daarop logischerwijs volledig. Op Bijlage 1 van de SV - Uitvoeringsprogramma Dee! A staat de locatie NIET vermeld, Exel wel.

In deel B (fungerend als uitwerking van A waar het niet op stond) is het vermeld als gevolg van een fout!. De reden voor het niet verwijderen van de fout treft u tevens aan in de emailwisseling met de gemeente. De wethouder vond het niet nodig de gemeenteraad, ondanks ons specifieke verzoek, nader over de fout te informeren en heeft de informatie over de fout achtergehouden. Bijlage 5.

Antwoord gemeente

De clusterlocatie is in de structuurvisie onder paragraaf 6.3 opgenomen en past in het gemeentelijk beleid, waaronder de woonvisie en het FAB beleid.

In de structuurvisie is vermeld dat het clusteren van bouwruimte uit de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) rond de dorpskom een kans biedt om de dorpen te versterken en de (milieu)ruimte op het platteland te behouden.

Voor de kern Laren is in de structuurvisie aangegeven dat er sprake 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. Dit besluit is uiteindelijk genomen op 12 oktober 2015. In dit besluit heeft de raad bepaald om in principe medewerking te verlenen aan het clusteren van 4 FAB-bouwmogelijkheden achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a te Laren. Daarmee past de ontwikkeling van de clusterlocatie in de structuurvisie

Bovendien is in de beantwoording van de inspraakreactie op de structuurvisie door reclamant indertijd ook gelijkluidend geantwoord:

In het uitvoeringsprogramma deel B is aangegeven dat sprake is van een onderzoeksfase voor deze locatie. Het betreft een locatie waar mogelijk 4 à 5 zogenaamde FAB-woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor dit specifieke aantal woningen bestaan al planologische mogelijkheden in onherroepelijke bestemmingsplannen in het buitengebied. Om verschillende redenen is de verkoopbaarheid en/of uitvoerbaarheid van deze woningen op de verschillende locaties moeizaam. Initiatiefnemer stelt voor om vijf FAB woningen niet in het buitengebied te situeren, maar deze bouwmogelijkheden te concentreren ter plaatse van een kleine clusterlocatie zuidelijk van Laren, langs de Zutphenseweg te realiseren.

Zoals gemeld is sprake van ene onderzoeksfase en is de uitvoering van dit voornemen onzeker. Onduidelijk is in hoeverre de gemeenteraad zal instemmen met deze clusterlocatie.

Het uitvoeringsprogramma zal op dit onderdeel worden gewijzigd. Omdat onduidelijk is wanneer de uitvoering ter hand kan en zal worden genomen, wordt

dit onderdeel in het uitvoeringsprogramma gewijzigd in de kolom uitvoeringsperiode in 'nader in te vullen, afhankelijk van raadsbesluit clusterlocatie Zutphenseweg'

In de toelichting zal in paragraaf 6.3 navolgende tekst worden toegevoegd:

"Er is sprake van een particulier initiatief, waarin vijf reeds bestaande bouw mogelijkheden voor FAB-woningen in het buitengebied, worden verplaatst naar één kleinere clusterlocatie aan de Zutphenseweg, zuidelijk van Laren. De uitvoerbaarheid van het initiatief is nog niet duidelijk. De gemeenteraad zal daarover naar verwachting medio 2013 een besluit over nemen."

Zoals voornoemd is het besluit door de gemeenteraad om medewerking te verlenen aan deze FAB clustering in oktober 2015 genomen.

Daarnaast stelt de SV het volgende:

§7.2 Visie

"Rondom Exel is thans een pilot gaande voor het clusteren van FAB-bouwuimte rondom een dorpskom. Met deze pilot worden twee doelen beoogd: ten eerste kan clustering bijdragen aan het beperken van het aantal burgererven/woningen in het buitengebied, waardoor de milieuruimte voor agrarische bedrijven optimaal blijft. Ten tweede kan het de diversiteit van woningen in Exel vergroten, en bijdragen aan een levensloopbestendige woningvoorraad. Uitkomsten van deze pilot zullen worden gebruikt om het FAB-beleid van de gemeente tegen het licht te houden en eventueel aan te passen. Door realisatie van de clusterlocatie ontstaan nieuwe mogelijkheden voor zowel de huidige inwoners in de vitale leeftijdscategorie alsook voor oud-Exelnaren, die willen terugkeren naar hun geboortedorp.

Mede gezien de nauwe relatie met de stad Lochem is wederzijdse bereikbaarheid, met name voor fietsverkeer, een belangrijk aandachtspunt bij mogelijke ontwikkelingen. Tot slot is het van belang dat, mede gezien de geringe omvang van de kern, bestaande werkfuncties en voorzieningen de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen".

De gemeente houdt zich niet aan het gestelde in de SV door Laren nu te ontwikkelen als clusterlocatie alvorens de uitkomsten van de pilot duidelijk zijn. Er is nieuw FAB beleid in december 2015 goedgekeurd zonder te evalueren. Het heeft er alle schijn van dat het nieuwe FAB beleid de weg moest openen naar de ontwikkeling van de clusterlocatie. Dit is een ongekend onbetamelijke werkwijze van het bestuur.

Antwoord gemeente

Het FAB beleid is wel degelijk is geëvalueerd en heeft onder meer geleid tot het hernieuwde FAB beleid in 2015. In het raadsbesluit van 12 oktober 2015 is dienaangaande onder meer het volgende opgenomen.

"Van voorgaande FAB beleidskaders hebben we in de periode 2006 tot en met 2010 aan 63 aanvragen voor een functieverandering naar wonen medewerking verleend. In deze periode is de bouw van 112 woningen in het buitengebied planologisch mogelijk gemaakt. Slechts 51 van deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd. In totaal zijn er uit deze periode dus nog 61 woningen die nog gebouwd kunnen worden (peildatum 10-08-2015). Begin 2010 zijn de tot dan toe ingediende initiatieven voor FAB en het toen geldende FAB beleid uitvoerig geëvalueerd. Op grond van de uitkomsten van de evaluatie is het FAB beleid aangescherpt.

Vanaf de inwerkingtreding van het huidige FAB beleid in 2011, zijn er 14 aanvragen voor 19 woningen ontvangen. Er zijn geen verzoeken om een functieverandering naar werken ontvangen. Van de ingediende plannen is bij 6 plannen de bestemmingsplanprocedure afgerond, waarvan 3 woningen inmiddels zijn gerealiseerd. Bij de overige plannen is de benodigde bestemmingsplanprocedure nog niet afgerond of nog in de fase van vooroverleg.

Opvallend is de afname van het aantal aanvragen voor functieverandering in de afgelopen jaren. Deze daling was al ingezet voor de vaststelling van het huidige beleidskader en heeft zich in de laatste jaren doorgezet. Met name de veranderende woningmarkt is hier waarschijnlijk debet aan. Maar ook de aanscherping van het FAB beleid in 2011 zal een oorzaak zijn.

De aanscherping in beleid betrof met name de opschaling van het benodigde oppervlak aan te slopen gebouwen en de verplichting om minimaal 25% van de meerwaarde te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Door de invoering van de investeringsplicht komt het aspect ruimtelijke kwaliteit al vroeg in het planproces aan bod. Dit leidt in de planvorming tot meer ambitie ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

Clustering FAB bouwrechten

Sinds enkele jaren is de gemeente bezig met het ontwikkelen van een clusterlocatie van FAB bouwrechten in Exel. In februari 2014 heeft de gemeenteraad de startnotitie voor de clusterlocatie in Exel vastgesteld. Op de clusterlocatie in Exel kunnen 23 FAB woningen worden gerealiseerd. Inmiddels zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en zal in de komende periode het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke onderbouwing nader worden uitgewerkt.

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.

Toenemende vraag verplaatsing FAB bouwrechten

Naast het verplaatsen van meerdere FAB bouwrechten naar een clusterlocatie kan het verplaatsen van één bouwrecht ook een positieve bijdrage leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en/of de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied. Sinds 2012 is aan drie plannen voor het verplaatsen van een FAB bouwrecht medewerking verleend. Het

betrof een verplaatsing ten behoeve van een tweede bedrijfswoning bij een (niet agrarisch) bedrijf, de verplaatsing van een bouwrecht uit een uitsluitingsgebied voor FAB naar een andere FAB locatie in het buitengebied en de verplaatsing van een bouwrecht naar een kern. Stuk voor stuk initiatieven die passen binnen de doelstelling van het FAB beleid, en waar we alleen door middel van het verplaatsen van een FAB bouwrecht medewerking aan konden verlenen.

De laatste jaren zien we een toename in de vraag naar het verplaatsen van FAB bouwrechten. Eigenaren van stallen die deze wel graag willen

slopen, maar niet de behoefte hebben aan een extra woning op het erf. Het voorliggende beleidskader faciliteert deze ontwikkeling."

Hieruit kan enerzijds worden geconcludeerd dat er wel degelijk is geëvalueerd, maar ook dat de beide clusters, locatie Exel en clustering Laren, als maatwerk moeten worden gezien, waarvoor separate besluitvorming plaats vindt.

Voor de clusterlocatie Exel is een startnotitie in de gemeenteraad vastgesteld en is inmiddels een ontwerp bestemmingsplan in de maak. Tevens heeft een informatieavond met de bevolking plaatsgevonden. Zoals bekend is voor de clusterlocatie Laren in 2015 een separaat besluit genomen door de gemeenteraad en vindt de definitieve besluitvorming plaats in het kader van dit bestemmingsplan.

In het coalitieakkoord is geen melding gemaakt van de FAB locatie Zutphenseweg als speerpunt. In het coalitieakkoord is wel een speerpunt: het uitgebreid evalueren van het FAB beleid om nieuw beleid te maken. Een WOB verzoek heeft ons geleerd dat er niet alleen geen uitgebreid evaluatierapport is gemaakt, maar dat er überhaupt geen evaluatierapport is gemaakt!

- Hoe kan de gemeente nieuw' FAB beleid maken als er niet wordt geëvalueerd en niet wordt gewacht op de onderzoeksresultaten van de FAB pilot Exel?
- Waarom wacht men de resultaten in Exel niet eerst af?
- Hoe zorgvuldig worden de processen doorlopen en hoe zorgvuldig controleert de raad deze processen?

Tot tweemaal toe wordt Exel aangehaald als pilot voor evaluatie FAB beleid in de Structuurvisie. Gemeente, "practice what you preach".

Hieronder de tekst uit §3.3. Structuurvisie:

"Het aantal burgererven zal verder toenemen. De gemeente heeft de mogelijkheden voor herontwikkeling van voormalige agrarische bedrijfslocaties geregeld in het Bestemmingsplan Buitengebied. Burgererven kunnen belemmerend zijn voor de groeimogelijkheden van agrarische bedrijven (i.v.m. milieuruimte). De gemeente voert op dit moment een pilot uit bij Exel, waarbij de bouwruimte uit de regeling vrijkomende agrarische bebouwing (FAB) wordt geclusterd rondom de dorpskom. De uitkomsten van dit project worden te zijner tijd geëvalueerd om te zien of clustering een effectief instrument is dat ook op de markt voor VAB locaties potentie heeft."

Vanuit deze optiek dient het project Laren in de ijskast te 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.

- Waarom is er nog steeds geen gemeentebreed onderzoek gedaan naar de meest gunstige clusterlocaties?

De gemeente heeft echter nooit verder gehandeld. Dit beschouwen wij als nalatigheid en onzorgvuldigheid.

De wethouder van dienst in het vorige college heeft steeds volgehouden dat deze kleine ontwikkeling aan de Zutphenseweg daar niet hoorde. Het vorige college heeft tot twee maal toe geen medewerking willen verlenen aan deze clustering. De raad heeft steeds nieuwe eisen gesteld en in het nieuwe college is

het college, in een andere samenstelling, opeens gedraaid. Het is duidelijk een politieke keuze die niets met de feiten te maken heeft. De locatie heeft daarnaast nooit als te ontwikkelen locatie op de site van de gemeente gestaan.

Antwoord gemeente

Het FAB beleid is wel degelijk geëvalueerd, wat onder meer heeft geleid tot het besluit medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling in oktober 2105.

Het totale overzicht van clusterlocaties is wel degelijk voorhanden en betreft Laren en Exel. Niet wordt ingezien waarom deze clusterlocatie in de ijskast zou moeten.

Pag.28

De clusterlocatie past niet 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.

- Welke ontwikkelingen heeft men hier voor ogen die de kwaliteit moeten gaan versterken zoals vermeld (lees vereist) onder het bestemmingsplan buitengebied?

Het OB voldoet niet aan dit onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied.

Antwoord gemeente

In de afweging is wel degelijk rekening gehouden met het aanwezige landschap. Door juist aan de rand te bouwen en vanwege het gegeven dat in dit plangebied geen sprake is van een manifeste es, is geen sprake van een negatief effect. Veeleer is sprake van een neutrale beoordeling, waarin enerzijds geen sprake is van een positieve toevoeging en landschapsverbetering, maar ook geen sprake van een verslechtering. De verbetering zit met name in het minder intensief bebouwen in het buitengebied en de door te voeren landschappelijke inpassing van de slooplocaties.

Woonvisie

Het clusterplan Zutphenseweg wordt niet specifiek genoemd in de Woonvisie. Door te stellen dat het OB aan de woonvisie voldoet wordt als strijdig gezien met de Woonvisie.

Het plan maakt geen expliciet onderdeel uit van de woningbouwplanning (WBP) zoals wij die van de gemeente hebben ontvangen betreffende de periode 2012-2020.

- Het plan staat nergens gepland, hoe kan men dan stellen dat het past binnen de Woonvisie?
- Geprojecteerde woningen komen niet overeen met woningtypen zoals beschreven voor de doelgroepen in de Woonvisie (Hoofdstuk 4). Bijlage 1 van de Woonvisie: Kerngerichte uitwerking van de woonvisie vermeldt deze locatie ook niet.
- Hoe kan men dan stellen dat het past binnen de Woonvisie?

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.

- Kan er worden aangegeven welk onderzoek dit betreft, in hoeverre het onderzoek vordert en in hoeverre het onderzoek een relatie heeft met dit plan?

Antwoord gemeente

De bouw van de woningen is opgenomen in de Woonvisie 2012-2020 onder FAB woningen

In de visie wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van clusterlocaties voor woningbouw wordt onderzocht, aangezien niet op alle plekken woningbouw mogelijk is op grond van het beleid voor functieverandering. Zoals reeds eerder is vermeld, heeft de gemeenteraad op 12 oktober 2015 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het clusteren van 4 FAB-bouwrechten achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a te Laren. Derhalve past de ontwikkeling van de onderhavige clusterlocatie in de Woonvisie.

Het FAB beleid ligt als jaren op zijn gat in Lochem. Er komen geen aanvragen meer. Om woningcontingent vrij te maken zijn FAB bouwrechthebbenden aangeschreven om binnen drie jaar hun recht te verzilveren. De kans is zeer groot dat niemand verzilverd of kan verzilveren. De vraag is:

- Wat doet men dan nog met het FAB beleid?
- Komt dat ten einde in 2019?
- Waarom moet hier dan een eerste FAB clusterlocatie gerealiseerd worden, wetende dat er mogelijk nooit meer een gerealiseerd kan worden vanwege de uitsterving van te verzilveren bouwrechten?

MLZ stelt voor dat de gemeente eerst uitgebreid verder onderzoek verricht naar de gevolgen van het gevoerde en te voeren FAB beleid en het OB intrekt.

Antwoord gemeente

Het vigerende FAB beleid is in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Het FAB beleid kent geen eindtermijn. Het is aan de gemeenteraad om op enig moment het FAB beleid te wijzigen dan wel in te trekken. Op dit moment is hiervan geen sprake.

Voor FAB initiatieven onder het huidige FAB beleid wordt een realisatietermijn van 3 jaar opgelegd. Ook voor nog niet gerealiseerde FAB plannen onder voorgaand FAB beleid is een maximale realisatietermijn ingesteld. Deze is gelijk aan de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010, of uiterlijk tot december 2025. Met het instellen van een maximale realisatietermijn heeft de gemeente zich de mogelijkheid gegeven om een bouwrecht weg te nemen na het verstrijken van de realisatietermijn. Het is overigens niet zo dat bouwrechten na het verstrijken van de realisatietermijn bij recht komen te vervallen. De gemeente heeft de mogelijkheid om middels een planologische procedure het bouwrecht weg te nemen. Van uitsterven van bouwrechten is zeker geen sprake.

3.3.4. Beleidskader FAB Lochem

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. Het OB moet op het ten tijde van planontwikkeling en voorbereiding vigerende beleid (2011) worden getoetst. 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 dat het OB hier getoetst is aan het verkeerde beleid, daarmee het OB ongeldig makend.

Het college heeft het FAB beleid aan willen passen om tot de clusterplanvorming te kunnen komen, zonder te evalueren op het generieke FAB beleid. Een WOB verzoek inzake de evaluatie van het FAB beleid leert ons dat er geen uitgebreide evaluatie heeft plaatsgevonden; dit in tegenstelling tot hetgeen hierover is gesteld in het beleidsdocument, beter bekend als coalitieakkoord 'Koersvast en Betrokken' en, zoals is gebleken, onterecht wordt beweerd in het raadsvoorstel. College kan onzorgvuldigheid en onbehoorlijk bestuur worden verweten.

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.

- Waaraan wordt dit maatwerk dan getoetst?
- Welke rechtszekerheid heeft een burger dat willekeur hier niet de overhand heeft/krijgt? Maatwerk wordt in het OB uit zijn context gehaald en als vrijbrief voor clusteren misbruikt.

Ineens is hier weer sprake van "Geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering clusterlocatie". Men zwalkt door het OB wat betreft de kwaliteitswinst en vermeldt steeds tegenstrijdigheden op dit vlak. Wat is het nu?

FAB beleid zegt: Kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma zal plaatsvinden bij meer dan drie nieuwe woningen per locatie. Deze koppeling ontbreekt in het OB.

Antwoord gemeente

De m² te slopen oppervlakte voormalige agrarische gebouwen zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en niet in de laatste plaats in de planregels is geregeld, welke bebouwing gesloopt moet worden op de FAB locatie, voordat er een omgevingsvergunning kan worden afgegeven op de FAB-clusterlocatie (artikel 9.2.1. van de planregels).

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.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1

Deze paragraaf stelt: met het plan wordt kwaliteitswinst behaald doordat de realisatie van de clusterlocatie zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke structuur van de dorpsrand alsmede de aanleg van landschappelijke inpassing.

Er is door de bouw van woningen geen kwaliteitswinst te behalen, dit is een fabel en stemmingmakerij achtig tekst. Zie voor het tegendeel de onderzoekresultaten uit het eerder vermelde rapport van Gemeente en Provincie uit 2010! 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?

Antwoord gemeente

In voorgaande is meerdere malen de landschappelijke inpassing nader toegelicht. In het bijbehorende raadsbesluit voor deze clusterlocatie is met betrekking tot de landschappelijke inpassing het volgende benoemd:

"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 dorps 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".

In het inpassingsplan van bureau Dwarsstraat en het bestemmingsplan is de beschrijving van de landschappelijke situatie opgenomen en de wijze waarop de planontwikkeling daarop inspeelt.

Ook in voorgaande beantwoording is aangegeven dat de pilotstudie vanuit de provincie gericht was op een groter gebied.

In de afweging is wel degelijk rekening gehouden met het aanwezige landschap. Door juist aan de rand te bouwen en vanwege het gegeven dat in dit plangebied geen sprake is van een manifeste es, is geen sprake van een negatief effect. Veeleer is sprake van een neutrale beoordeling, waarin enerzijds geen sprake is van een positieve toevoeging en landschapsverbetering, maar ook geen sprake van een verslechtering. De verbetering zit met name in het minder intensief bebouwen in het buitengebied en de door te voeren landschappelijke inpassing van de slooplocaties.

Tunnelweg 8; 933m²!

- Dit is toch minder dan 1000m²?

- Hoe kunnen hier dan bouwrechten voor worden toegekend?

Dus geen bouwrecht! Terwijl er twee voor worden opgevoerd waarvan onduidelijk is waarop dat is gebaseerd.

Antwoord gemeente

In voorgaande onder 1 (pag. 72) is reeds ingegaan op de situatie m.b.t. Tunnelweg 8.

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, IN en eigenaren van de slooplocaties over en weer?

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'.

4.6

De hier vermelde uitgangspunten zijn arbitrair en niet getoetst, noch onafhankelijk onderzocht op juistheid en kloppen niet met eerdere onderzoeksresultaten. Misleidende informatie, welke leidt tot dwaling bij de raad. Er moet nader en beter onderzoek naar worden verricht.

Antwoord gemeente

De stelling dat de gemeente misleidende informatie (heeft) verstrekt wordt door de gemeente niet onderschreven.

4.6.2

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. (reclamant heeft foto bijgevoegd)

Wegverbreding is hier vereist. Onduidelijk is hoe het wegonderhoud is geregeld en geborgd. Het plan moet hierover duidelijkheid verschaffen.

- Waarop baseert de gemeente zich dat deze weg niet overgedragen dient te worden aan de gemeente?
- De ontsluitingsproblematiek is onvoldoende onderzocht. Er is geen ruimte voor plaatsing van containers.
- Waar dienen de containers voor huisvuil etc. te worden geplaatst?

Er ontstaat een gevaarlijke situatie bij de ter plaatste gerealiseerde snelheid verminderende maatregel, in de volksmond ook wel chicane genoemd. Waarom is naar deze aspecten geen zorgvuldiger onderzoek gedaan?

De vierde woning staat pontificaal in het buitengebied. Men wil geen woningen in het buitengebied. Er wordt blijkbaar met twee maten gemeten en dat is onbehoorlijk. Daarnaast is de vergroting van de vierde woning ongegrond en is de grondslag voor deze vergroting onduidelijk c.q. nergens weergegeven. Waarom is ook hier niet zorgvuldig met e.e.a. omgegaan?

- Waarop is deze vergroting op gebaseerd?

MLZ beredeneert als volgt: het klopt waarschijnlijk niet en is derhalve ongegrond; dus geen vergroting. Gevolg is dat dan de woning vervalt en het plan niet meer haalbaar is; immers beleid schrijft voor dat er bij drie woningen geen sprake meer is van een cluster.

Antwoord gemeente

De ontsluitingsweg zal in onderhoud en beheer bij grondeigenaar blijven. De breedte wordt als voldoende gezien, gegeven de zeer geringe verkeersintensiteiten. Wel zal initiatiefnemer enkele passeerstroken realiseren langs de ontsluitingsweg.

Er is naar oordeel van de gemeente en provincie in het geheel geen sprake van een onveilige uitrit.

Niet wordt ingezien waarom het FAB beleid een verplaatsing van het bouwrecht niet plaats zou mogen vinden ter plaatse van de meest zuidoostelijke FAB-locatie/woning. In het FAB beleid wordt clustering aan de randen van de kernen genoemd. Ook de locatie van deze woning ligt in de rand van de kern en is juist gekozen om de doorzichten te behouden. Door de zuidoostelijke woning stedenbouwkundig te koppelen aan de bestaande woning ontstaan twee clustertjes en een blijvend open middengebied. Deze opzet komt de stedenbouwkundige structuur en landschappelijke inpassing ten goede.

Voor wat betreft de vergroting van de door reclamant genoemde vierde woning, geldt dat de sloop van de voormalige agrarische gebouwen ter plaatse van de Groenedijk aangewend worden voor een vergroting van een woning. De sloop van de bebouwing wordt niet gebruikt voor de bouw van een woning, maar voor een vergroting van één FAB woning. Volgens het FAB beleidskader betekent dit dat één woning met 272 m² vergroot mag worden. In totaal kan daarom één woning vergroot worden tot maximaal 872 m³. In de planregels is een vergroting tot maximaal 850 m³ opgenomen, in de vorm van een binnenplanse afwijking, onder voorwaarde dat deze alleen verleend kan worden indien de bebouwing op het perceel Groenedijk 7 is gesloopt.

4.6.3

Percelen zijn te klein in relatie tot bestaande randpercelen, 27, 27b, 27C en 27a. Er vindt verdichting van bebouwing plaats en het open essenlandschap wordt abrupt gesloten door de rode steenmassa. Een paar bomen er voor planten is een schijnoplossing. Er is geen sprake van overgang maar van harde afronding en juist het creëren van een geblokkeerde rand. Hier wordt subjectief beoordeeld

en speelt ook weer de onzorgvuldigheid van conclusie trekken een prominente rol. Onacceptabel

Antwoord gemeente

De landschappelijke inpassing is in voorgaande reeds beantwoord. Nogmaals melden we dat in de afweging wel degelijk rekening is gehouden met het aanwezige landschap. Door juist aan de rand te bouwen en vanwege het gegeven dat in dit plangebied geen sprake is van een manifeste es, is geen sprake van een negatief effect. Veeleer is sprake van een neutrale beoordeling, waarin enerzijds geen sprake is van een positieve toevoeging en landschapsverbetering, maar ook geen sprake van een verslechtering. De verbetering zit met name in het minder intensief bebouwen in het buitengebied en de door te voeren landschappelijke inpassing van de slooplocaties.

4.6.4.

De ontsluitingsweg (3 meter en 2,5 meter!) is te smal naar maatstaven woonwijk. De weg moet een openbare weg worden met mol goten, putten, lantaarnpalen etc. Er komen 8 gezinnen op deze weg uit. Twee auto's kunnen elkaar niet eens passeren. Zie hiervoor ook de opmerkingen geplaatst onder

De uitrit naar de Zutphenseweg wordt gevaarlijker voor fietsers, schoolgaande kinderen en de chicane vormt een extra verkeersrisico. De ontsluiting zou moeten worden verlegd of de chicane moet worden verlegd voor een veilige verkeerssituatie. De ontsluiting van het plan is onvoldoende onderzocht.

Daarnaast is er geen enkele borging t.a.v. schade, onderhoud en aansprakelijkheid. Bewoners worden nu met een probleem opgezadeld. Dat is onbehoorlijk en onzorgvuldig. De gemeente meet de weg overnemen en tot gemeentelijk wegenstelsel, oftewel de openbare weg, toevoegen.

Antwoord gemeente

De ontsluitingsweg zal in onderhoud en beheer bij grondeigenaar blijven. De breedte wordt als voldoende gezien, gegeven de zeer geringe verkeersintensiteiten. Wel zal initiatiefnemer enkele passeerstroken realiseren langs de ontsluitingsweg. Er is naar oordeel van de gemeente en provincie in het geheel geen sprake van een onveilige uitrit.

4.7.1.

- Wat houdt IPP kostentechnisch ter plekke in?
- Waar is het kostenoverzicht?
- Hoeveel kosten de bouwrechten?

Op deze vragen meet het OB antwoorden kunnen geven om de raad een overwogen besluit te kunnen laten nemen. Nu dit ontbreekt, zijn de financiële consequenties onmogelijk in te schatten. Hier moet vooraf inzage en duidelijkheid over zijn. Een exploitatieplan zou hier uitkomst bieden, maar ontbreekt. Wij verzoeken het College een exploitatieplan te overleggen alvorens er verdere besluiten worden genomen.

- Waarop is de afwijkingsprocedure in deze paragraaf gebaseerd?
- Op willekeur?

Geen bijgebouwen toestaan. Daarmee wordt het hele voorgaande verhaal van open structuur teniet gedaan en maakt het geheel ongeloofwaardig. 75m² betekent net zoveel als een complete woning qua bebouwd oppervlak en dat kan niet de bedoeling zijn. De omliggende percelen mogen immers ook niet buiten hun bouwblok.

- Waarom worden de bewoners van de aangrenzende percelen extra onevenredig benadeeld? Ze worden in potentie namelijk al voldoende benadeeld.

De breedte van de vigerende groenstrook ter hoogte van de percelen 27, 27a en b moet intact blijven en weer worden aangepast aan het vigerende bestemmingsplan. Anders is sprake van onevenredige benadeling. Er is een te smalle zone opgenomen in verhouding tot het huidige beeld.

Antwoord gemeente

De kosten voor realisering van de landschapsplannen en slooprechten zijn een zaak van initiatiefnemer en de eigenaren van de slooplocaties. De gemeente beoordeelt of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke situatie en of het geheel passend is in het gevoerde beleid. Het moge duidelijk zijn dat het laatste door gemeente als positief is beoordeeld.

Met de volgens reclamant te behouden breedte van de huidige groenstrook wordt waarschijnlijk bedoeld de tuinbestemming achter de woningen in het vigerend bestemmingsplan dorpskern Laren. De stroken vallen buiten dit bestemmingsplan en blijven daarmee gewoon intact. Wel is in onderhavig bestemmingsplan een groenstrook van 3 meter breed in de groenbestemming opgenomen, zodat er sprake is van enige afstand tussen de achtergrens van reclamanten en de nieuwe woningen.

Niet begrepen wordt de stelling van reclamant dat reclamant wel bijgebouwen mag realiseren en de nieuwe woningen op het woonperceel dit niet zouden mogen doen.

De bijgebouwenregeling in dit bestemmingsplan komt niet geheel overeen met de bestemmingsregeling die voor het perceel van reclamant geldt. Voor het bestemmingsplan kern Laren geldt 75 m², 3 m goot en 5 m nokhoogte voor bijgebouwen. In onderhavig bestemmingsplan idem, met dien verstande 6 m nokhoogte. Dit bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat sprake is van gelijke bijgebouwen regeling met een maximale nokhoogte van 5 meter.

De groenstrook blijft intact

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden - Milieuaspecten

5.1.3 Er is geen rekening gehouden met agrarische activiteiten van omliggende percelen.

5.8.1 Quickscan is onvoldoende uitgevoerd.

Vleermuizen onderzoek ontbreekt. Er is sprake van veel vleermuizen op de locatie. Er hangen diverse nestkasten bij de percelen 27, 27a en b. Onderzoek is onvolledig geweest. Met de aanleg van alle omgevingselementen die wij in de afgelopen jaren hebben gerealiseerd is behalve de flora ook de fauna in brede

zin verder ontwikkeld. We zien met regelmaat steenuilen, vleermuizen, groene-, kleine- en bonte spechten, massa's mussen (I), boomklevertjes, groenlingen, houtsnippen, egels, salamanders, groene kikkers etc. Dieren die alleen gedijen met voldoende omgevingsrust. Hiervan zien we niets terug in het onderzoek en het effect dat woningbouw ter plekke voor deze fauna betekent. Daarnaast staan er op verschillende locaties aangrenzend aan het plangebied bijenkasten opgesteld.

- Heeft men deze gemist?
- Welk effect hebben deze op het plan?

Antwoord gemeente

Een Quicksan moet worden gezien als een eerste inventariserend onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Indien uit een Quicksan blijkt dat er mogelijk soorten aanwezig zijn, dan wel niet uitgesloten kan worden dat ze voorkomen, wordt altijd een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Bijvoorbeeld in de vorm van een vleermuisonderzoek.

In deze situatie is echter de conclusie van de quickscan dat geen aanvullend onderzoek nodig is.

Om die reden is dan ook geen aanvullend onderzoek uitgevoerd.

BELANGRIJK!

(reclamant heeft foto van een ooievaarsnest opgenomen)

Er is een ooievaarsnest vergunning verleend voor perceel 27-b. Vervolgens is dat ingetrokken, waarna bezwaar is aangetekend tegen deze intrekking. Hangende de bezwaarprocedure dient deze OB procedure te worden opgeschort. Als de intrekking van de vergunningverlening teniet wordt gedaan, dan is er sprake van een verleende vergunning van een ooievaarsnest op het aangrenzende perceel, waarbij de quickscan een ander advies en conclusie zal opleveren, hetgeen weer consequenties zal hebben voor de voortgang.

Conclusie: het Flora en Fauna onderzoek is te summier uitgevoerd en onvolledig. Aanpassing vereist.

Antwoord gemeente

De procedure voor de aanvraag van een ooievaarsnest staat los van dit bestemmingsplan. Er is sprake van twee separate procedures. Bovendien betekent de bouw van een nestgelegenheid, voor welke soort dan ook, niet dat er op voorhand sprake is van een aanwezigheid van beschermde soorten.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten.

Er is onvoldoende vastgelegd hoe de inpassingsverplichtingen dubbel worden geborgd. Aanpassing vereist.

Artikel 9 is onvoldoende precies.

- Welk FAB beleid toetst men hieraan?

Wat men hier niet waarborgt is het tegengaan van verdichting door bijgebouwen te groot toe te staan buiten het bouwblok, waardoor de open structuur in potentie verdwijnt. Mindere kwaliteit maakt plaats voor geen kwaliteit. Dit strookt niet met beleid. Aanpassing vereist.

- Waar is geregeld dat alle woningen in een keer gebouwd moeten worden. mocht er ooit een vergunning worden verstrekt?

Er moet worden toegevoegd 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.

De grondslag voor de afwijkingsregel is niet aangetoond.

- Is dit een willekeursmaatregel?

Antwoord gemeente

Bijgebouwen mogen alleen in de bestemming "Wonen - FAB clusterlocatie" worden gerealiseerd, waarmee nog steeds een compact bebouwingscluster ontstaat en geen aantasting van de open structuur.

Er is geen rekening gehouden met een uitvoeringsplicht binnen een gestelde termijn. Het bestemmingsplan is ook niet het instrument om geboden op te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van uitvoeringstermijnen.

Artikel 17 Aanpassing vereist.

De 10% afwijkingsregel voor clusterlocatie is onacceptabel; nog meer verdichting, nog meer stenen leidt tot n Antwoord gemeente

Antwoord 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.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Economisch

De haalbaarheid en derhalve de economische onderbouwing ontbreekt. De gemeente heeft een plicht om te controleren, vooraf, of het een haalbaar plan faciliteert. Door alleen te stellen 'kost ons geen geld' gaat de opsteller voorbij aan het principe van goed rentmeesterschap; hier is sprake van oncontroleerbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om te checken of het plan economisch haalbaar is.

Daarnaast het volgende. Stel het lukt niet en de aannemer gaat failliet, dan verloedert het landschap door bouwval aanzicht.

- Hoe wordt dit voorkomen en vervolgens geborgd?
- Waar zijn de dubbele borgingen vermeld c.q. overeengekomen?

Oplossing: maak een exploitatieplan ter controle en maak controleerbare en meetbare privaatrechtelijke afspraken.

Er is verder geen juridische afdichting van verplichtingen, geen oplegging van boetes, sommatie of dwangsommen als er niet wordt geleverd of nagekomen. Hierdoor kan niet gesteld worden dat het de gemeente geen geld kost; er is onvoldoende tot geen borging hiervan in het OB opgenomen.

Dit kan voorkomen worden door vooraf een economische haalbaarheid studie te verrichten. Deze moet worden uitgevoerd en toegevoegd aan het plan. De raad

weet totaal niet waar ze zich financieel mee in laat, welk financieel risico ze lopen. Vooraf volledige transparantie in deze is een zorgvuldigheidsvereiste.

De conclusie dat het plan economisch uitvoerbaar is, is onjuist. Nergens wordt de uitvoerbaarheid onderbouwd. De enige conclusie is dat de conclusie is gebaseerd op ongefundeerd roepen (7.1). Het college heeft de plicht goed financieel beleid te voeren en de raad te behoeden voor financiële miskleunen.

Kortom, er is onvoldoende borging dat de economische haalbaarheid gegarandeerd is. Daarbij is de eerste miskleun al gemaakt. Het college heeft de vergoeding voortkomend uit het 'best case scenario' uit de planschade risicoanalyse al geaccepteerd. De gemeente Lochem is overeengekomen met IN tegen een afkoopsom de planschade te vergoeden, terwijl de kans zeer aannemelijk en groot is dat die vergoeding a priori vele malen hoger zal uitvallen, mede vanwege het feit dat de planschade risicoanalyse deels onjuist is beoordeeld. Er is wederom sprake van een zeer eenzijdige bevoordeling van IN. De gemeente loopt financieel risico als bijvoorbeeld de planschade hoger uitvalt.

- Wie betaalt het verschil? Het antwoord volgens de planschade overeenkomst luidt: de gemeente. In het OB stelt men echter dat er geen kosten aan verbonden zijn voor de gemeente. Deze bewering is dus onjuist of op zijn minst in potentie onjuist.

Het is zorgvuldiger om een exploitatieplan uit te laten werken, zodat er sprake is van volledige transparantie, duidelijkheid en complete onderbouwing. Wij eisen een exploitatieplan en verwachten dat het college daar gehoor aan geeft, al was het alleen al om aan te tonen dat de gemeente zich transparant opstelt. Belangrijk bijkomend aspect hierbij is het volgende. Aantoonbaar is gebleken dat de IN zich in de praktijk niet aan contractafspraken en verplichtingen houdt. Des te meer reden om de verplichtingen in een grondexploitatie overeenkomst vast te leggen met dubbele borging.

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.

Alternatief is dat er een posterieure overeenkomst wordt opgesteld met garantiestellingen vooraf en geen anterieure overeenkomst.

Er zijn geen privaatrechtelijke overeenkomsten met de slooplocaties voorhanden; die zijn nodig om een en ander juridisch af te hechten. De gemeente verliest anders de regie en loopt financiële risico's.

- Hoe gaat de gemeente e.e.a. privaatrechtelijk vooraf regelen met voldoende garanties?
- Op basis van welke wetgeving of overeenkomst is geborgd dat de IN voor alle kosten in relatie tot dit plan opdraait zoals bijvoorbeeld de kosten van MRO om de zienswijzen te beoordelen. de kosten voor de inpassing, verevening etc.

Antwoord gemeente

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.

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 acceptabelere 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.

Proces en beleid

Het raadsbesluit van 12 oktober 2015 waarop dit OB is gebaseerd, is op zichzelf strijdig. Er wordt gesteld dat de kwaliteitswinst alleen in buitengebied behaald moet worden. Kwaliteitswinst moet echter ook op locatie Zutphenseweg plaatsvinden; dat zegt immers het FAB beleid 2011. De raad heeft het principe besluit tot medewerking verlenen genomen in oktober 2015 en het nieuwe FAB beleid is pas in werking getreden op 22 januari 2016. Daarnaast is het

principebesluit gebaseerd op de ingebrachte documenten uit het raadsvoorstel oktober 2015 FAB clustering en die documenten zijn toetsbaar aan het op dat moment vigerende FAB beleid, te weten FAB beleid 2011.

Verwerpelijk is dat de raad niet voldoende controle op dit proces en de voorstellen heeft uitgeoefend en de ogen sloot in de raadsvergadering van oktober 2015 bij het nemen van het principebesluit. Door het FAB beleid 2011 aan te passen probeert men de kwaliteitswinst kwestie te omzeilen. Echter het raadsbesluit tot wijziging FAB beleid 2015 is te laat genomen en derhalve niet van toepassing op het principebesluit en het OB. Daarnaast is hier sprake van onevenredige benadeling en is het principe kwaliteitssaldering bij voorbaat al een te diskwalificeren uitkomst.

Het raadsvoorstel bevatte nog veel meer foutieve voorstellingen van zaken, waardoor de raad door het college op het verkeerde been is gezet. Er staan aantoonbare tegenstrijdigheden in t.o.v. voorgaande raadsvoorstellen op hetzelfde onderwerp, waardoor er sprake is van geschiedvervalsing. Het raadsvoorstel voldeed grotendeels niet aan de opdracht van de gemeente en dat heeft de raad oogluikend toegestaan. De raad heeft hier onvoldoende tot geen rekening gehouden met de protesten van de bewoners. Het proces dient minimaal opnieuw doorlopen te worden.

Saillant voorbeeld hierbij is dat het raadsvoorstel vermeldt dat de dorpsplannen aangeven dat er clustering bij de kernen kan plaatsvinden en onderzoek ons leert dat dit slechts in een dorpsplan voorkomt, waarbij de kernen van betreffende kern dorp nog niet eens expliciet zijn benoemd. Volgende saillante voorbeeld is dat bij twee vorige raadsvoorstellen vermeld is dat alle omwonenden tegen waren en in het raadsvoorstel van oktober 2015 wordt vermeld dat slechts enkelen tegen het plan zijn! Schriftelijke beantwoording van onze RTG vragen leert ons dat er geen draagvlak onder de aan- en omwonenden is. Er wordt dus verschillend gecommuniceerd naar verschillende partijen. Dit is ronduit je reinste vorm van misleiding! Deze werkwijze alleen al is genoeg reden om het plan in te trekken of een bodemprocedure in te stellen.

De raad heeft onvoldoende tot niet vastgesteld hoe de evaluatie van het FAB beleid tot stand is gekomen. Er heeft nooit een uitgebreide evaluatie plaatsgevonden is ons te kennen gegeven nadat er een WOB verzoek is uitgegaan naar de gemeente om vast te kunnen stellen hoe de uitgebreide evaluatie eruit zou zien. Immers, het coalitie akkoord is er duidelijk over: we gaan het FAB beleid uitgebreid evalueren, staat letterlijk in het document vermeld. Dit is niet gebeurd!

- Waarop baseert men dan de FAB beleidsaanpassingen?
- Waarom wordt het Coalitieakkoord geschonden?

Deze werkwijze is wederom onbehoorlijk en onbetamelijk.

Er is 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 beslissing van de gemeenteraad om deze locatie als clusterlocatie aan te wijzen is 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 van een democratisch bestel c.q. bestuursorgaan zijn. Alternatief proces: stel eerst vast welke kernen er 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. Nu is er sprake van een vogelvrij verklaren van locaties en ontstaat willekeurs- en (mogelijk) vriendjespolitiek. Deze schijn moet vermeden worden.

Beleidsmatig zou dit plan als niet uitvoerbaar moeten worden geacht.

Antwoord gemeente

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 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 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".

Voorvoemd 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.

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 de toelichting van dit beleidskader 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 en is dan ook niet, zoals door reclamanten 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.

In eerdere planvorming was sprake van een groter plangebied, waarin meerdere clusterwoningen gerealiseerd konden worden. Mede naar aanleiding van bezwaren over de te grote aantallen en impact op de omgeving, alsmede het gegeven dat het agrarische bedrijf aan de Zutphenseweg geen belemmering mag ondervinden en de aanwezige milieuafstanden gerespecteerd moeten worden, heeft initiatiefnemer het plan aangepast en is uiteindelijk gekozen voor de realisering van de vier clusterwoningen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

In het bijbehorende raadsbesluit voor deze clusterlocatie is met betrekking tot de landschappelijke inpassing het volgende benoemd:

"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".

In tegenstelling tot de stelling van MLZ is hier geen sprake van een willekeurig gekozen locatie, maar wel degelijk van een afgewogen besluit, waarin ook de landschappelijke situatie is meegenomen en afgewogen.

Gemeente distantieert zich van de gesuggereerde misleiding die zou zijn doorgevoerd. Het bestemmingsplan, alsmede de raadsbesluiten van oktober 2015 spreken voor zich en zijn duidelijk waarom gemeente kiest voor de realisering van deze clusterlocatie.

Maatschappelijk

Wakker Loarne

Wakker Loarne (WL) heeft de gemeente er op aan moeten spreken om in voorkomende clusterlocatie gevallen in de toekomst de belangenvereniging en de omwonenden te consulteren bij het aanwijzen van een gebied. Er heeft in Laren nooit consultering vooraf plaatsgevonden; men is de pilot zomaar gestart (2008/2009) zonder medeweten van de omwonenden. Bij toeval kregen de bewoners via WL te horen dat er plannen waren (2011).

Er is een convenant tussen WL en de gemeente Lochem; de afspraken die daar zijn beschreven zijn geschonden inzake de clusterlocatie. WL stelt zich neutraal op in deze. Dit had men hier wel even mogen vermelden.

Wakker Loarne heeft deze locatie nooit opgenomen in de dorpsvisie. Dit had men hier wel even mogen vermelden.

Antwoord gemeente

De gemeente is in dit bestemmingsplan het bevoegd gezag. Afspraken met Wakker Loarne vallen buiten de strekking van het bestemmingsplan. Overigens heeft het bestuur van Wakker Loarne zich steeds neutraal opgesteld met betrekking tot het plan. In het dorpsplan is de wens opgenomen om FAB bouwrechten zoveel mogelijk te verplaatsen naar de (rand van de) dorpskern om zodoende het open karakter van het buitengebied te kunnen behouden en waar mogelijk een kwaliteitsverbetering voor de kern te bewerkstelligen.

Omwonenden

De kwestie clusterlocatie Zutphenseweg loopt nu al jaren en kan niet los gezien worden van de voorgeschiedenis. De omwonenden zijn furieus over dit plan en hebben dat niet onder stoelen of banken gestoken. Er is veel weerstand. Er is tot twee maal toe een lijst ondertekend door ca. 20 gezinnen, direct om- of aanwonenden om aan te geven dat ze tegen dit plan zijn. Men heeft zich nu verenigd in Mooi Laren Zutphenseweg ook wel Mooi Laren Zuid.

Het begint in 2009 als bij de pilot niemand van de bewoners is betrokken en daar in is gekend. De IN strooien de wethouder zand in de ogen. Dit is door de wethouder beaamd en is schriftelijk vastgelegd. Bewoners moeten zelf aankloppen bij de gemeente om te vernemen welke plannen er allemaal al gesmeed zijn op de locatie. IN informeren bewoners onjuist tijdens een inloopavond en uiteraard in een veel te laat stadium.

Verstreken indieningstermijn IPP roept vragen op omtrent wijze van behandelen door ambtenaar en wethouder. Er is sprake geweest van tijdsoverschrijding, waardoor het IPP als niet ontvankelijk had moeten worden verklaard en het proces gestopt.

Het vorige college heeft tot tweemaal toe het plan afgeraden in een raadsvoorstel. Bij de totstandkoming van die raadsvoorstellen zijn in die raadsperiode de IN en omwonenden onderdeel geweest van het mede opstellen daarvan. In de huidige raadsperiode worden de omwonenden hier niet meer bij betrokken. Onduidelijk en niet transparant is in hoeverre de IN hier wel bij zijn betrokken. Het raadsvoorstel in deze raadsperiode is op vergelijkbare punten ongelijk aan raadsvoorstellen uit de vorige raadsperiode, waarbij aantoonbaar is dat er wezenlijk niets op die punten is veranderd terwijl men dat toch stelt. Dit heet misleiding.

Het huidige college heeft wel een positief advies op het clusteren gegeven, om onbegrijpelijke redenen. Er waren drie speerpunten die niet juist waren.

1. De milieucirkel
2. Kwaliteitswinst
3. Omwonenden.

- Ad. 1 Door de woningen buiten de cirkels te plaatsen meent men nu wel medewerking te moeten verlenen op een hele kleine strook grond waarvan nut, noodzaak en behoefte voor woningbouw nog steeds niet is aangetoond.
- Ad. 2 De kwaliteitswinst wordt niet behaald op de clusterlocatie en dat wil men oplossen door het nieuwe beleid te citeren, maar dat was er niet ten tijde van het nemen van het principebesluit. Hier wordt vals getoetst.
- Ad. 3 De omwonenden worden weggezet als zeurders en krijgen als enig argument te horen dat niemand recht heeft op uitzicht. Gezien de omvang van het dossier en de gelopen koers is dit een badinerende opmerking die het vertrouwen van burgers in de publieke zaak geen goed doet. Het dossier is complex en loopt over van de fouten, misleidende teksten, gebrek aan transparantie, onzorgvuldigheid etc. Er is onvoldoende tot geen rekenschap gehouden met de om- en aanwonenden (ca. 20 gezinnen zijn de dupe en tegen).

Er heeft geen (juiste) afweging plaatsgevonden op de speerpunten 2 en 3.

Antwoord gemeente

De conclusie wordt door gemeente niet onderschreven. Evenmin de stelling dat gemeente misleidende informatie (heeft) verstrekt.

De gemeente is vanaf 2008 in gesprek met initiatiefnemer voor mogelijke planontwikkeling en clustering van FAB bouwrechten.

In juni 2012 heeft een informatieavond plaats met de buurt en Wakker Laarne plaatsgevonden.

In de periode tot 2015 is gewerkt aan de planvorming en zijn voorstellen aangepast, waarna uiteindelijk in oktober 2015 het voorstel is goedgekeurd door raad met aanzet tot bestemmingsplanvoorbereiding.

Het concept bestemmingsplan is nog voor de behandeling in B&W in november 2016 op hoofdlijnen besproken met de direct belanghebbenden/directe omwonenden. Daarna is de officiële procedure gestart met de ontwerp ter visie legging van het bestemmingsplan.

Het is evident dat reclamanten zich niet kunnen vinden in het plan. Daar tegenover staat dat de gemeenteraad zich moet uitspreken over het bestemmingsplan en een algemene afweging zal maken, waarin naast het belang van aanwonenden ook het belang van initiatiefnemer, de slooplocaties en de algemene kwaliteitswinst door het slopen van overtollige agrarische bebouwing in het gebied wordt meegewogen.

Een bouwvergunningsaanvraag voor een bijenhotel op de Zutphenseweg 27 wordt geweigerd vanwege het open essenlandschappelijke karakter dat bewaard moet blijven. De gemeente meet hier met twee maten en de omwonenden worden onevenredig benadeeld.

- Kan de gemeente verklaren waarom zij vindt dat hier geen sprake is van rechtsongelijkheid?
- Waarom vormt het open essenlandschappelijke karakter nu geen belemmering meer?

De buurt heeft zich zeer gestoord aan de misleidende verkoop van makelaardij Loo. Het plan lag kort na het principebesluit al in de vitrine bij Loo. De buurt was nog niet eens gekend door de gemeente; geen vooroverleg.

- Hoe kan het dat Loo dit dan allemaal al weet en wij nog niet?

Daarnaast heeft de buurt vergroening van deze locatie voor ogen. Dit is al jaren bekend bij de gemeente en toch wordt het plan doorgezet. Dit vinden wij ongehoord en we zouden graag zien dat de gemeente zich houdt aan het coalitie akkoord en burgerinitiatieven ondersteunt en niet dwarsboomt.

Zie hiervoor het buurtplan hieronder. (MLZ heeft tekening toegevoegd met daarin opgenomen hagen, een poel en hoogstam fruitbomen in het plangebied).

Antwoord gemeente

De aanvraag omgevingsvergunning bijenhotel is indertijd vernietigd. Het onderhavig bestemmingplan is niet het kader waarin het buurtplan beoordeeld moet worden door de gemeente.

In allerlei documenten wordt aangegeven dat er een pilot in Exel plaatsvindt met betrekking tot clusterlocaties, waarna deze zal worden geëvalueerd en naar aanleiding daarvan zal worden bepaald hoe verder met het FAB beleid. De gemeente houdt zich echter niet aan het door haarzelf gemaakte beleid. Bovendien hebben wij vastgesteld dat er in Exel eerst uitgebreid wordt overlegd met de buurt omtrent de plannen; in Laren niet.

Kortom: de belangen van de omwonenden zijn niet, onvoldoende en onevenredig meegewogen. Er wordt hier in het OB totaal geen melding gemaakt van de afwegingen. Dit is onzorgvuldig en onbehoorlijk.

Conclusie I: een en ander kwalificeert zich, vanwege de protesten van de omwonenden, als maatschappelijk niet uitvoerbaar.

Conclusie II: het plan kan niet ten uitvoer worden gebracht als gevolg van foutieve en op misleiding gebaseerde beslissingen, genomen door het college en de raad.

Antwoord gemeente

De gemeente is van oordeel dat wel degelijk sprake is van een open en gedegen belangenafweging. Het niet honoreren van alle eisen van reclamanten betekent niet dat daarmee ook sprake is van een verkeerde afweging, of in de ogen van reclamant, in het geheel geen afweging.

Bijlagen

Quickscan Flora en Fauna

Zie ook hiervoor Hoofdstuk 5 hierboven.

De naam zegt het al; een Quickscan. Er is slechts op een moment een bezoek aan de locatie gebracht. Dat is te summier om een goed beeld en goede kwalitatieve waarnemingen te krijgen. De omwonenden herkennen de resultaten uit dit rapport niet.

Er is onvoldoende aangetoond dat beschermde diersoorten als steenuilen en vleermuizen voldoende beschermd worden door alleen in het broedseizoen geen bouw toe te staan. Er zijn steenuilnesten en vleermuiskasten die aantonen dat er beschermde diersoorten verblijven in het plangebied. Ook is het plangebied de habitat van vele soorten dieren.

Daarnaast is er geen rekening gehouden met de verleende en weer ingetrokken vergunning voor een ooievaarsnest op kavel 27-b. Op deze intrekking is bezwaar aangetekend en hangende de bezwaarprocedure is het raadzaam om deze bestemmingplan procedure op te schorten. Het effect hiervan ontbreekt in de quickscan analyse.

Antwoord gemeente

De Quickscan wordt als volledig gezien en geeft een duidelijk beeld van de ecologische situatie.

De procedure voor de aanvraag van een ooievaarsnest staat los van dit bestemmingsplan. Er is sprake van twee separate procedures. Bovendien betekent de bouw van een nestgelegenheid, voor welke soort dan ook, niet dat er op voorhand sprake is van een aanwezigheid van beschermde soorten.

C. REGELS Ontwerpbestemmingsplan

Algemeen

Alle regels voor dit plan mogen niet gunstiger zijn, in de vorm van kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken, dan de regels geldend voor de omliggende percelen. Daar voldoen de regels niet aan. De omliggende percelen worden onevenredig benadeeld.

Antwoord gemeente

Het toekennen van dezelfde rechten, door het vergroten van het plangebied met de kavels van Zutphenseweg 25, 27, 27a, 27b en dezelfde bouwregels ten opzichte van initiatiefnemer kan worden opgevat als eisen om dezelfde bouwrechten en daarmee de realisatie van FAB-woningen.

Het kan ook worden opgevat als een eis om dezelfde bouwregels, op de eigen bestaande woonkavel.

In het eerst geval geldt navolgende.

De voorgestane ontwikkeling betreft een clusterlocatie waar FAB-woningen gerealiseerd kunnen worden. Om te kunnen bouwen zal er elders in het buitengebied gesloopt moeten worden. Ook moet sprake zijn van een evenwicht, of beter gezegd een positieve balans, waarin sprake is van kwaliteitswinst op de slooplocatie(s) en geen afbreuk aan de landschappelijke situatie ter plaatse van de clusterlocatie.

Het staat reclamanten vrij om zelf die afweging te maken en gelijk aan initiatiefnemer van de clusterlocatie Laren, een plan te ontwikkelen waarin wordt voldaan aan die eisen.

Reclamanten kunnen bij B&W/gemeenteraad een principe verzoek indienen, voor woningbouw op de eigen locatie en sloop elders in het buitengebied, waarna de gemeente een afweging zal maken.

Die afweging zal geschieden op basis van gelijke rechten en plichten, zoals die ook gelden voor initiatiefnemer van de clusterlocatie.

Diezelfde afweging staat echter los van deze bestemmingsplanprocedure en afweging van de zienswijzen die de raad gaat maken inzake de vaststelling van dit bestemmingsplan clusterlocatie Laren.

In het tweede geval (zelfde bouwregels op de bestaande woonkavel) geldt navolgende.

Dezelfde regels betekenen ook dezelfde bouwrechten en regels ten aanzien van bijgebouwen, bouwhoogtes etc. In artikel 9, 'Wonen - FAB clusterlocatie', is de bijgebouwenregeling aangepast, in die zin dat de maximale bouwhoogte is teruggebracht tot 5 meter.

Hiermee is sprake van de gelijke bouwregels. Wel is er vanuit het vigerend plan sprake van een bestemming 'tuin' op de achterpercelen van reclamanten, waar de realisering van bijgebouwen niet mogelijk is. Deze strook valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, wat alleen toeziet op de eigendom van initiatiefnemer en afgestemd op de FAB-ontwikkeling.

Een onderdeel van de definitie voor landschappelijke inpassing zegt dat het bedoeld is om de gebouwen minder opzichtig in het landschap te plaatsen. Het OB 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 lessen dit niet op.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de eerdere beantwoording aangaande landschappelijke inpassing op pagina 76. De beoogde ontwikkeling is 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.

Specifiek op artikel niveau

3.2.en 4.2

Expliciet vermelden dat schuttingen en hekwerken niet zijn toegestaan!

Antwoord gemeente

Niet wordt ingezien waarom in de agrarische bestemming geen terreinafscheidingen zouden mogen worden toegestaan tot 1,5 meter hoogte. Ook in het vigerend bestemmingsplan is dit mogelijk.

3.3.2

De maximale breedte is meer dan de weg zelf. De weg moet verbreed worden.

Antwoord gemeente

Een breedte van 3 meter voor uitwegen naar woningen met en zeer geringe intensiteit wordt voldoende geacht. Verwezen wordt naar paragraaf 4.6.4 van de toelichting waarin dit onderwerp is toegelegd.

5.2

Drie meter meet 1,5 meter zijn, anders verstoort dit het uitzicht en sluit de bebouwing zich onwenselijk.

De groenzone langs de meest noordelijke kavel ontbreekt volledig aan de noordzijde. Onevenredige benadeling perceel 27-b.

Antwoord gemeente

Een bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 3 meter in de bestemming 'Groen' is inderdaad niet wenselijk. De bouwhoogte wordt daarom verlaagd naar 1 meter.

De noordelijke kavel van nr. 27b valt deels in het bestemmingsplan Buitengebied en grotendeels in de bestemmingsplan Kern Laren, waarin sprake is van een groenstrook/tuinbestemming, die gewoon vigerend blijft. In bijgaande figuur is het onderhavige bestemmingsplan en een deel van het bestemmingsplan Kern Laren weergegeven.



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.

Antwoord gemeente

In het bestemmingsplan wordt niet de plaatsing van lantaarnpalen geregeld. De toegangsweg blijft in eigendom van de grondeigenaar, die daarmee ook het onderhoud behoudt, gelijk aan de huidige situatie.

9.2.1

- Op grond waarvan zijn deze bouwrechten toegekend?
- Hoe zijn die toegekend en waaraan is dat getoetst (welk beleidsdocument, wetgeving of iets dergelijks)? Verantwoording ontbreekt.

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.

Antwoord gemeente

De bouwrechten komen voort uit het FAB beleid.

De naleving van de planregels en toetsing is een gemeentelijke bevoegdheid, gelijk aan alle bestemmingsplannen en regels opgenomen in de overige bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied.

9.3 Afwijkingsbevoegdheid is ongegrond.

- Waarop is dat gebaseerd?

Antwoord 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.

Groenedijk 7 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 een specifieke woning op de slooplocatie en niet op de FAB locatie.

Antwoord gemeente

De ingebrachte punten zijn in voorgaande al beantwoord.

9.4,1

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

Antwoord gemeente

De naleving van de planregels en toetsing is een gemeentelijke bevoegdheid, gelijk aan alle bestemmingsplannen en regels opgenomen in de overige bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied.

9.4.3

Laten vervallen; oneerlijke concurrentie Dimmendaal. Worden al ernstig benadeeld en dit is overmatige benadeling.

Antwoord gemeente

Niet wordt ingezien waarom Dimmendaal wel een B&B mag exploiteren en anderen niet. Het bestemmingsplan is niet het kader waarmee vanuit concurrentieoverwegingen tussen gelijkgestemde de gemeente een keuze zou moeten maken. Het toestaan van B&B is gangbaar en kan bijvoorbeeld op alle woonpercelen in het buitengebied ten uitvoer worden gebracht. Niet wordt ingezien waarom dit voor de nieuwe woonkavels zou moeten worden uitgesloten.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid moet er uit. Dit is een vrijbrief. Gevaarlijk voor toekomstige ontwikkeling zonder bestemmingsplan procedures, mogelijk zelfs op thans nog als agrarische bestemde grond in het plangebied.

11.5 idem eruit.

12.5 idem eruit.

Antwoord gemeente

Het betreft een wijzigingsbevoegdheid in de dubbelbestemming Archeologie, waarbij de dubbelbestemming kan worden verwijderd, nadat uit archeologisch onderzoek mocht blijken dat er geen sprake is van een archeologische waarde en daarmee de verwachting komt te vervallen. Een standaardbepaling die ook in het vigerend paraplubestemmingsplan Archeologie van toepassing is. Er is geen enkele reden waarom dit hier niet van toepassing zou zijn.

Artikel 15

B&B verbieden.

16.1.1

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.

17.b

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

Antwoord gemeente

De punten zijn in voorgaande al beantwoord

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

Antwoord gemeente

Onduidelijk is wat reclamant bedoelt met dubbele borging. Wat hier ook van zij, de gemeente heeft in het bestemmingsplan de sloop van bebouwing en de realisatie van de beplanting als voorwaardelijke bepaling vastgelegd in de planregels.

Omdat er sprake is van een negatieve netto meerwaarde is er geen sprake van een financiële bijdrage aan het sloop/-groenfonds.

Conclusies

Reclamant heeft in de conclusies een herhaling van de verschillende hiervoor al benoemde en beantwoorde punten.