

Korte samenvatting van feiten en omstandigheden verlenen omgevingsvergunning Bosweg 45 op grond van Bestemmingsplan Bosweg 2009

De omgevingsvergunning.

De aangevraagde omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk gelegen aan Bosweg 45, kavel 1, voldeed niet aan het bepaalde in het Bestemmingsplan Bosweg 2009. Naar aanleiding van de *conclusie van bouw en woning toezicht* alsmede een *interne mail d.d. 22 juni 2015* van de afdeling Ruimte, zie hieronder, blijkt dat 5.1.2e van 5.1.2e graag een seintje wil als de aanvraag van het nieuwbouwplan binnen is, dit om reden dat de aanvraag qua goot/nokhoogte niet past in het bestemmingsplan Bosweg 2009. Dit om teneinde via artikel 2.12, lid1, sub a onder 3 van de Wabo af te kunnen afwijken van het vigerende bestemmingsplan met de toevoeging dan kan de gehele procedure soepel doorlopen worden.

Hoezo soepel. Hierbij gaat 5.1.2e van 5.1.2e geheel voorbij aan de met ons gemaakte afspraken en onze belangen en maakt deze ondergeschikt aan de aanvraag omgevingsvergunning voor Bosweg 45.

5.1.2e van 5.1.2e / B&W gaat hierbij tevens voorbij dat in hoofdstuk 4.2 van het desbetreffende bestemmingsplan over duidelijk is bepaald dat op kavel 1 **een vrijstaande woning in één bouwlaag**, mag worden uitgevoerd. De aanvraag bevatte evenwel 2 bouwlagen, er is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend. Daarnaast is ook in strijd met artikel 6.2.2 van de planregels gehandeld.

De bouwhoogte na de (onrechtmatige) Wabo procedure voldoet niet, er is zelfs een omgevingsvergunning verleend om hoger te bouwen. Een mandatering om af te kunnen wijken van het inhoudelijk gestelde in het bestemmingsplan en om af te wijken van de vastgestelde hoogte na de WABO procedure hebben wij dienaangaande niet kunnen vinden.

Dat er in het beleidskader onder punt 6, zie hieronder, wordt vermeld 'als vervangende nieuwbouw van een bestaande woning' is compleet bezijden de waarheid. Het betrof nieuwbouw en geen bestaande woning. Ook over de motivering in dit beleidskaders valt het nodige op te merken.

Een door ons ingediende zienswijze heeft helaas niet geleid tot een nader besluit en is zelfs ongegrond verklaard. Hieruit hebben wij geconcludeerd dat hoofdstuk 4.2 onverkort wordt toegepast. Dus wees niet bevreesd. Het tegendeel is gebleken, dit bleek eerst later, met alle ellende van dien.

Wij merken hierbij op dat er geen enkele wijzigingsbevoegdheid in het Bestemmingsplan Bosweg 2009 en het Beeldkwaliteitsplan Bosweg is toegekend noch aan B&W noch aan de Welstandscommissie/Stadsbouwmeester om af te wijken van de door de Raad gestelde kaders. Nut en noodzaak hiertoe is ook nimmer aangetoond. Wij stellen dat de gevoerde Wabo procedure onrechtmatig is geweest en een enorme impact zowel in materiele- als immateriële zin voor ons heeft gehad en nog altijd heeft. Immers er is op kavel 1 een woning gerealiseerd die 2x het volume heeft verkregen dan op basis van het vigerende bestemmingsplan verwacht mocht worden. Het bouwwerk is ook nog eens in ons gezichtsveld en onze zichtlijnen opgetrokken terwijl de door ons ingediende zienswijze ongegrond is verklaard door B&W. Dagelijks worden wij hiermee geconfronteerd.

Beeldkwaliteitsplan Bosweg 2009

Na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het pand kavel 2, thans Bosweg 43 onze woning, in het bestemmingsplan Bosweg 2009 werden werd de materiaal keuze voor ons bouwwerk, conform besluit getoetst aan het bepaalde in het Beeldkwaliteitsplan Bosweg 2009, zie mail hieronder.

In de ons voor Bosweg 43, verleende omgevingsvergunning is onder overwegingen het volgende opgenomen: "het college van burgemeester en wethouders constateert dat het

advies van de welstandscommissie op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en neemt het advies over'.

Het advies van de welstandscommissie is ons middels een vodge kenbaar gemaakt, zie *hieronder*. Hierin werd ons medegedeeld dat de door ons gekozen bouwstenen voor onze kavel 2, Bosweg 43, de toets van het Beeldkwaliteitsplan niet heeft door staan.

Alhoewel B&W het ons een aantal malen anders hebben willen doen geloven is het Beeldkwaliteitsplan nog steeds onverkort van kracht.

De kwaliteitseisen, verwoord in het Beeldkwaliteitsplan pagina 19, zijn voor de omgevingsvergunning voor het pand Bosweg 45 hieraan evenwel, om voor ons onbegrijpelijke redenen, niet meer getoetst. Het wordt nog erger nog erger, de kwaliteitseisen zijn zelfs geheel terzijde geschoven. Hierbij beroept B&W zich op het éézijdig gegeven dat de Welstandscommissie/Stadsbouwmeester heeft ingestemd met het bouwplan en hierbij het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan niet meer heeft gevolgd voor toetsing. Hiermee is een loopje genomen met de inhoud van het Beeldkwaliteitsplan en is dit plan niet meer serieus genomen.

Wij moeten evenwel constateren dat B&W zich hierbij niet heeft geconformeerd aan o.a. het bepaalde in de overwegingen behorende bij de omgevingsvergunning voor Bosweg 43 zoals bovenstaand is geciteerd.

De Welstandscommissie/Stadsbouwmeester kan wel vinden dat de afwijking van het beeldkwaliteitsplan acceptabel is. Voor ons is een en ander, als direct betrokkene en belanghebbende, onacceptabel gelet op vorenstaande. Daarbij komt dat aan welstandscommissie/Stadsbouwmeester geen enkel bevoegdheid is toegekend om af te wijken van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het overnemen van het advies van de welstandscommissie/Stadsbouwmeester door B&W voor het bouwwerk Bosweg 45, is derhalve op niet rechtmatige gronden geschied.

Door niet consistent te besluiten in gelijke omstandigheden levert dit een contra dictie op die strijdig is met het gelijkheidsbeginsel, artikel 1 van de Grondwet en het bepaalde in het Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Bosweg 2009. Dit geldt eveneens voor de inhoud van de akte van levering van de kavel 2 en kavel 1 door de gemeente. De in deze aktes opgenomen voorwaarden door de gemeente zijn geheel verschillend. Er is geen enkele consistentie in het gevoerde beleid te ontdekken.

Een onherroepelijk bestemmingsplan en een bijbehorend beeldkwaliteitsplan vormen evenwel een vast planologisch kader waarin **exact** is bepaald, waaraan B&W zich bij de invulling hiervan heeft te houden en belanghebbenden i.c. wij, hier rechten aan kunnen ontlenen.

Wij als belanghebbende ontlenen aan het vigerende bestemmingsplan Bosweg 2009 derhalve onze rechten tot het indienen van een planschade.

Conclusie bestemmingsplantoets:

- | | | |
|-------------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Toestemming kan worden verleend om de volgende reden: | |
| <input type="checkbox"/> | De activiteit past binnen het bestemmingsplan | Wabo art. 2.1 lid 1, onder a |
| <input type="checkbox"/> | Een binnenplanse afwijking kan worden toegestaan | Wabo art. 2.12 lid 1, onder a, onder 1 |
| <input type="checkbox"/> | Een kruimelafwijking kan worden toegestaan | Wabo art. 2.12 lid 1, onder a, onder 2 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Toestemming is niet mogelijk, tenzij een afwijking kan worden toegestaan via de uitgebreide Wabo-procedure. Dit ter beoordeling van de afdeling ROV | Wabo art. 2.12 lid 1, onder a, onder 3 |
| <input type="checkbox"/> | De activiteit betreft een werk (aanleg). Hierover moet advies worden gevraagd aan de afdeling ROV | Wabo art. 2.1 lid 1, onder b |
| <input type="checkbox"/> | Anders: zie motivering op volgende blad | |

Deeladvies voor de omgevingsvergunning, wanneer de toestemming kan worden verleend: (tekstblokken die niet van toepassing zijn wissen)

De woning wordt binnen het bouwvlak gesitueerd. Het hoofdgebouw voldoet echter niet aan de voorgeschreven goothoogte (maximaal 4 meter) en bouwhoogte (maximaal 9 meter). Deze bedragen namelijk 5,60 meter en 9,65 meter. Ten aanzien van het bouwen buiten het bouwvlak voldoet het plan aan de bouwregels van artikel 6.2 van het bestemmingsplan "Bosweg 2009". Op grond van de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 6" is voor dit bouwplan geen archeologisch onderzoek vereist.

Van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte kan op grond van het bestemmingsplan niet worden afgeweken. Ook met de notitie "Beleidsregels kruimelgevallen" kan geen medewerking worden verleend.

Conclusie: gelet op eerdere mailwisseling over afwijgingsprocedure aanvraag doorsturen naar afdeling Ruimte (^{5.1.2}_e 5.1.2e).

Getoetst door: ^{5.1.2e} 5.1.2e	Datum: 21-07-2015
Voor akkoord:	

Ruimte voor een toelichting over de beoordeling en het advies.

(in ieder geval aangeven wat de afweging is bij het advies om af te wijken van het bestemmingsplan).

5.1.2e 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: maandag 22 juni 2015 14:28
Aan: PC-Omgeving
Onderwerp: aanvraag omgevingsvergunning bouwen

Beste collega's,

Voor kavel 1 /Bosweg 45 in het nieuwbouwplan Bosweg/Van Disselweg volgt binnenkort een aanvraag omgevingsvergunning bouwen van IKB architecten 5.1.2e.
Deze aanvraag past qua goot/nokhoogte niet in het bestemmingsplan Bosweg 2009.
Hiervoor willen wij via artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo afwijken van het bestemmingsplan.
Een ruimtelijke onderbouwing is bijna gereed, alleen het bouwplan zelf moet er nog in.
Graag naar mij een seintje als de aanvraag binnen is, dan kan de gehele procedure soepel doorlopen worden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Gemeente Lochem
eerste medewerker / projectleider |Afdeling Ruimte
Postbus 17, 7240 AA Lochem | Hanzeweg 8, 7241 CR Lochem
T 5.1.2e | F (0573) 25 48 99 | I www.lochem.nl
Mijn werkdagen zijn maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag



rechter zijgevel

Figuur 4: Rechter zijgevel nieuwe woning

Nu de aanvraag niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, dient deze tevens te worden beschouwd als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 Wabo.

5. Ruimtelijke afweging

De maximale bouwhoogtes zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Bosweg 2009 hebben tot doel een gevarieerd bouwbeeld te bewerkstelligen, zowel langs de Bosweg als langs de andere wegen in het plangebied.

Gezien het gelede ontwerp met verspringende gootlijnen en wordt met dit bouwplan voldaan aan de doelstelling van het bestemmingsplan. Het overschrijden van de maximale bouwhoogte stuit daarom niet op ruimtelijke bezwaren. Ook de omvang van de woning en de locatie op het bouwperceel dragen bij aan het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteitskaders zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Bosweg 2009.

6. Beleidskader

In een goede ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan het beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente. Het bouwplan raakt uitsluitend het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Bosweg 2009. Het beleid van Rijk, provincie en regio, evenals het ruimtelijke beleid van de gemeente zoals verwoord in de ruimtelijke structuurvisie zijn niet aan de orde: het gaat om de vervangende nieuwbouw van een bestaande woning. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling of de toevoeging van woningen is geen sprake. In de ruimtelijke afweging is gemotiveerd waarom een afwijking van het geldende bestemmingsplan aanvaardbaar wordt geacht.

7. Milieuaspecten – randvoorwaarden

7.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. In dit geval maakt de ontwikkeling geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk. Om die reden hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Van: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e]@lochem.nl]
Verzonden: woensdag 4 mei 2011 11:28
Aan: 5.1.2e @kpnmail.nl:
CC: 5.1.2e @zonnet.nl
Onderwerp: FW: Message from 25C-1

Geachte 5.1.2e 5.1.2e

Onderstaande e-mail heb ik gisteren naar uw gemachtigde 5.1.2e 5.1.2e ontwerp bureau gestuurd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e | Gemeente Lochem | Handhaving
Postbus 17, 7241 AA LOCHEM | Markt 3, 7241 AA LOCHEM
T 5.1.2e | F (0573) 25 48 99 | E 5.1.2e @lochem.nl | I www.lochem.nl

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 3 mei 2011 17:13
Aan: 5.1.2e @brummelhuis.nl'
CC: 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: Message from 25C-1

Geachte 5.1.2e

Gisteren heeft de welstandcommissie de aangeboden dakpan en steenmonsters van de te bouwen huizen aan de Bosweg 41-43 beoordeeld. (5.1.2e 5.1.2e) De dakpan is akkoord, de stenen zijn te zanderig/ geel. Graag even een steen aanbieden conform het welstandadvies wat is verwoord in de bijlage.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e | Gemeente Lochem | Handhaving
Postbus 17, 7241 AA LOCHEM | Markt 3, 7241 AA LOCHEM
T 5.1.2e | F (0573) 25 48 99 | E 5.1.2e @lochem.nl | I www.lochem.nl

2011 - 0011dfg

Erasmus 41 en 43 Lochem

Steen + dakpan bevoordelid.

- Plan is akkoord.
- steen: gaat over heen st de weil. Maakt het geheel (grote bestaandheid, rode - donkerrode steen + grijze voeg) te leent voor deze bouwstijl.

 Commissie ruimtelijke kwaliteit	gemeente	Lochem
	aanvraag	voorziening / advies
	akkoord	wel / niet
	datum	2-5-2011
	rayonarchitect	dit

2011 - 001105

Erasmusweg 41 en 43 Lechem

Steen + dakpan bevestigd.

... Plan is akkoord.

- steen: gaat over heen st de weil. Maakt het geheel (gole bevestiging, rode - donkerrode steen + grijze laag) te kant voor deze bouwstijl.

 COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT	commissie ruimtelijke kwaliteit	
	gemeente	Lechem
	aan vraag	voorzienend advies
	akkoord	weigeret
	datum	2-5-2011
rayonarchitect		

5.1.
2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 3 4 6 8