

Nota van zienswijzen Wijzigingsplan Kietersdijk 2 Laren

Het ontwerp wijzigingsplan Kietersdijk 2 Laren heeft van 21 juli 2022 tot en met 31 augustus 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen. In dit kader is één schriftelijke zienswijze naar voren gebracht:

Loo Makelaardij, Katgershoek 16a, 7245 PC Laren

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 31 augustus 2022 is ingekomen, waarbij de poststempel bepalend is. De zienswijze is op 25 augustus 2022 ingekomen en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud en beantwoording zienswijze

Zienswijze:

1. Doordat het voorliggende wijzigingsplan is gepubliceerd zonder tekeningen is het voor reclamant onvoldoende duidelijk wat de bedoeling van het wijzigingsplan is. Het heeft er alle schijn van dat niet het hoofdgebouw wordt gesplitst. Maar dat de naast staande schuur de tweede woning wordt. Reclamant heeft in het verleden soortgelijke verzoeken ingediend waar medewerking niet mogelijk was.

De zienswijze is door reclamant juridisch aangevuld met een toetsing aan de bestemmingsplanregels. De uitleg voor het splitsen als omschreven in het voorliggende ontwerp wijzigingsplan is volgens reclamant niet passend binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

2. Reclamant vermeldt dat het ontwerp wijzigingsplan ter visie is gelegd in de zomervakantie periode. Reclamant geeft aan dat normaal wordt gewacht tot buiten de vakantieperiode.

Antwoord gemeente:

1. Reclamant heeft gelijk in zijn zienswijze dat bij een verzoek om splitsing aangetoond moet worden dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 24.5 bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Onder deze voorwaarden staat onder andere dat alleen het hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel mag worden gesplitst, dat de te splitsen woning een inhoud van ten minste 900m³ moet hebben en niet eerder mag zijn gesplitst. En dat beide woningen na splitsing elk een inhoud moeten hebben van minimaal 450m³. Deze informatie ontbreekt in het ontwerp wijzigingsplan wat ter inzage heeft gelegen.

In het voortraject van dit wijzigingsplan zijn wij onvoldoende zorgvuldig geweest bij het toetsen aan de aan de splitsingsvoorwaarden als opgenomen in artikel 24.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Als gevolg hiervan is het wijzigingsplan ter inzage gelegd terwijl het niet volledig voldeed aan de splitsingsvoorwaarden. Het wijzigingsplan zal dusdanig worden aangevuld dat het in zijn totaliteit voldoet aan de geldende splitsingsvoorwaarden. En dit zal ook zo worden opgenomen in de vast te stellen versie van het wijzigingsplan.

2. Er gelden geen wettelijke verplichtingen om te wachten met publiceren tot na een vakantieperiode. Het voorliggende ontwerp wijzigingsplan is afgelopen juli, de week na het collegebesluit om het wijzigingsplan ter inzage te leggen, gepubliceerd. Dit was toevallig in de vakantieperiode. Van onderliggende redenen is geen sprake.

Conclusie:

Naar aanleiding van de bovenstaande zienswijze is het wijzigingsplan aangepast:

- De toelichting van het wijzigingsplan is aangevuld met plattegronden en inhoudsberekeningen om in zijn totaliteit te voldoen aan de splitsingsvoorwaarden als opgenomen in artikel 24.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.
- De verbeelding (plankaart) en regels van het wijzigingsplan zijn gewijzigd om beter te waarborgen dat alleen het hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel mag worden gesplitst. Op de verbeelding is ter plaatse van het bestaande hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' opgenomen. In artikel 3 van de regels is een regel toegevoegd dat woningen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding zijn toegestaan. Daarnaast is een regel opgenomen dat woningen aaneen dienen te worden gebouwd en niet vrijstaand mogen worden gebouwd. Met deze twee regels en de aanduiding is zeker gesteld dat alleen het hoofdgebouw kan worden gesplitst. Verder is de regel dat de bestaande oppervlakte van de gebouwen niet mag worden uitgebreid samengevoegd met de regel dat de bestaande goot- en bouwhoogte niet mag worden vergroot. Zo ontstaat een eenduidiger formulering en is duidelijker dat de bestaande maatvoering van de boerderij niet mag worden vergroot, zodat de bestaande karakteristieke verschijningsvorm daarvan behouden blijft en de splitsing derhalve betrekking heeft op het bestaande hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel. Naar aanleiding van de genoemde wijzigingen van de verbeelding en regels is ook de toelichting van het wijzigingsplan aangepast.