

# **NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

**BEHORENDE BIJ HET**

**BESTEMMINGSPLAN**

## **PARAPLUHERZIENING 2019 – BAG EN UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNINGEN**

**GEMEENTE LOCHEM**

IDnr.: NL.IMRO.0262.buParaplubBAGenRO-BP31

Datum: januari 2021

Auteurs: gemeente Lochem

Vastgesteld d.d.: ....

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ZIENSWIJZEN</b> .....	<b>3</b>
2.1	Zienswijze 1: Ehzerallee 16-16a-18-18a-20 Almen .....	3
2.2	Zienswijze 2: Horstweg 6-6a Laren.....	3
2.3	Zienswijze 3: Brenschutte 2-2a Laren.....	4
2.4	Zienswijze 4: Brenschutte 2-2a Laren.....	5
<b>3</b>	<b>WIJZIGINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN</b> .....	<b>6</b>

# 1 INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan “Parapluperzoning 2019 – BAG en uitgebreide omgevingsvergunningen” heeft van 19 december 2019 voor de duur van zes weken tot en met 29 januari 2020 ter inzage gelegen. In die periode is door 4 reclamanten een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd.

## 2 ZIENSWIJZEN

### 2.1 Zienswijze 1: Ehzerallee 16-16a-18-18a-20 Almen

#### Reactie

De percelen die opgenomen zijn in parapluperzoning 2019 en gelijk zijn aan de BAG zijn:

- Ehzerallee 16: als bedrijfswoning;
- Ehzerallee 16a: als bedrijfswoning;
- Ehzerallee 18: als bedrijfswoning;
- Ehzerallee 18a: als bedrijfswoning/horeca;
- Ehzerallee 20: als bedrijfswoning.

#### **Antwoord gemeente**

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010” heeft het bestemmingsvlak met de huisnummers Ehzerallee 16, 16a, 18, 18a en 20 de bestemming ‘Wonen’ en is ter plaatse van de bestemmingsvlak maximaal 1 woning toegestaan. In de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) zijn vijf objecten met gebruiksdoel woonfunctie aangemerkt. In het ontwerpbestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan 2019 -BAG en uitgebreide omgevingsvergunningen” zijn abusievelijk vier wooneenheden aangemerkt binnen de bestemming ‘Wonen’. Het doel van het genoemde paraplubestemmingsplan is om de BAG en het bestemmingsplan met elkaar in overeenstemming te brengen. Aangezien in de BAG sprake is van vijf objecten met gebruiksdoel woonfunctie, zal het bestemmingsplan hierop worden aangepast. Daartoe wordt het aantal wooneenheden binnen de bestemming ‘Wonen’ aangepast van 4 naar 5.

Reclamant geeft aan dat het vijf bedrijfswoningen betreft. In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010” heeft het perceel de bestemming ‘Wonen’. Dit betekent dat er planologisch-juridisch gezien geen sprake is van bedrijfswoningen. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om de vijf woningen aan te merken als bedrijfswoningen. Op basis van de zienswijze wordt uitsluitend het aantal woningen gewijzigd.

De zienswijze is gegrond en leidt tot een wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het aantal wooneenheden wordt gewijzigd van 4 naar 5.

### 2.2 Zienswijze 2: Horstweg 6-6a Laren

#### Reactie

In het bestemmingsplan staat dat op het adres 2 woningen zijn, maar aangezien een van de bewoners is gaan wonen in een zorginstelling, is deze niet meer thuis en is er op dit moment een gezin aanwezig en dat blijft ook zo.

Reclamant verzoekt dat de bestemming weer teruggaat naar 1 adres en zo zal het binnenkort ook verkocht gaan worden als de tijd daar rijp voor is.

Het gaat dus om de bestemming van de tweede woning te verwijderen en het oude adres te handhaven.

#### **Antwoord gemeente**

Het doel van de parapluperzoning is om de gegevens in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) en in het bestemmingsplan met elkaar in overeenstemming te brengen. Op het perceel

Horstweg 6-6a Laren zijn gegevens niet met elkaar in overeenstemming. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010" heeft het perceel Horstweg 6-6a de bestemming 'Wonen' en is maximaal 1 woning toegestaan. Op basis van de gegevens in de BAG zijn ter plaatse twee objecten met een woonfunctie aanwezig. Middels de parapluperzoning is getracht dit te synchroniseren door het maximaal 2 woningen toe te staan (in overeenstemming met de BAG).

De zienswijze geeft aanleiding om in dit geval niet het bestemmingsplan aan te passen maar een wijziging in de BAG door te voeren. Dit betekent dat het plandeel Horstweg 6-6a Laren uit de parapluperzoning wordt verwijderd. Voor de BAG zal een samenvoegingsbesluit moeten worden genomen. Daarbij zijn twee mogelijkheden:

- Omgevingsvergunning nodig - Voor de samenvoeging van de woningen en voor de bouwkundige verandering is een omgevingsvergunning nodig. Reclamant dient deze omgevingsvergunning zelf aan te vragen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt getoetst of de samenvoeging brandveilig is en of het tweede verblijfsobject is ontmanteld. Vanwege de omgevingsvergunning wordt automatisch een samenvoegingsvergunning verleend. De wijziging van de huisnummering wordt daarin ook meegenomen (huisnummerbesluit).
- Geen omgevingsvergunning nodig - Voor de samenvoeging van de woningen en voor de bouwkundig verandering is geen omgevingsvergunning nodig. In dit geval wordt niet automatisch een samenvoegingsvergunning verleend en wordt de verandering van de huisnummering niet meegenomen. In dat geval zal team Handhaving de situatie onderzoeken en eventueel een bezoek brengen aan de situatie ter plaatse. Daarbij wordt beoordeeld of de samenvoeging brandveilig is en of het tweede verblijfsobject ontmanteld is. Na onderzoek en beoordeling kan team Handhaving een verklaring aanleveren bij de BAG-beheerder en wordt een huisnummerbesluit opgesteld voor samenvoeging.

In overleg met reclamant zullen afspraken worden gemaakt over het komen tot een samenvoegingsbesluit .

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het plandeel Horstweg 6-6a Laren wordt verwijderd uit het bestemmingsplan.

## 2.3 Zienswijze 3: Brenschutte 2-2a Laren

### Reactie

Reclamant is het niet eens met het bestemmingsplan om de woning te splitsen in 2 woningen. De reden is dat in 2014 hiervoor al een procedure is doorlopen, waarbij tot overeenstemming met de gemeente is gekomen.

Reclamant heeft destijds de woning verbouwd zodat de (schoon)ouders een prettige oude dag kunnen hebben. Reclamant heeft nooit rekening gehouden met een eventuele splitsing van de woning. De gemeente heeft hier niet op voorhand voor gewaarschuwd.

Dit heeft geleid tot een verbouwing waarbij de wooneenheden onsplitsbaar met elkaar zijn verbonden. Zij zijn daarom ook niet los verkoopbaar.

De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) heeft een beslisboom afbakening verblijfsobject. De punten 3, 5 en 9 laten zien dat er geen sprake is van een verblijfsobject.

### Antwoord gemeente

Het doel van de parapluperzoning is om de gegevens in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) en in het bestemmingsplan met elkaar in overeenstemming te brengen. Op het perceel Horstweg 6-6a Laren zijn gegevens niet met elkaar in overeenstemming. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010" heeft het perceel Brenschutte 2-2a de bestemming 'Wonen' en is maximaal 1 woning toegestaan. Op basis van de gegevens in de BAG zijn ter plaatse twee objecten met een woonfunctie aanwezig. Middels de parapluperzoning is getracht dit te synchroniseren door het maximaal 2 woningen toe te staan (in overeenstemming met de BAG).

De zienswijze geeft aanleiding om in dit geval niet het bestemmingsplan aan te passen maar een wijziging in de BAG door te voeren. Dit betekent dat het plandeel Brenschutte 2-2a Laren uit de parapluperzoning wordt verwijderd. Voor de BAG zal een samenvoegingsbesluit moeten worden genomen. Daarbij zijn twee mogelijkheden:

- Omgevingsvergunning nodig - Voor de samenvoeging van de woningen en voor de bouwkundige verandering is een omgevingsvergunning nodig. Reclamant dient deze omgevingsvergunning zelf aan te vragen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt getoetst of de samenvoeging brandveilig is en of het tweede verblijfsobject is ontmanteld. Vanwege de omgevingsvergunning wordt automatisch een samenvoegingsvergunning verleend. De wijziging van de huisnummering wordt daarin ook meegenomen (huisnummerbesluit).
- Geen omgevingsvergunning nodig - Voor de samenvoeging van de woningen en voor de bouwkundig verandering is geen omgevingsvergunning nodig. In dit geval wordt niet automatisch een samenvoegingsvergunning verleend en wordt de verandering van de huisnummering niet meegenomen. In dat geval zal team Handhaving de situatie onderzoeken en eventueel een bezoek brengen aan de situatie ter plaatse. Daarbij wordt beoordeeld of de samenvoeging brandveilig is en of het tweede verblijfsobject ontmanteld is. Na onderzoek en beoordeling kan team Handhaving een verklaring aanleveren bij de BAG-beheerder en wordt een huisnummerbesluit opgesteld voor samenvoeging.

In overleg met reclamant zullen afspraken worden gemaakt over het komen tot een samenvoegingsbesluit .

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het plandeel Benschutte 2-2a Laren wordt verwijderd uit het bestemmingsplan.

## 2.4 Zienswijze 4: Benschutte 2-2a Laren

### Reactie

Reclamant is in 1971 in de gemeente komen wonen en werken. Na Lochem en Barchem heeft reclamant met veel plezier 34 jaar in een afgelegen boerderij in Exel gewoond.

De kinderen van reclamant zagen dat het voor mensen op leeftijd langzamerhand te zwaar zou worden om daar te blijven wonen. Ze stelden voor dat er na een kleine verbouwing in hun huis wel plaats was te maken om bij hen in te wonen.

In de zienswijze van dochter en schoonzoon (zienswijze 3) gaan zij op de juridische gronden bezwaar maken tegen het bestemmingsplan om van hun woning 2 wooneenheden te maken.

Reclamant verzoekt de gemeente op humane gronden af te zien van het plan. Immers, het is de mantelzorg voor de ouders die maakt dat ze het beter vonden hun ouders op te nemen. Dat het doorzetten van het plan voor hen nu financiële consequenties heeft, die ook nog na het overlijden of verhuizen van reclamant doorlopen, mag niet gebeuren. In casu wordt het logeerverblijf dan gezien als tweede woning die dan voor hen belastingtechnisch in box 3 geplaatst wordt.

Na de procedure die reclamant in 2014 heeft doorlopen, zijn nadat er al eerder het plan was opgevat er 2 verblijfsobjecten van te maken, bleek ook dat er meerdere interpretaties mogelijk zijn. De gemeente kan dus geheel binnen alle wettelijke regels blijven als wordt toegestaan dat deze woning 1 eenheid blijft, zodat de kinderen het logeerverblijf niet als tweede woning in hun maag gesplitst krijgen.

### **Antwoord gemeente**

Verwezen wordt naar de beantwoording van Zienswijze 3.

### **3 WIJZIGINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN**

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Hieronder is een overzicht gegeven van alle wijzigingen.

- Op de verbeelding is voor het plandeel (herzieningsgebied) Ehzerallee 16-16a-18-18a-20 Almen het maximum aantal wooneenheden gewijzigd van 4 naar 5.
- Op de verbeelding is het plandeel (herzieningsgebied) Horstweg 6-6a Laren verwijderd, waarna de overige herzieningsgebieden zijn hernummerd.
- Op de verbeelding is het plandeel (herzieningsgebied) Brenschutte 2-2a Laren verwijderd, waarna de overige herzieningsgebieden zijn hernummerd.