

# Wijziging van het bestemmingsplan ex. artikel 3.6 Wro

(wijzigingsplan functiewijziging Oosterholtweg 5 Groenlo)

Nota  
Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

februari 2018

### **Inhoud en beantwoording zienswijzen:**

Het ontwerp wijzigingsplan 'Functieverandering Oosterholtweg 5 Groenlo' heeft ter inzage gelegen van 17 november 2017 tot en met 28 december 2017.

Tegen het ontwerp wijzigingsplan is een zienswijze ingekomen die in deze Nota worden weergegeven en beantwoord.

#### Zienswijze (schriftelijk ingekomen op 28 december 2017):

Door Locis Adviseurs, Leeuwerikstraat 33a, 7051 XD Varsseveld is namens de familie Posthumus (verzoeker) een zienswijze ingediend welke op 28 december 2017 door ons is ontvangen. De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

### **Verwoording en beantwoording zienswijze**

#### **Verwoording zienswijze**

- a. In de regels van het wijzigingsplan is opgenomen dat de woning een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> mag hebben. Omdat de bebouwing in de gewijzigde opzet een inhoud van 1255 m<sup>3</sup> heeft wordt verzocht om de maximaal toelaatbare inhoud van de woning hierop aan te passen.
- b. De totale oppervlakte van aanwezige bijbehorende bouwwerken bij de woning is in de nieuwe opzet groter dan 150 m<sup>2</sup>. Er wordt dan ook verzocht om de maximaal toelaatbare oppervlakte aan te passen.

#### **Beantwoording zienswijzen**

Ten aanzien van zienswijze **a** kan worden gesteld dat in de regels van het wijzigingsplan is opgenomen dat de maximale inhoud van een woning 750 m<sup>3</sup> mag bedragen. Daarnaast is aangegeven dat, indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a (inhoud 750 m<sup>3</sup>) de bestaande bebouwing geldt op het tijdstip van inwerkingtreding van dit wijzigingsplan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht. In de regels is tevens aangegeven dat met een wijziging van het bestemmingsplan het mogelijk is om de deel van de voormalige boerderij bij de woning te betrekken waardoor een grotere inhoud van de voormalige boerderij kan ontstaan dan de toegestane 750 m<sup>3</sup>.

Nu er een procedure om wijziging van het bestemmingsplan wordt gevolgd, waarbij is aangegeven dat de inhoud van de voormalige boerderij groter wordt dan de toegestane 750 m<sup>3</sup>, is dit ingevolge bovenstaande regels toegestaan. Mocht echter in de toekomst de voormalige boerderij geheel worden gesloopt en herbouwt, dan mag nieuwbouw van de boerderij (woning) plaatsvinden tot 750 m<sup>3</sup> (of met een wijzigingsbevoegdheid tot 850 m<sup>3</sup>). Herbouw van een woning tot 1.255 m<sup>3</sup> is dan ook niet meer mogelijk en ook niet wenselijk.

Aan de zienswijze onder a. wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

Ten aanzien van zienswijze **b** kan worden gesteld dat in de regels van het wijzigingsplan is opgenomen dat de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken 150 m<sup>2</sup> mag bedragen. Daarnaast is aangegeven dat, indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a (oppervlakte 150 m<sup>2</sup>) de bestaande bebouwing geldt op het tijdstip van inwerkingtreding van dit wijzigingsplan, mits deze op legale wijze tot stand is gebracht.

Op het perceel is meer oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken aanwezig dan de opgenomen 150 m<sup>2</sup>. Deze grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is ingevolge de hiervoor genoemde regels toegestaan. Uitgangspunt bij wijzigingen van het bestemmingsplan is om bebouwing in het buitengebied te verminderen. Wel zijn er mogelijkheden om meer bijbehorende bouwwerken op een perceel toe te staan. Wel geldt hiervoor een sanering van 70% van de bestaande bebouwing aan bijbehorende bouwwerken van boven de 200 m<sup>2</sup>. Voor onderhavig perceel geldt dat er ongeveer 1.050 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken op een legale wijze op het perceel aanwezig zijn. Omdat de sanering van 70% geldt van bouwwerken boven de 200 m<sup>2</sup> geldt dus de reductie voor 850 m<sup>2</sup> wat neer komt op 255 m<sup>2</sup>. In totaal mag er dus 455 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig zijn. De regels, zoals opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan, onder 4.2 onder a. is hierop aangepast en onder 4.3 onder a. is komen te vervallen.

Aan de zienswijze onder b. wordt dan ook tegemoet gekomen.

**Conclusie:**

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Een van de ingebrachte zienswijzen geeft aanleiding om de gevraagde wijziging in het wijzigingsplan op te nemen.