

## Wijziging bestemmingsplan

“Wijzigingsplan Papenweg 8b, 8c en 10 Lievelede”

Nota  
Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

November 2019

## 1. Inleiding

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp 'Wijzigingsplan Papenweg 8b, 8c en 10 Lievelede' voor actualisatie en digitalisering van het bestemmingsplan voor de percelen Papenweg 8b, 8c en 10 te Lievelede gedurende zes weken voor eenieder van 4 oktober 2019 tot en met 14 november 2019 ter inzage gelegen.

Het ontwerp wijzigingsplan was in te zien in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan in te zien via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website [www.oostgelre.nl](http://www.oostgelre.nl). Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in de Elna en de Groenlose Gids.

Tijdens voornoemde termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 14 oktober 2019.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerp 'Wijzigingsplan Papenweg 8b, 8c en 10 Lievelede' zijn een tweetal zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend. In het volgende hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

Voor de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijzen gegrond of ongegrond zijn verklaard en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor het wijzigingsplan (toelichting, regels en/of verbeelding) tot gevolg heeft.

In het derde hoofdstuk is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijzen.

## 2. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

### Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 30 oktober 2019):

Door appellant 1 is een zienswijze ingediend welke op 30 oktober 2019 door ons is ontvangen. De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

#### Samenvatting zienswijze

- a. Er wordt alleen gesproken van Papenweg 8b. Ook het kantoor Papenweg 8a staat op het perceel en moet voor de volledigheid worden genoemd.
- b. Ook Papenweg 8 zit in het te wijzigen plangebied. Er wordt afgevraagd of ook de eigenaar/eigenaresse van dit perceel niet de overeenkomst moet tekenen.
- c. Er staan geen gekken dingen in de anterieure overeenkomst dus deze kan worden getekend.
- d. In de regels bij de woonbestemming is aangegeven dat 50 m<sup>2</sup> van de bijgebouwen voor een beroep aan huis mag worden gebruikt. Er wordt nu al 211 m<sup>2</sup> van het bestaande bijgebouw al voor kantoor gebruikt. Dit zal wel genoemd moeten worden.
- e. In regel 5.2.3 is voor nummer 8a/b 230 m<sup>2</sup> benoemd. Dit is het grote bijgebouw met kantoor. Er staan echter nog meer bijgebouwen zoals volières en tuinhuisje.
- f. In de toelichting onder H2 is duidelijk aangegeven dat bij een tweetal percelen het bedrijf aan huis blijft bestaan. Dit moet dan ook in de regels staan indien dit meer dan 50 m<sup>2</sup> is.

#### Reactie

Ad.a: Ter identificatie van de planologisch te wijzigen percelen wordt uitgegaan van op deze percelen genoemde hoofdgebouwen. Dit zijn in onderhavig geval de drie aanwezige woningen. Dat het bijgebouw bij de woning Papenweg 8b een eigen huisnummer heeft gekregen doet hierbij niet aan af. In de tekst van de Toelichting en op de verbeelding is duidelijk omschreven en verbeeldt dat het bijgebouw Papenweg 8a in het te wijzigen plangebied wordt meegenomen. Het ook benoemen van Papenweg 8a heeft dan ook geen toegevoegde waarde.

De zienswijze onder a. wordt hierbij ongegrond verklaard.

Ad.b. en c: Een Anterieure overeenkomst wordt aangegaan tussen de drie initiatiefnemers voor de te wijzigen percelen en de gemeente. Het klopt dat door deze wijziging in bestemming het naastgelegen bedrijfsperceel Papenweg 6 en 8 een aanpassing heeft gekregen in bouwvlak en bouwpercentage. Hiervan hebben de eigenaren van deze percelen ook een kennisgeving ontvangen. Het is geen verplichting om met de eigenaren van deze twee percelen een overeenkomst te sluiten. De eigenaren hebben het recht om, indien zij met de wijziging niet akkoord gaan, een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid hebben zij geen gebruik gemaakt. De zienswijze onder b. wordt hierbij dan ook ongegrond verklaard.

Ad.d, e en f: In de regels bij de woonbestemming is inderdaad aangegeven dat 50 m<sup>2</sup> van de bijgebouwen voor een beroep aan huis mag worden gebruikt. Nu er in het verleden toestemming is verleend om een grotere oppervlakte te mogen gebruiken voor een bedrijf aan huis, is in de regels regel 6.5.1 b toegevoegd. Deze geeft aan dat in afwijking van de genoemde 50 m<sup>2</sup> er een grotere oppervlakte voor een bedrijf aan huis mag worden gebruikt tot aan de aangegeven vierkante meters. Nu dit ook geldt voor het naastgelegen perceel Papenweg 8c is ook dit perceel specifiek in deze regel genoemd. Daarnaast mag naast een hoofdgebouw nog 70 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig zijn. Hieronder vallen de genoemde volières (voor zover van toepassing), tuinhuis etc. De zienswijze onder d. en f. gegrond wordt verklaard en regel 6.5.1 onder b is toegevoegd aan de Regels. De zienswijze onder e. wordt ongegrond verklaard.

#### Conclusie

De ingebrachte zienswijze onder d. en f. heeft geleid tot toevoeging van regel 6.5.1. onder b. zodat duidelijk is dat voor een tweetal percelen een afwijking geldt van het aantal vierkante meters ten behoeve van een bedrijf aan huis. De zienswijzen onder d. en f. zijn dan ook gegrond verklaard.

De zienswijzen onder a, b, c en e. worden ongegrond verklaard.

## **Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 12 november 2019):**

Door Liander, Postbus 50, 6920 AB te Duiven is een zienswijze ingediend welke op 12 november 2019 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

### Samenvatting zienswijze

Ad.a: de enkelbestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening', wat gold voor het aanwezig transformatorhuisje in het geldende bestemmingsplan 'Kern Lievelede 2015', is vervangen door de enkelbestemming 'Bedrijf'. Er wordt verzocht om, vanwege de kenbaarheid van het transformatorhuisje, dit transformatorhuisje te voorzien van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

Ad.b; er wordt ook verzocht het transformatorhuisje te voorzien van een bouwvlak.

Ad.c; er wordt verzocht de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol gebied 3' te laten vervallen nu de ondergrond al door de aanwezige kabels en leidingen is geroerd.

### Reactie

Ad.a en b: In het geldende bestemmingsplan 'Kern Lievelede 2015' was het in het plangebied aanwezige transformatorhuisje bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening' en voorzien van een bouwvlak. Om uniformiteit in de verbeelding van de kern Lievelede te houden en om de regels van het geldende bestemmingsplan weer te laten gelden voor dit transformatorhuisje, wordt nu niet gekozen om in dit wijzigingsplan het transformatorhuisje te voorzien van een aanduiding 'nutsvoorziening' maar te bestemmen als 'Bedrijf – Nutsvoorziening' overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Kern Lievelede 2015'. Ook wordt het transformatorhuisje weer voorzien van een bouwvlak. Hierdoor wordt het transformatorhuisje weer zichtbaar op de verbeelding van de plankaart.

De zienswijzen a en b worden als gegrond beschouwd.

Ad.c: De voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische waardevol gebied 3' aangewezen gronden zijn ter behoud en bescherming van mogelijk te verwachten archeologische waarden in de bodem en ter bescherming en instandhouding van de Grolse Linie 1627. Indien door archeologisch onderzoek is aangetoond is het mogelijk om de dubbelbestemming te verwijderen. Dit onderzoek is niet aanwezig. Het feit dat de grond al is geroerd en verstoord door graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van kabels en leidingen doet hier niet aan af.

De gemeente Oost Gelre heeft er voor gekozen om de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische waardevol gebied 3' te blijven verbeelden. Hierdoor is deze dubbelbestemming en de loop van de Grolse Linie goed zichtbaar op de verbeelding van de plankaart. Ook al zijn er archeologische onderzoeken uitgevoerd. Het is echter niet zo dat, indien in een plangebied al eerder een archeologisch onderzoek is uitgevoerd bij nieuwe graafontwikkelingen in dit plangebied wederom een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

In onderhavig geval is in de regels wel voorzien om, bij vervanging van kabels en leidingen, geen vergunningplicht te laten gelden en dus ook geen archeologisch onderzoek te eisen. Hiermee wordt voorkomen dat, bij grondwerkzaamheden bij het transformatorhuisje, ten allen tijde de vergunningplicht gaat gelden (artikel 8.4.2 onder a).

De zienswijze onder c. wordt ongegrond verklaard.

### Conclusie

De ingebrachte zienswijze onder a. en b. heeft geleid tot toevoeging van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' met de daarbij behorende regels aan het wijzigingsplan. De Verbeelding wordt aangepast en het perceel verbeeld overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Kern Lievelede 2015'. De zienswijzen onder a. en b. zijn dan ook gegrond verklaard.

De zienswijze onder c. wordt ongegrond verklaard.

## **3. Ambtelijke wijzigingen**

Artikel 6.2.3 onder e: in deze tabel zijn de oppervlaktes aangegeven van bijbehorende bouwwerken. Op een tweetal percelen wijken deze af van de toegestane 70 m<sup>2</sup>. Omdat in het ontwerp alleen de oppervlakte van de bouwwerken waarin het 'aan huis gevestigd bedrijf' is gevestigd zijn deze nu verhoogd met de toegestane 70 m<sup>2</sup>.

Artikel 6.4.3: de in artikel 6.2.3. onder e aangegeven legale oppervlaktes aan bijbehorende bouwwerken wijken dermate af van de toegestane 70 m<sup>2</sup>. Na beëindiging van het 'bedrijf aan huis' kan dit bouwwerk als bijbehorend bouwwerk worden gebruikt. Bij mogelijke vervanging van dit gebouw geldt in het toegevoegde artikel een saneringsplicht van 70%. Hierdoor wordt het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak verminderd.

#### **4. Algehele conclusie:**

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Een deel van de zienswijzen zijn gegrond verklaard en hebben geleid tot een aanpassing in de Regels en Verbeelding van het wijzigingsplan.

De ingebrachte zienswijzen en gedane aanpassingen in het wijzigingsplan geven echter geen aanleiding om het gevraagde wijzigingsplan niet vast te stellen. Doordat wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan zijn aangebracht wordt het wijzigingsplan gewijzigd vastgesteld.