

Bouwbedrijf Bruggink
Molenweg 11
7055 AW HEELWEG

Bezoekadres:
Staringstraat 25, Gendringen
Postbus 42
7080 AA Gendringen
Telefoon: (0315) 292 292
Fax: (0315) 292 293
E-mail: info@oude-ijsselstreek.nl
Internet: www.oude-ijsselstreek.nl

Uw kenmerk:		Verzenddatum:	
Ons kenmerk:	W-2020-1124	Ext zaaknummer:	0000180106
Onderwerp:	nieuwbouw 2 starterswoningen en een dubbele levensloopbestendige woning		

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 29-12-2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuwbouw 2 starterswoningen en een dubbele levensloopbestendige woning aan de Hoge weg 20, 20A, 22 en 22A in Heelweg. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-2020-1124.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1 onder a en artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De gewaarmerkte aanvraagformulieren, tekeningen en bijlagen maken deel uit van de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
 - Het bouwen van 2 half-vrijstaande starterswoningen en een dubbele levensloopbestendige woning.
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
 - Hierdoor wordt het mogelijk om de woningen in de bestemming "Agrarisch met waarden" te bouwen.
3. Uitrit aanleggen of veranderen
 - De acceptatie van de uitwegen is bijgevoegd

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor het "bouwen" beoordeeld aan artikel 2.10 en voor het "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Voor het bouwen en het Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Bouwen
 - Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals gesteld in artikel 12 van de Woningwet;
 - Het bouwplan is in overeenstemming met de regelen en voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
 - Het bouwplan is in strijd met artikel 4, lid 4.1, van het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" (de bestemming is "Agrarisch met waarden zonder bouwvlak").
 - Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo voor het bouwen van 2 half-vrijstaande starterswoningen en een dubbele levensbestendige woning op het perceel Vsv, H, 2980, 2979 en 3685 af te wijken van het Bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" (de ruimtelijke onderbouwing is door team ruimtelijke ordening akkoord bevonden).
 - In overweging te hebben genomen dat de gemeenteraad bij besluit op 11 mei 2017, op grond van artikel 6.5. lid 3 van het besluit omgevingsrecht projecten als deze heeft aangewezen als categorie van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5. lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht niet is vereist;
 - Er is een planschadeovereenkomst afgesloten met de gemeente Oude IJsselstreek en de aanvrager.

Ontwerpbeschikking

- Op 08-09-2021 is het ontwerpbesluit genomen op de aanvraag.
- Het ontwerpbesluit heeft vanaf 16-09-2021 voor zes weken ter inzage gelegen.
- Gedurende deze periode kon men zienswijze tegen het ontwerpbesluit kenbaar maken.
- Van de gelegenheid tot het indienen van (schriftelijke) zienswijzen is gebruik gemaakt. De ingekomen zienswijzen en onze reactie hierop staan in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Omgevingsvergunning Hoge weg 20, 20A, 22 en 22A Heelweg (bijlage bij dit besluit).
- De volgende punten zijn in het definitieve besluit aangepast:
 - In de ruimtelijke onderbouwing is de motivering omtrent de aantoonbare woonbehoefte aangevuld, tevens is het rapport "Wonen in Heelweg" als bijlage bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing.
 - De rooilijn van zowel de starters- als de levensbestendige woningen is ten opzichte van de Hoge weg met circa 4 m1 vergroot. Daarnaast afstand van de zijdelingse perceelgrens van de starterswoningen en het perceel van de indiener vergroot naar 4 m1 waardoor er ruimte ontstaat om een groenstrook van circa 3 m1 aan te leggen.
 - In de ruimtelijke onderbouwing is paragraaf 4.9 aangepast, daarnaast is op de verbeelding van het stedenbouwkundige ontwerp de nieuwe sloot opgenomen.
 - In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 5.2 aandacht besteed aan het communicatietraject.
 - Bij de levensbestendige woningen is de indeling gewijzigd en deze zijn aan de achtergevel uitgebreid met een ondergeschikte aanbouw.
- Verder hebben de zienswijzen geen aanleiding gegeven om de omgevingsvergunning te wijzigen of te weigeren.

Mededelingen

Indien u bij graafwerkzaamheden of boringen in de grond iets tegenkomt waarvan u weet, dan wel redelijkerwijs kunt vermoeden dat het een monument of een deel van een monument is (in roerende of onroerende zin) dient u dit zo spoedig mogelijk te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Tevens dient u hiervan per direct de gemeente in kennis te stellen.

Start/gereed melden bouw

De start van de bouw dient u één week van tevoren te melden (formulier Melding aanvang bouwwerkzaamheden). Tevens moet u het gereedkomen van de bouw melden (formulier Melding einde bouwwerkzaamheden). Indien u de start of het gereedkomen van de bouw niet meldt en/of niet overeenkomstig de vergunning bouwt, loopt u het risico dat tegen u strafrechtelijk en/of bestuursrechtelijk wordt opgetreden. Hiertoe behoort b.v. het stilleggen van de bouwwerkzaamheden. Daarom adviseer ik u de bouwregels in acht te nemen en eventuele wijzigingen te bespreken met de afdeling Wijken en Beheer, team handhaving.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag van bekendmaking beroep worden aangetekend. Bekendmaking van het besluit vindt plaats middels publicatie op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en in het gemeenteblad en de Gelderse post

Het beroepschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. De Beschikking treedt direct in werking. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derden belanghebbende er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de president van de arrondissementsrechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Voor meer informatie over bezwaar en voorlopige voorziening verwijzen wij u naar de bijlage 'rechtsbeschermingsmiddelen'.

Tot slot

Als u nog vragen heeft kunt u een bezoek brengen aan de publieksbalie in het gemeentehuis, Staringstraat 25 in Gendringen. Als dit niet mogelijk is, neemt u dan gerust contact met mij op. U kunt mij bellen via het algemene telefoonnummer (0315) 292 292.

Datum besluit: 04-05-2022

Namens burgemeester en wethouders,
met vriendelijke groet,



Eugene Heukshorst
Team Vergunningen

De houder moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de toezichthouder ter inzage wordt gegeven.

Melding aanvang bouwwerkzaamheden

Ondergetekende :

Naam :
Adres :
Postcode :
Woonplaats :
Telefoonnr. :
Faxnummer :

Deelt mee dat de bouw van :

Naam : Bouwbedrijf Bruggink
Op het adres : Hoge weg 20, 20A, 22 en 22A in Heelweg
Wordt aangevangen op : - -
Omgevingsvergunning nr : W-2020-1124
datum afgifte : 04-05-2022

De bouw wordt uitgevoerd door:

Naam :
Adres :
Postcode :
Woonplaats :

Datum : - - Handtekening :

Alleen door de gemeente in te vullen:

Gemeentestempel

Ontvangst : - - Handtekening :
Functie : *medewerker team handhaving*

Dit meldingsformulier dient volledig ingevuld ten minste één week voordat met de
Bouwwerkzaamheden wordt begonnen ingediend te worden bij de Gemeente Oude
IJsselstreek

Melding einde bouwwerkzaamheden

Ondergetekende :

Naam :
Adres :
Postcode :
Woonplaats :
Telefoonnr. :
Faxnummer :

Deelt mee dat de bouw van :

Naam : Bouwbedrijf Bruggink
Op het adres : Hoge weg 20, 20A, 22 en 22A in Heelweg
Is gereed gekomen op :-.....-.....
Omgevingsvergunning nr : W-2020-1124
datum afgifte : 04-05-2022
De bouw is conform vergunning uitgevoerd: JA / NEE
Eventuele toelichting :
.....
.....
Datum :-.....-..... Handtekening :

Alleen door de gemeente in te vullen.

Gemeentestempel

Ontvangst :-.....-..... Handtekening :
Functie : *medewerker team handhaving*

Dit meldingsformulier dient volledig ingevuld uiterlijk de eerste werkdag na de dag waarop de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd ingediend te worden bij de Gemeente Oude IJsselstreek

RECHTSBESCHERMINGSMOGELIJKHEDEN

Bezwaar maken bij de gemeente

Als u het niet eens bent met een beslissing van de gemeente, bestaat in veel gevallen de mogelijkheid om tegen een dergelijke beslissing bezwaar te maken.

Hoe maakt u bezwaar?

Bij welk bestuursorgaan en wanneer

Het maken van bezwaar moet altijd schriftelijk gebeuren bij het bestuursorgaan dat de beslissing heeft genomen (de raad, het college van burgemeester en wethouders of de burgemeester).

Zo'n schriftelijk bezwaar heet "bezwaarschrift" en wordt meestal opgesteld in de vorm van een brief.

Onder elk besluit staat aangegeven **of** u bezwaar kunt maken, bij welk bestuursorgaan en hoeveel tijd u heeft om een bezwaarschrift in te dienen. In de meeste gevallen is dit zes weken.

Als uw bezwaarschrift te laat binnenkomt, wordt het niet meer inhoudelijk in behandeling genomen.

De inhoud

In het bezwaarschrift moet u in ieder geval vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- een omschrijving van de beslissing waartegen u bezwaar maakt. U moet zo mogelijk een kopie van de beslissing bijvoegen;
- de redenen waarom u bezwaar maakt.

Tenslotte moet u het bezwaarschrift ondertekenen.

Behandeling van het bezwaarschrift

Ontvangstbevestiging

Als u een bezwaarschrift indient, krijgt u een schriftelijke ontvangstbevestiging.

Advisering door onafhankelijke commissie en verdere behandeling van het bezwaarschrift

Na ontvangst van het bezwaarschrift stelt het bestuursorgaan het bezwaarschrift in handen van een onafhankelijke adviescommissie. Deze commissie stelt u in de gelegenheid om de op de aangelegenheid betrekking hebbende stukken in te zien. In beginsel krijgt de indiener van het bezwaarschrift verder de gelegenheid tijdens een hoorzitting een mondelinge toelichting op het bezwaarschrift te geven. Op basis van hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht en de inhoud van de overgelegde stukken brengt de commissie vervolgens advies uit aan het bestuursorgaan. Het bestuursorgaan neemt dan op basis van het uitgebrachte advies een beslissing op het bezwaar.

Kosten

Voor de behandeling van het bezwaarschrift door de gemeente hoeft **geen** vergoeding te worden betaald.

Als u het met de beslissing op het bezwaar niet eens bent, bestaat de mogelijkheid **beroep** in te stellen bij de rechtbank (zie hierna).

Voorlopige voorziening

Tijdens de bezwaarprocedure geldt de genomen beslissing waartegen u bezwaar heeft gemaakt. Het kan zijn dat deze beslissing intussen onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt dan tijdens de bezwaarprocedure de president van de arrondissementsrechtbank vragen een 'voorlopige voorziening' te treffen. Dit betekent dat een speciale regeling wordt getroffen voor de periode dat het bezwaarschrift nog in behandeling is.

Beroep instellen bij de arrondissementsrechtbank

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, kunt u tegen de beslissing op het bezwaar beroep instellen bij de rechtbank, indien u het met deze beslissing niet eens bent.

Hoe stelt u beroep in?

Voor het instellen van beroep moet u een beroepschrift indienen. Het beroepschrift is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met de beslissing van de gemeente.

In deze brief moet u ook aangeven wat naar uw mening de beslissing van de rechter zou moeten zijn.

Verder moet het beroepschrift in ieder geval vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroep instelt;
- een omschrijving van de beslissing waartegen u beroep instelt. U moet zo mogelijk een kopie van de beslissing bijvoegen.

Tenslotte moet u het beroepschrift ondertekenen.

U moet het beroepschrift, zo mogelijk, in tweevoud sturen naar: Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Bij uw beroepschrift kunt u eventueel een kopie van de beslissing op het bezwaar meesturen. Wilt u nog meer stukken meesturen, dan is het handig als u alles (voor zover mogelijk) in tweevoud bij uw beroepschrift voegt.

Binnen zes weken een beroepschrift indienen

U moet uw beroepschrift indienen binnen zes weken na de datum waarop de beslissing op het bezwaar aan u is verzonden. Het is het overwegen waard om het beroepschrift aangetekend te versturen, zodat u kunt aantonen dat u het beroepschrift op tijd hebt verzonden.

Voor nadere informatie over de procedure bij de arrondissementsrechtbank kunt u contact opnemen met: Rechtbank Gelderland, tel.: 026-359 2000).

Voorlopige voorziening

De indiener van het beroepschrift kan de president van de arrondissementsrechtbank, als spoed is geboden, ook verzoeken een **voorlopige voorziening** te treffen. Dit betekent dat een speciale regeling wordt getroffen voor die periode dat het beroepschrift nog in behandeling is.

Nadere informatie

Voor nadere informatie over de inhoud van deze brochure kunt u contact opnemen met één van de medewerkers van het taakveld Algemene, Bestuurlijke en Juridische Zaken, tel.: 0315-292292



Nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen

Omgevingsvergunning Hoge Weg 20, 20a, 22, 22a Heelweg

NL.IMRO.1509.OV000079-VA01

Geanonimiseerde versie

1. Inleiding

Op 29 december 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee starterswoningen en een dubbele levensloopbestendige woning aan de Hoge Weg 20, 20A, 22 en 22A te Heelweg. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-2020-1124. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met identificatienummer NL.IMRO.1509.OV000079-ON01 heeft van 16 september tot en met 27 oktober 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders (vervolg: college) kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in het:

- Gemeentebld van 15 september 2021 op <https://www.officielebekendmakingen.nl/>
- Gelderse Post Oude IJsselstreek van 15 september 2021
- Alsmede op de gemeentelijke website vanaf 15 september 2021

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijze

1. Ingekomen: 20 oktober 2021

De hierboven vermelde zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.1. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de aangevoerde argumenten in de zienswijze beknopt weergegeven en worden voorzien van een reactie van het college. Hierbij wordt steeds aangegeven of de zienswijze, of onderdelen daarvan, aanleiding geven om de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit gewijzigd vast te stellen. Deze wijzigingen worden samen met de ambtshalve wijzigingen samengevat in hoofdstuk 3.

2. Inhoud zienswijze en beantwoording

Hierna worden de punten uit de zienswijze beknopt weergegeven. Vervolgens worden ze van beantwoording voorzien.

2.1. Locatie plangebied

Indiener geeft aan woonachtig te zijn aan de rand van de bebouwde kom en uitzicht heeft op een fraai landschappelijk gebied dat momenteel de bestemming “agrarisch met waarden” heeft. Bij het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan was er geen enkele indicatie dat hier gedacht werd aan woningbouw.

2.1.1 Beantwoording

Op het moment dat het bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017 is vastgesteld op 28 juni 2018 werd de gemeente Oude IJsselstreek nog getypeerd als krimpregio waardoor er in dit bestemmingsplan geen mogelijkheden zijn opgenomen voor het bouwen van nieuwe woningen. Echter, uit het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO, 2017) is gebleken dat de groei van het aantal huishoudens in o.a. onze gemeente langer aanhoudt dan voorzien en dat er hoofdzakelijk behoefte is aan het toevoegen van woningen voor starters en (actieve) senioren. In 2019 zijn vervolgens de ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ en de ‘Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek’ vastgesteld. Hierdoor is er meer ruimte ontstaan voor het realiseren van de ‘juiste’ type woningen in onze gemeente.

In het kader van de Kleine Kernen Aanpak in Heelweg is vervolgens, in opdracht van Heelwegs belang en de gemeente Oude IJsselstreek, de lokale woonbehoefte in beeld gebracht middels een onderzoek dat is uitgevoerd door Atrivé. De onderzoeksresultaten zijn gepubliceerd in het rapport ‘Wonen in Heelweg’ (december, 2019). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat:

- het huidige aanbod van woningen in Heelweg niet goed overeenkomt met de huidige en toekomstige vraag;
- starters graag in Heelweg of in het buitengebied van Heelweg willen blijven wonen maar daarvoor ontbreekt het aan een passend en betaalbaar aanbod op de woningmarkt;
- er weinig doorstroming plaats vindt waardoor starters moeilijk aan een woning kunnen komen en het risico bestaat dat deze Heelweg verlaten;
- het van belang is om de woningvoorraad in Heelweg toekomstbestendig te maken, met name met het oog op het behoud van een evenwichtig bevolkingsopbouw en sociale samenhang.

Naar aanleiding van dit rapport zijn pand- en grondeigenaren in de gelegenheid gesteld hun woningbouwplan in te dienen. Deze zijn in samenhang met de aantoonbare woonbehoefte beoordeeld. Het woningbouwplan aan de Hoge Weg is hiervan het resultaat en geeft invulling aan een deel van de aantoonbare woonbehoefte. Ruimtelijk is dit een zeer voorstelbare en acceptabele locatie omdat het bestaande bebouwingslint op een natuurlijke wijze wordt voortgezet, het binnen de bebouwde kom (op basis van Wegenverkeerswet) ligt en het bebouwingslint wordt voortgezet tot aan de grens van de bebouwde kom. Het voortzetten van het bebouwingslint ligt tevens in lijn met het bestaande bebouwingslint aan de overzijde van de Hoge Weg.

Conclusie

Dit argument geeft aanleiding om de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen. In de ruimtelijke onderbouwing is de motivering omtrent de aantoonbare woonbehoefte aangevuld. Tevens is het rapport 'Wonen in Heelweg' als bijlage bijgevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

2.2. Aantoonbare woonbehoefte

Indiener ziet het belang om ook voor starterswoningen te bouwen, maar heeft twijfel over de behoefte aan starterswoningen op deze plek. Dit blijkt uit de moeizame verkoop van één van de starterswoningen. Deze woning is uiteindelijk niet gekocht door een starter. Het vermoeden bestaat dat deze woning is verworven als belegging en dat de woning verhuurd zal gaan worden. Graag verneemt indiener wie in de starterswoningen gaan wonen. Ook hoort indiener graag of er daadwerkelijk niet genoeg ruimte is voor starters op de inbreidingslocatie aan de Molenweg (terrein Zuidema).

2.2.1. Beantwoording

In de argumentatie van de indiener vinden wij het prettig om te lezen dat deze ook het belang erkend om ook te bouwen voor starters. Zoals ook in paragraaf 2.1 naar voren is gekomen liggen er meerdere onderzoeken en beleidstukken ten grondslag aan de aantoonbare woonbehoefte. Dit plan geeft deels invulling aan deze aantoonbare woonbehoefte. Om herhaling te voorkomen zal in deze paragraaf alleen worden ingegaan op de punten uit bovenstaande argumentatie die nog onbeantwoord zijn.

Als gemeente bouwen wij zelf geen woningen. Dit wordt gedaan door projectontwikkelaars, corporaties en particulieren. Bij het ontwikkelen van woningbouwplannen sturen wij met name op het type woningen waar aantoonbare woonbehoefte naar is. Het plan voorziet in de bouw van twee starterswoningen en twee levensloopbestendige woningen. Voor het starterssegment ligt de nadruk logischerwijs met name op de betaalbaarheid. Voor levensloopbestendige woningen is het vooral van belang dat (minimaal) alle basisvoorzieningen op de begane grond of gelijkvloer aanwezig zijn, zodat traploos gewoond kan worden. Zowel de starterswoningen en de levensloopbestendige woningen voldoen aan deze criteria. Dit blijkt o.a. uit de bestektekeningen die als bijlage zijn toegevoegd aan het ontwerpbesluit.

Als gemeente hebben wij maar een beperkte invloed op wie uiteindelijk een woning gaat bewonen. Daarnaast ontbreekt de ruimtelijke relevantie en gaat het om een vermoeden. Wie de woning gaat bewonen is dan ook geen afweging die wordt gemaakt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Wat betreft het beoogde woningbouwplan op het vml. terrein Zuidema Trailers wil de gemeente als eerste benadrukken dat dit geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag waartegen de zienswijze is ingediend waardoor de ruimtelijke relevantie ontbreekt voor dit plan. Bovendien hebben wij helemaal geen zekerheid over het woningbouwplan op het vml. terrein Zuidema Trailers want de benodigde planologische procedure is nog niet doorlopen.

Tegelijkertijd snappen wij dat de indiener van de zienswijze graag meer wil weten over het woningbouwplan op het vml. terrein Zuidema Trailers. Dit plan zal daarom op hoofdlijnen worden toegelicht. Dit woningbouwplan beoogt te voorzien in de bouw van in totaal zeven woningen en richt zich op meerdere doelgroepen, namelijk: starters, doorstromers en senioren. Gezien de aard en

omvang van dit plan draagt dit plan daarom ook maar deels bij aan de behoefte aan starterswoningen die naar voren is gekomen uit de Kleine Kernen Aanpak in Heelweg.

Conclusie

Dit argument geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen.

2.3. Stedenbouwkundige opzet plan

Om de leesbaarheid te bevorderen wordt in deze paragraaf ingegaan op de aangevoerde argumenten die betrekking hebben op de stedenbouwkundige opzet van het plan. Dit zijn de aangevoerde argumenten omtrent zichtlijnen (a), afstand tot de perceelsgrens (b) en de rooilijn (c).

- a. Indiener geeft aan dat als men, komend vanaf de Zelhemseweg, Heelweg-West binnenkomt het bestaande beeld en/of aanzicht door de realisatie van de nieuwe woningen wordt verstoord.
- b. Indiener geeft aan dat er één meter vanuit de perceelsgrens van indiener gebouwd gaat worden, waardoor er geen sprake is van landschappelijke inpassing tussen het perceel van de indiener en de beoogde nieuw te bouwen starterswoningen.
- c. Indiener geeft aan dat de rooilijn van de nieuw te bouwen woningen op een kortere afstand komen te liggen van de Hoge Weg dan die van indiener. Hierdoor wordt de indiener als het ware ingesloten tussen de bebouwing. Daarnaast bepleit de indiener dat in de stedenbouwkundige opzet de voorkeur uitgaat naar het in overeenstemming brengen van de rooilijn met de rooilijn van de woning van de indiener.

Deze argumenten worden in paragraaf 2.3.1. collectief beantwoord.

2.3.1. Beantwoording

In de stedenbouwkundige opzet van het plan is gekozen om de rooilijn van de beoogde nieuwe woningen in overeenstemming te brengen met het bestaande bebouwingslint aan de Hoge Weg. Daarnaast is er aansluiting gezocht bij de bocht in de weg (= Hoge Weg). Ter illustratie is in bijlage 1 een uitsnede bijgevoegd van de rooilijn van het bestaande bebouwingslint aan de Hoge Weg. In deze uitsnede is te zien dat de woning van de indiener op een grotere afstand ligt ten opzichte van de rooilijn van het bestaande bebouwingslint aan de Hoge Weg. De rooilijn van de woning van de indiener is daarom eerder een uitzondering dan de regel aan de Hoge Weg. Daarnaast is bij de vormgeving van de twee levensloopbestendige woningen gekozen voor een hiërarchie in de bouwmassa's en uitstraling van de woningen waardoor deze op passende wijze het lint beëindigt.

In het aangepaste stedenbouwkundig plan is gekozen om drie aanpassingen door te voeren op basis van de reactie van de indiener. De rooilijn van de nieuwe woningen is aangepast, en komt op een grotere afstand van de Hoge Weg te liggen. De afstand tot de perceelsgrens is vergroot door de starterswoningen op een grotere afstand van de perceelsgrens van de indiener te bouwen. Door op een grotere afstand van de perceelsgrens van de indiener te bouwen ontstaat er daarnaast ruimte om meer beplanting (c.q. landschappelijke inpassing, groenstrook) aan te brengen in het plangebied. Met deze aanpassingen wordt deels tegemoetgekomen aan de wensen van de indiener omtrent de stedenbouwkundige opzet van het plan, waardoor ook de woning van de indiener beter zichtbaar blijft komende vanaf de Zelhemseweg en het gevoel te worden ingesloten tussen bebouwing wordt verminderd. Het bestaande stedenbouwkundig plan en het aangepaste stedenbouwkundig plan is bijgevoegd in bijlage 2.

In paragraaf 2.4 wordt nader ingegaan op het groen en landschappelijke inpassing van het plan.

Conclusie

Dit argument geeft aanleiding om de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen. De rooilijn van zowel de starters- als de levensloopbestendige woningen is ten opzichte van de Hoge Weg met circa 4 meter vergroot. Daarnaast is de afstand van de zijdelingse perceelgrens van de starterswoningen en het perceel van de indiener vergroot naar 4 meter waardoor er ruimte ontstaat om een groenstrook van circa 3 meter aan te leggen.

2.4. Groen en landschappelijk inpassing

Een mogelijkheid is om tussen het perceel van indiener en de starterswoningen een ecologische zone van ongeveer 3 meter aan te leggen met kruidenrijk grasland. Een ander punt is dat het bouwperceel hoger ligt dan het perceel van indiener. Bebouwing zo dicht bij de perceelsgrens zal dan ook tot wateroverlast op het perceel van indiener leiden. Met een ecologische zone kan dit ondervangen worden.

2.4.1. Beantwoording

In paragraaf 2.3 is beschreven dat de stedenbouwkundige opzet van het plan is gewijzigd. Om herhaling te voorkomen zal in deze paragraaf alleen worden ingegaan op de punten uit bovenstaande argumentatie die nog onbeantwoord zijn.

Door het aangepaste stedenbouwkundig plan ontstaat er ruimte om een groenstrook in het plangebied op te nemen tussen het perceel van de indiener en de starterswoningen. De beplanting in de groenstrook zal variëren in hoogte om aan de ene kant de zichtlijnen richting de woning van de indieners niet te belemmeren en aan de andere kant dat het ook bijdraagt aan het creëren van privacy. De beplanting zal voornamelijk bestaan uit kruidenrijk grasland en inheemse soorten. Hierdoor wordt grotendeels tegemoet gekomen aan de wensen van de indiener om een groenstrook aan te leggen tussen het perceel van de indiener en de starterswoningen.

In paragraaf 2.5 zal nader worden ingegaan op de mogelijke gevolgen t.a.v. het punt wateroverlast.

Conclusie

Dit argument geeft aanleiding om de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen. In het plangebied wordt een groenstrook van circa 3 meter opgenomen waarbij de beplanting voornamelijk zal bestaan uit kruidenrijk grasland en inheemse soorten. Dit wordt opgenomen in paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing.

2.5. Waterhuishouding

Volgens de tekening vindt hemelwaterafvoer van de starterswoningen plaats naar een infiltratiesysteem op eigen terrein, overstort via maaiveld. Het is volkomen onduidelijk hoe dit wordt ingevuld op de niet al te grote percelen van de starterswoningen. De hemelwaterafvoer van de bijkeuken bevindt zich op ongeveer een meter van de perceelsgrens. Wateroverlast op het lager gelegen perceel van indiener is waarschijnlijk.

2.5.1. Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals gekeken naar de afwatering van de percelen. Door een nieuwe sloot te realiseren aan de achterkant van het gehele plangebied (zie bijlage 2.2) kan het hemelwater op betere wijze worden afgevoerd. Daarnaast is de regel (conform: Gemeentelijk Rioleringsplan Oude IJsselstreek 2017-2020) dat 10% van het bruto oppervlak beschikbaar moet zijn voor infiltratie. Indien nodig zullen hiervoor voorzieningen getroffen moeten worden.

Het realiseren van een nieuwe sloot, het vergroten van de afstand van de starterswoningen ten opzichte van de perceelsgrens van de indiener en het toevoegen van een groenstrook zal het plan niet leiden tot wateroverlast op het perceel van de indiener.

Conclusie

Dit argument geeft aanleiding om de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen. In paragraaf 4.9 van de ruimtelijke onderbouwing zal meer aandacht worden besteed aan de waterhuishouding. Daarnaast is de nieuwe sloot opgenomen in de verbeelding van het aangepaste stedenbouwkundige ontwerp.

2.6. Privacy, geluid en verkeer

Indiener geeft aan dat door de bouwplannen de situeringswaarde van de woning verminderd, de privacy afneemt en geluid en verkeersbewegingen toe nemen.

2.6.1. Beantwoording

In paragraaf 2.3 is beschreven dat de stedenbouwkundige opzet van het plan deels wordt aangepast. Hierdoor worden de starterswoningen op een grotere afstand van de perceelsgrens van de indiener gebouwd. Dit biedt ruimte om extra beplanting en groen op te nemen in het plan. Door zowel op een grotere afstand van de perceelsgrens te bouwen als extra beplanting en groen op te nemen in het plan treedt een verbetering op t.a.v. de privacy. Uiteraard is niet uitgesloten dat burens leefgeluiden van elkaar waarnemen. Over het algemeen leidt dit in de praktijk niet tot overlast. Daarnaast stelt de gemeente zich op het standpunt dat burens normale leefgeluiden van elkaar dienen te accepteren, zeker wanneer men in een omgeving met overwegend andere woningen woont (lees: bebouwde kom).

Qua verkeerbewegingen zal er met de komst van vier extra woningen een kleine toename optreden van het aantal verkeer- en vervoersbewegingen t.o.v. de huidige situatie. Het CROW hanteert een norm van acht (auto)verkeersbewegingen per werkdagemaal. Op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2020 (GVVP) behoort de Hoge Weg tot de functiecategorie; erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, waar de maximaal toegestane snelheid 30 km/h bedraagt. De verkeersintensiteit op dit soort categorie wegen is kleiner dan 3000 motorvoertuigen per werkdagemaal en wordt voor de Hoge Weg geschat (verkeerstelling, 2010) op circa 800 motorvoertuigen per werkdagemaal. De Hoge Weg heeft dan ook voldoende beschikbare capaciteit om deze beperkte toename van het aantal verkeers- en vervoersbewegingen te verwerken.

Conclusie

Dit argument geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen.

2.7. Omgevingsdialoog

Indiener is op de hoogte gesteld door de eigenaar van de bouwlocatie. Door de projectontwikkelaar is indiener op geen enkele wijze meegenomen in de planontwikkeling.

2.7.1. Beantwoording

Wij vinden het vervelend om te horen dat de indiener beperkt is geïnformeerd over de plantontwikkeling. Als gemeente adviseren wij alle initiatiefnemers om in een vroeg stadium overleg (ook wel omgevingsdialoog genoemd) te voeren met direct omwonenden over hun plannen. Dit om draagvlak te creëren in de omgeving en om daarnaast wensen en/of aandachtspunten uit de omgeving, indien mogelijk, mee te nemen in hun verdere plantontwikkeling. De gemeente kan dit echter niet afdwingen. Hoe en wat er onderling is gecommuniceerd in onderhavige situatie is ons deels onbekend. Wat wel bij ons bekend is dat de initiatiefnemer (= grondeigenaar) in de zomer van 2020 contact met de indiener heeft opgenomen en in de maanden daarop meerdere malen, zowel fysiek als telefonisch, contact heeft onderhouden met de indiener. Een overzicht van de contactmomenten die bij ons bekend zijn over dit plan is bijgevoegd in bijlage 3. Voor de volledigheid zijn in deze bijlage ook de contactmomenten omtrent de Kleine Kernen Aanpak in Heelweg opgenomen waaruit dit woningbouwplan is voortgekomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft vervolgens de projectontwikkelaar op 19 november 2021 gesproken met de indiener (en diens adviseur) over het plan. Van dit gesprek is een verslag gemaakt waar de adviseur van de indiener via een e-mail op heeft gereageerd. Het verslag laat zien dat de initiatiefnemer en de projectontwikkelaar de wensen en aandachtspunten van de indiener meenemen in de verdere plantontwikkeling. De gemeente had graag gezien dat dit ook in een eerder stadium van het plan was gebeurd. Het verslag en de reactie van de adviseur van de indiener op dit verslag is in bijlage 4 bijgevoegd.

Conclusie

Dit argument geeft aanleiding om de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen. Voor de volledigheid wordt in paragraaf 5.2 van de ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed aan het communicatietraject.

2.8. Nieuwe ontwikkelingen

De indiener geeft aan ernstig benadeeld te worden door de nieuwbouwplannen.

2.8.1. Beantwoording

De gemeente wil zijn waardering uitspreken richting de indiener. Ten eerste vanwege zijn betrokkenheid bij de eigen leefomgeving en ten tweede voor het meedenken om het plan te verbeteren voor zowel zijn toekomstige burens als zichzelf. Dit heeft al gevolg dat punten uit de zienswijze deels in het plan verwerkt worden. Deze aanpassingen leiden tot een beter plan. De omgevingsvergunning zal gewijzigd worden vastgesteld. De wijzigingen worden in paragraaf 3.1 puntsgewijs weergegeven.

Daarnaast is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegd dat degene die (mogelijk) schade leidt als gevolg van bijvoorbeeld een omgevingsvergunning een aanvraag tegemoetkoming in planschade kan indienen. Dit is bijvoorbeeld schade in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de

waarde van een onroerende zaak. Het indienen van een aanvraag tegemoetkoming in planschade kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Dit argument geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen.

3. Nota van wijziging

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve wijzigingen opgenomen.

3.1. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

Ruimtelijke onderbouwing

- De motivering ten aanzien van de aantoonbare woonbehoefte is aangevuld.
- Het rapport 'Wonen in Heelweg' is bijgevoegd als bijlage.
- Paragraaf 4.3 is aangevuld met een toelichting op het aanleggen van een groenstrook.
- In paragraaf 4.9 worden de aanpassingen m.b.t. de waterhuishouding nader toegelicht.
- Paragraaf 5.2 is aangevuld met een toelichting op het communicatietraject.
- Het overzicht met communicatiemomenten wordt als bijlage bijgevoegd.

Stedenbouwkundige opzet

- De rooilijn van zowel de starters- als de levensloopbestendige woningen worden ten opzichte van de Hoge Weg met circa 4 meter vergroot.
- De afstand van de zijdelingse perceelgrens van de starterswoningen en het perceel van de indiener wordt vergroot naar 4 meter.

Groen en landschappelijke inpassing

- Tussen het perceel van de indiener en de starterswoningen wordt een groenstrook van circa 3 meter breed gerealiseerd en aangeplant met kruidenrijk grasland en inheemse planten.

Waterhuishouding

- Om de waterhuishouding te verbeteren wordt aan de achterzijde (gezien vanaf de Hoge Weg) van het plangebied een extra voorziening getroffen (lees: sloot).

3.2. Ambtshalve wijzigingen

Ruimtelijke onderbouwing

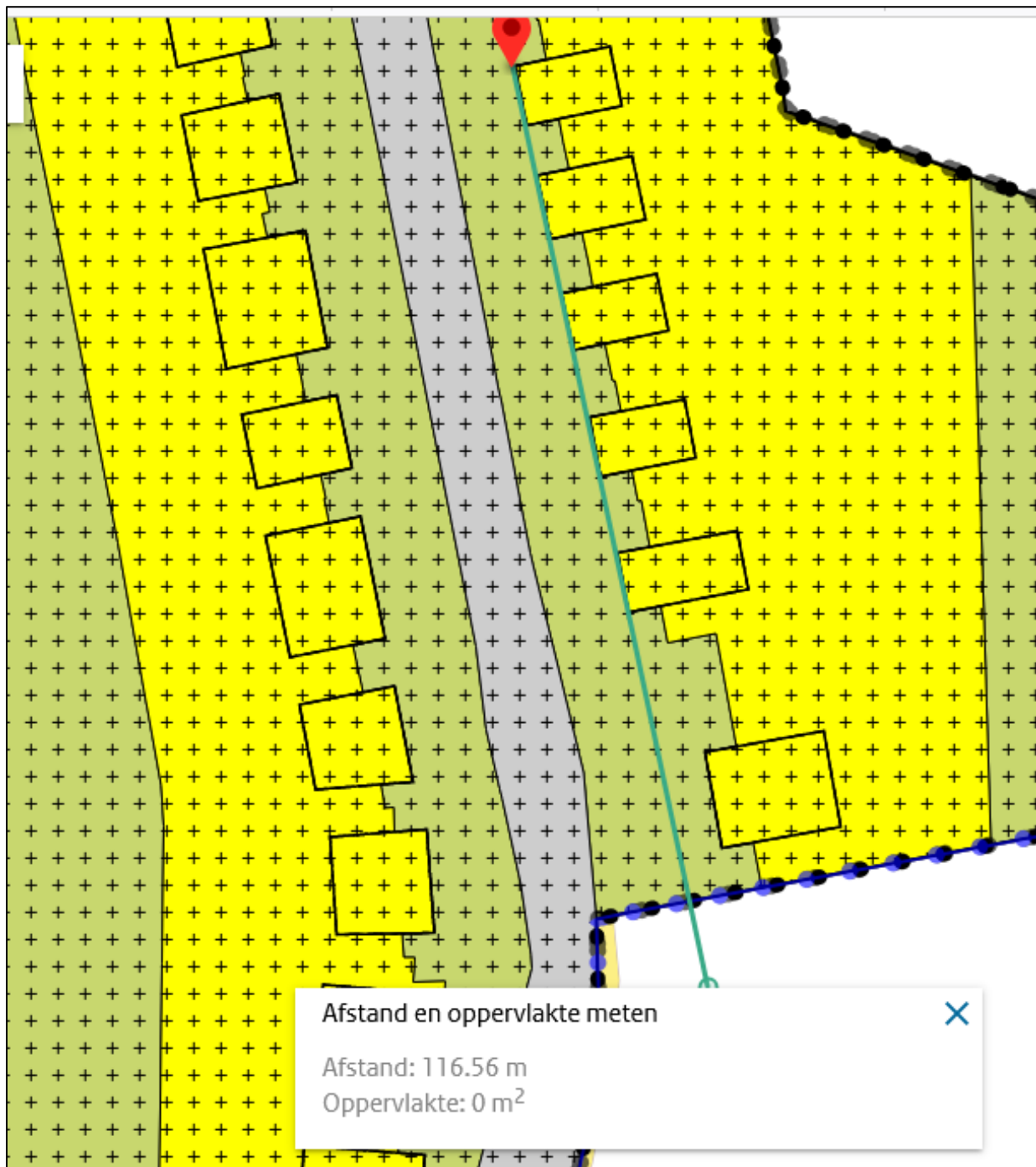
- Paragraaf 4.4 is aangevuld met een toelichting op het doorrekenen van de stikstofdepositie van het plan. De doorrekening (AERIUS-calculator) is ook als bijlage bijgevoegd.
- Paragraaf 4.12 omtrent de milieueffectrapportage is deels herschreven.

Ondergeschikte wijzigingen 'bouwen'

- Aangepaste indeling levensloopbestendige woningen.

Bijlage 1: Rooilijn bebouwingslint

In onderstaande uitsnede van het bebouwingslint aan de Hoge Weg in Heelweg is met een groene lijn de rooilijn aangegeven.



Bijlage 2: Stedenbouwkundig opzet

2.1. Stedenbouwkundige opzet van het bestaande plan



Hogeweg
7055AK Heelweg
Gemeente Oude IJsselstreek
schaal: 1:500

13, 15, 17, 19, 20, 20A, 22, 22A, 24

groenstrook

N

Bijlage 3: Overzicht communicatiemomenten

Onderstaand is een overzicht met communicatiemomenten ten behoeve van dit plan weergegeven.

Communicatiemomenten:

- 2 april 2019: presentatie gemeente Oude IJsselstreek 'Woningbouw' tijdens de jaarvergadering Heelwegs Belang;
- 16 april 2019: presentatie gemeente Oude IJsselstreek 'Mogelijkheden en wensen woningbouw Heelweg' buurtschapshuus Serre;
- September 2019: presentatie Atrivé en gemeente Oude IJsselstreek 'Woonbehoefte Heelweg' tijdens een bewonersavond;
- September 2019: aankondigingsbrief Atrivé en Heelwegs Belang 'Enquête woonbehoefte Heelweg';
- November 2019: presentatie en bespreken onderzoeksresultaten
- 10 december 2019: bespreken mogelijkheden met een concrete woonwens om te komen tot woningbouwinitiatieven voor starters, ouderen en doorstromers.
- Zomer 2020 communicatie met initiatiefnemer (fysieke ontmoetingen en telefonisch contact)
- September 2020: communicatie met initiatiefnemer (fysieke ontmoeting)
- 15 september 2020: gemeente verleend principemedewerking aan het woningbouwplan
- 21 september 2020: communicatie met initiatiefnemer (fysieke ontmoeting)
- Twee telefonische contactmomenten met initiatiefnemer na 21 september 2020
- 13 januari 2021: publicatie aanvraag omgevingsvergunning gemeentenuws
- 16 september 2021: ter inzage legging ontwerp omgevingsvergunning met identificatienummer NL.IMRO.1509.OV000079-ON01, termijn 6 weken
- 19 november 2021 overleg inzake aanvraag omgevingsvergunning identificatienummer: NL.IMRO.1509.OV000079-ON01 (zie ook bijlage 4: verslag gesprek projectontwikkelaar en indiener zienswijze)
- 10 december 2021 fysieke ontmoeting op locatie tussen indiener en gemeente.

Bijlage 4: Verslag gesprek projectontwikkelaar en indiener zienswijze

Overleg:

d.d. 19-11-2021/13:30 Bezoek aan de

Betreft:

Overleg inzake aanvraag omgevingsvergunning identificatienummer: NL.IMRO.1509.OV000079-ON01.

Aanwezig:

-namens

-namens

Besproken:

geeft een inleiding over de zienswijze die beschrijft in de brief. Voor wat betreft de bouwplannen komen hier drie aandachtspunten uit naar voren die worden benoemd. Aanleg van een groenstrook tussen de perceelsgrens van de en het project. Aandacht voor afwatering van het project. De rooilijn van de beoogde bebouwing deels naar achteren plaatsen ten opzichte van de Hogeweg, zodat de boerderij in het straatbeeld beter zichtbaar is.

wil graag eerst weten waarom nu pas contact met hun opneemt?

legt uit dat initiatiefnemer destijds heeft aangegeven zelf de buurt te willen informeren en het contact te willen onderhouden aangaande het project. heeft naar toe aangegeven enkele keren met over de bouwplannen te hebben gesproken en verzocht niet rechtstreeks contact te zoeken om de verhoudingen die goed zijn met niet onnodig te verstoren. heeft dit gerespecteerd en om die reden bewust geen contact gezocht.

Wat de het hardste stoort is, dat er over dezelfde lengte van de weg aan de overkant twee vrijstaande woningen staan, en er aan deze zijde over dezelfde lengte vier huizen worden gebouwd. Meerdere keren tijdens het overleg geeft de aan geen probleem te hebben met de twee seniorenwoningen van , maar wel een probleem te hebben met de twee starters woningen.

is met name gefrustreerd dat er twee starters woningen naast hun worden gebouwd.

Ook geeft de aan dat wanneer deze vier woningen worden gebouwd, dit een enorme waarde vermindering tot gevolg zal hebben voor hun boerderij. Ook zal het geluid in de straat meer toe gaan nemen, door al dat "beton".

De geven aan dat zij het vermoeden hebben dat één van de gegadigden voor één van de starters woningen, deze als belegging ziet en gaat verhuren. geeft aan dat de betreffende gegadigde deze woning voor zijn dochter wil kopen als starter. twijfelt hier aan. benoemt dat hij één op één aan de betreffende gegadigde gevraagd heeft of zijn dochter er daadwerkelijk komt te wonen, omdat verhuren aan derden als belegger niet de bedoeling is. Het zijn starterswoningen, bedoeld voor starters. De gegadigde gaf als antwoord hier volmondig ja op. Dezelfde vraag is ook door een vertegenwoordiger van de gemeente aan de gegadigde gesteld, waarop deze hetzelfde antwoord kreeg. stelt voor aan om samen naar de betreffende gegadigde te gaan en deze vraag alsnog opnieuw te stellen.

Momenteel is met twee eerste gegadigden in gesprek, waaronder bovengenoemde. Er zijn nog 5 gegadigden die interesse hebben in de starterswoningen op deze plek.

Waarom kunnen deze niet op het plan Zuidema terecht daar wordt toch ook gebouwd, aldus . Klopt, alleen is Bruggink bij deze planontwikkeling niet betrokken en kan daar inhoudelijk niets over zeggen.

Om meer in te gaan op de eerder genoemde drie aandachtspunten uit de zienswijze, heeft een gewijzigde concept situatie tekening uitgewerkt. Deze gewijzigde situatie is op tafel gelegd en besproken. De aanpassing betreft een strook van een meter tussen de erfgrens van de en het project t.b.v. een groene zone. De starters woningen zijn 3 meter verder naar achteren verplaatst en er is een sloot / greppel achter de percelen langs toegevoegd aan het plan met een overstort naar de sloot van het waterschap. Volgens de moet de strook van 1 meter geen 3 meter maar zeker 6 meter breed worden om met een tractor het achter gelegen weiland te bereiken, 3 meter is hiervoor te smal.

Op enig moment zijn de , naar buiten gegaan om de situatie te bekijken onder de veranda ter plaatse van de zijgevel van de woning.

geeft aan dat wanneer je onder deze veranda staat, je straks meteen op twee meter afstand tegen de zijgevel van de bijkeuken van de te bouwen starterswoning aan zou kijken. Terwijl zij nu kunnen genieten van een wijds uitzicht en er af en toe een haas of ree voorbij komt. De is hier ontsteld over.

De komt ook graag in gesprek met de Wethouder van de gemeente, tenslotte dient de wethouder toch ook op te komen voor zijn belangen? gaat een afspraak regelen met de Wethouder met het verzoek een bezoek te brengen aan de .

Afgesproken wordt dat een concept verslag zal maken van dit overleg en ter goedkeuring voor zal leggen aan Na verwerking van eventuele correcties zal het verslag verzenden naar de betreffende ambtenaar die dit dossier behandelt, met een CC naar . Met tevens per begeleidende mail het verzoek aan de gemeente om contact op te nemen met voor een gesprek tussen de gemeente, en de.

=====

Dag

Wij hebben het verslag door genomen en daarbij de brief aan de gemeente erbij gepakt .

Voor het gemak hebben we de punten een nummer gegeven van 1 tot en met 10.

We beginnen met punt 7 ecologische zone
ons voorstel 3 meter kruidenrijk grasland over eind laten .
Het voorstel van 1 meter van niet akkoord .

Dan punt 8
Bij het bespreken over afwatering gesproken over een volwaardige sloot die aan moet
sluiten op de reeds bestaande sloot .
Er is geen sprake van een greppel.

Dan punt 9
Betreffende rooilijn nieuw te bouwen huizen.
Gesproken over gelijke rooilijn reeds bestaande boerderij, dit aanhouden.

Verder niet van toepassing:
Het stuk van 6 meter i.p.v 3 met een tractor niet meer van toepassing.
Voorstel om met jou samen naar te gaan gaan we niet mee akkoord. Is niet aan ons.

Blijft nog over voor gesprek met de gemeente .
De punten 1,2,3,5,7 .
En wat de definitie is van starterswoningen voor Heelwegse jongeren.
Moeten de kopers er zelf gaan wonen en is daar een tijdsduur aan verbonden?

wij hebben geprobeerd het zo duidelijk mogelijk weer te geven maar mocht je vragen
hebben dan horen we het wel van je .

groet ,

Van:
Verzonden: vrijdag 26 november 2021 17:11
Aan:
CC:
Onderwerp: FW:
Bijlagen: Geen titel 1zienswijze.pdf

Geachte heer ,

Bij deze de reactie van de op het verslag. De nummering heeft betrekking op de punten uit de zienswijze.
De heeft ondermeer de volgende opmerkingen:

- Wil dat er een ecologische zone van 3 meter in de plannen opgenomen wordt. (conform zienswijze)
- Vraagt aandacht voor profilering sloot
- Rooilijn aanhouden voor nieuwbouwwoningen
- Geen bezoek aan door ondergetekende

Met vriendelijke groet,



Van:
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 10:51
Aan:
Onderwerp:

Dag .

bij deze ons verslag .
groet .