

Koopmans Bouw
t.a.v. L. Slaghekke
Postbus 461
7500 AL Enschede

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: Z2023-01553
Onderwerp: Flexwoningen Borgsche Rieten Terborg

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 27 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 18 Flex-woningen en bergingen aan de Borgsche Rieten 26, 26A, 26B, 26C, 26D, 26E, 28, 28A, 28B, 28C en 28D en Julianastraat 17, 19, 21, 23, 25, 27 en 29 in Terborg. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-01553.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1 onder a, 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 tijdelijk (15 jaar) bouwen van 18 Flex-woningen en bergingen.
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
 - Hierdoor wordt het mogelijk om tijdelijk (15 jaar) 18 Flex-woningen en bergingen te bouwen in de bestemming "Maatschappelijk".

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, 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
 - De bouwwerken zijn in overeenstemming met de regelen en voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
 - Op grond van artikel 2.23, lid 1 van de Wabo en artikel 5.16 van de BOR de omgevingsvergunning te verlenen voor de termijn van 15 jaar.

- Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- De bouwwerken en het gebruik zijn in strijd met artikel 12, lid 12.1 van het bestemmingsplan “Kom Terborg 2011” (bestemming is “Maatschappelijk”).
 - Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo voor het bouwen van 18 Flex-woningen en bergingen af te wijken van het Bestemmingsplan “Kom Terborg 2011” (de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken zijn door team Ruimtelijke ontwikkeling akkoord bevonden) Hierdoor wordt het mogelijk om tijdelijk (15 jaar) 18 Flex-woningen en bergingen te bouwen in de bestemming “Maatschappelijk”.
 - In overweging te hebben genomen dat de gemeenteraad bij besluit op 23 april 2020, 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 word een anterieure overeenkomst inclusief een planschadeovereenkomst afgesloten met de gemeente Oude IJsselstreek en de aanvrager.

Voorwaarden

Aan het besluit zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- Degene aan wie de vergunning is verleend, of diens rechtsopvolger, is verplicht de met het bestemmingsplan strijdige situatie uiterlijk 15 jaar naar aanvang van de bouwwerkzaamheden in overeenstemming te brengen met het dan geldende bestemmingsplan en/of wet- en regelgeving.
- Met de werkzaamheden mag niet eerder worden gestart dan nadat, de geschiktheid van het terrein voor de beoogde bouw is aangetoond;

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.

Ontwerpbeschikking

- Op 01-05-2024 is het ontwerpbesluit genomen op de aanvraag.
- Het ontwerpbesluit heeft vanaf 09-05-2024 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 Zienswijzennota (bijgevoegd).
- De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om de omgevingsvergunning te wijzigen of te weigeren.

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

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> en in de staatscourant en het Oude IJsselstreek Vizieer.

Het beroepsschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. De Beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift 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 beroep 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: 17-07-2024

Namens burgemeester en wethouders,
met vriendelijke groet,



Eugène Heukshorst
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

De houder moet ervoor zorg dragen 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 : Koopmans Bouw
Op het adres : Borgsche Rieten / Julianastraat
Wordt aangevangen op :-.....-.....
Omgevingsvergunning nr : Z2023-01553
datum afgifte : 17-07-2024

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 : Koopmans Bouw
Op het adres : Borgsche Rieten / Julianastraat
Is gereed gekomen op :-.....-.....
Omgevingsvergunning nr : Z2023-01553
datum afgifte : 17-07-2024
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

Appellant	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
Appellant 1.	Wij willen geen Flexwoningen in het gebied bij de Borgsche Rieten in Terborg. De voorgestelde 18 woningen zijn er te veel en wij zien dit niet als een realistisch plan. Wij stellen dan ook voor om dit plan te herzien en de omgeving weer te herstellen, zoals de gemeente daarmee bezig was vóór deze plannen. Hierbij stond een 'groene gemeente' centraal, met bomen en groen, welke nu zijn weggehaald in het kader van deze plannen.	Er is door verschillende deskundigen waaronder een architect, stedenbouwkundige en de welstand gekeken naar de locatie en allen zijn van mening dat deze 18 woningen op de locatie passen Het nemen van onze verantwoordelijkheid nemen voor dit Nationale probleem, doet niets af aan de groene ambitie voor onze gemeente. In de nieuwe uitleglocaties vindt u b.v. ook terug dat het Achterhoeks wonen leidend is. De enkele jonge bomen die zijn verwijderd van de locatie zijn in de directe omgeving van het plangebied weer teruggeplaatst.	Ongegrond Ongegrond
	Mocht er nu toch overgegaan worden tot het doorzetten van de plannen, dan lijkt het ons haalbaarder om voor maximaal 10 Flexwoningen te gaan. Dit draagt bij aan een fijne groene omgeving, waarbij de gemeente Oude IJsselstreek zijn groene karakter behoudt.	Er is door verschillende deskundigen waaronder een architect, stedenbouwkundige en de welstand gekeken naar de locatie en allen zijn van mening dat deze 18 woningen op de locatie passen.	Ongegrond
	Het ontwerpplan leidt tot een aantasting van het woongenot voor alle omwonenden, kinderen en dieren die in deze buurt leven. Hierbij zorgen de Flexwoningen voor drukte in de omgeving, zoals meer verkeer (verkeersveiligheid), geluidshinder en een niet zo fraai uitzicht op een blokkendoos.	Graag verwijzen naar de huidige planologische mogelijkheden. Thans geldt voor het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij de nevenactiviteiten horeca en detailhandel zijn toegestaan. En waar op basis van het huidige bouwvlak, waar maximaal tot 7 meter hoog gebouwd mag worden, die nagenoeg tot aan de perceelsgrens van appellant loopt. In het voorliggende plan schuift die bebouwingsgrens juist tientallen meters naar achter van het perceel van appellant vandaan. Daarbij is het ook nog zo dat er sprake is van een groene afscheiding die nagenoeg al het zicht van appellant op de nieuw te realiseren flexwoningen blokkeert. Verkeer Er zal zeker meer verkeer zijn. Daarom is dit ook zorgvuldig onderzocht. Daarvoor is aangesloten bij de meest actuele kencijfers van het CROW. Kencijfers die landelijk (en juridisch) geaccepteerd zijn en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie. In relatie tot de toename van verkeer is daarbij ook gekeken naar het feit dat er in het verleden een school was gevestigd in het projectgebied, wat leidde tot een veel hoger verkeersvolume dan de 18	Ongegrond Ongegrond

		flexwoningen. Daarom wordt onder andere op basis van het vorenstaande geconcludeerd dat het aspect 'verkeer' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.	
	Wat ons niet geheel duidelijk is, is wat er na die 15 jaarstermijn gaat gebeuren met het gebied waar deze woningen staan. Wordt het natuurgebied dan weer hersteld, zoals met meer natuur en bomen?	Na 15 jaar zal het gebied worden teruggebracht in lijn met de dan geldende planologische situatie. Met de ontwikkelaar zal een opleveringsrapport worden opgesteld. De locatie zal over 15 jaar moeten voldoen aan de inhoud van het opleveringsrapport.	Ongegrond
Appellant 2.	Ik wil bezwaar indienen voor de flexwoningen die aansluitend aan onze tuin komen. De woningen zijn 2 hoog en dus kunnen wij verwachten dat wij inkijk in onze tuin gaan krijgen.	De flexwoningen komen niet direct aansluitend aan de tuin van appellant. Het is wel zo dat het plangebied aan de tuin grenst, echter de inrichtingstekening van het plangebied, zoals duidelijk weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing Borgsche Rieten maakt duidelijk dat de afstand tussen de tuin van appellant en de dichtsbijzijnde tijdelijke woning circa 40 meter is. Daarbij is het ook zo dat de (hoge) bomen die thans op het tussenliggende terrein staan en het zicht op de tijdelijke flexwoningen, en vice versa, onttrekken, allemaal blijven staan. Om een en ander nader te verduidelijken verwijzen we ook naar onderstaande afbeeldingen. Hieronder als eerste de inrichting van het plangebied en daarnaast het plangebied met daarin rood omcirkeld de woning van appellant. 	Ongegrond

		
Behoort bij beschikking		
datum:	17-07-2024	
nr:	Z2023-01553	
		
Eugène Heukshorst		
Team Vergunningen		