

Omgevingsvergunning Wabo
ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°

“Realisatie dubbele woning Marhulzenweg ong. Groenlo”

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

Inleiding

Een ontwerp van de gevraagde omgevingsvergunning Wabo 'Realisatie dubbele woning Marhulzenweg ong. Groenlo', ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, heeft vanaf 11 februari 2022 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, dus tot en met 24 maart 2022.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing en bijlagen was in te zien in het gemeentehuis. Voorts was het ontwerpbesluit omgevingsvergunning in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.oostgelre.nl. Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad en de lokale kranten.

Tijdens voornoemde termijn van 6 weken kon eenieder schriftelijk een zienswijze indienen.

Tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Realisatie dubbele woning Marhulzenweg ong. Groenlo' zijn een drietal zienswijzen schriftelijk ingekomen. De drie zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingekomen. Hierbij is de datum van poststempel bepalend.

Beantwoording zienswijzen

In hoofdstuk 1 zijn de zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijze is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

Voor de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor het besluit omgevingsvergunning tot gevolg heeft.

Hoofdstuk 2 bevat een overzicht van wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben plaatsgevonden.

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

Gesprek met omwonenden

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er op 8 juni 2022 een gesprek geweest tussen de indieners van de zienswijzen, de initiatiefnemer en de gemeente. Hiervan is een gespreksverslag opgesteld die als bijlage bij het besluit omgevingsvergunning is bijgevoegd.

1. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 22 maart 2022):

Door appellant 1 is een zienswijze ingediend welke op 22 maart 2022 door ons is ontvangen.

Samenvatting zienswijzen

- a. Het plan tast het woon- en leefklimaat aan. Het plan zal leiden tot een verdichting van de bebouwing in de buurt en vermindering van het groen. Het plan is stedenbouwkundig onwenselijk en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bij wijziging van het bestemmingsplan was het de bedoeling dat er op het perceel een vrijstaand huis gebouwd zou worden. De gemeente wilde eerder niet aan een dubbele woning meewerken. Tegen de vrijstaande woning was geen bezwaar en is ook geen bezwaar tegen ingediend.

Het college wijkt binnen een half jaar af van haar standpunt en maakt nu een dubbele woning op het perceel mogelijk. De gemeente handelt hiermee onzorgvuldig en in strijd met het vertrouwensbeginnsel.

Reactie: het bevoegd gezag dient te besluiten op een aanvraag zoals deze is ingediend. Nu de initiatiefnemer voor de vrijstaande woning heeft aangegeven geen gebruik te maken van de mogelijkheid die het vastgestelde bestemmingsplan biedt, dus bouw van een vrijstaande woning, is er een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor realisatie van een dubbele woning op dit perceel. De aanvraag voor de dubbele woning is stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden. Deze stedenbouwkundige grondslag is de basis geweest om in principe mee te werken aan de aanvraag omgevingsvergunning. Een eerdere afwijzing van het bevoegd gezag op een aanvraag om een dubbele woning op het perceel te realiseren is ons niet bekend.

De dubbele woning wordt gebouwd in het vastgestelde bouwvlak op het perceel. De bebouwingsmogelijkheid voor de dubbele woning wijkt dan ook niet af van de bouw van een vrijstaande woning. De bebouwingsmogelijkheden die het vastgestelde bestemmingsplan voor het perceel biedt vormen de uitgangspunten voor de bouw van de dubbele woning. Dit zal dan ook niet leiden tot verdichting van bebouwing of vermindering van groen.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- b. De realisatie van een dubbele woning is stedenbouwkundig niet wenselijk. In de buurt zijn ruime percelen aanwezig met daarop vrijstaande woningen. Op het perceel mag enkel een vrijstaande woning worden gebouwd met een diepte van 15 meter. Dit wordt nu gewijzigd naar een dubbele woning op een bouwvlak met een diepte van 12 meter. Behoudens een woning in de buurt met een bouwhoogte van 8 meter zijn alle woningen maximaal 7 meter hoog. Voor deze dubbele woning wordt een bouwhoogte van 10 meter aangehouden waardoor het perceel dichter bebouwd wordt dan andere percelen in de buurt. Door de mogelijkheid voor twee woningen zal de bouw massiever en hoger worden dan omliggende woningen terwijl het bouwvlak kleiner is. Dit zorgt voor verdichting van bebouwing in de buurt en doet hier afbreuk aan.

Op de percelen in de buurt zijn vrijstaande woningen aanwezig op redelijk grote percelen die voornamelijk groen zijn ingericht. Door toestaan van een tweekapper wordt dit beeld doorbroken. Door een kleinere kavel zal meer oppervlakte verhard worden en het groene karakter van de straat negatief beïnvloeden.

Tevens bestaat de kans dat er op of langs de erfgrans een bijgebouw wordt gerealiseerd waardoor tegen een blinde muur wordt aangekeken. Dit heeft een negatief effect op de woonkwaliteit van appelland.

Reactie: stedenbouwkundig is de realisatie van een dubbele woning op het perceel akkoord bevonden, zoals onder a. al is aangegeven. Voor realisatie van de dubbele woning gelden de bouwvoorschriften zoals deze zijn opgenomen in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 10 m toe. Daarbij mag het aangegeven bouwvlak, met een diepte van 15 m, geheel vol worden gebouwd voor een vrijstaande woning. Bij een dubbele woning wordt een diepte van 12 m aangehouden om ruimte te creëren in het achtererfgebied voor bijbehorende bouwwerken. Ook wordt de bebouwing hierdoor minder massief. Op het perceel blijft ruimte over voor inpassing van groen zodat het groene karakter van de straat behouden blijft.

Bouwvergunningsvrij is het mogelijk om op een perceelsgrens een aan- of uitbouw of bijvoorbeeld een berging/garage te bouwen. Ook mag op de erfgrans, achter de voorgevel van de woning, een erfafscheiding (bijvoorbeeld een schutting) van max. 2 meter hoog geplaatst worden. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen het type woning wat op het perceel wordt gerealiseerd. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- c. De buurt is rustig en groen. Het betreffende perceel was altijd groen en vroeger in gebruik als volkstuin. Het groen is verwijderd voor de te realiseren vrijstaande woning. In de ruimtelijke onderbouwing van de ontwerpvergunning is een stedenbouwkundig oordeel opgenomen. Er wordt beschreven dat het groen moet worden teruggebracht aan de Parallelweg maar er wordt nergens beschreven dat ook rekening moet worden gehouden met de buurman. Blijkbaar is groen aan de zijde van de Parallelweg belangrijker dan dat de buurman nog privacy kan hebben.

Reactie: in de stedenbouwkundige beoordeling is aangegeven dat er een mogelijkheid is om aan de zijde van de Parallelweg groen in te planten om de zijgevel van de woning minder aandacht te geven. Dit is echter niet als verplichting opgenomen. Er zijn ook andere mogelijkheden om de aandacht op de zijgevel te verminderen, zoals bijvoorbeeld opbouw op de garage en een groene afscheiding. Het is aan initiatiefnemer om hier invulling aan te geven.

Het is ook aan de initiatiefnemer om invulling te geven aan privacy voor zowel de initiatiefnemer als bewoners van naastgelegen woningen. Zoals onder b. al is aangegeven zijn hiervoor diverse bouwvergunningsvrije mogelijkheden.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- d. Door dit plan is inkijk in de woning en/of tuin mogelijk wat een enorme inbreuk op de privacy is.

Reactie: de bouwmogelijkheden voor de dubbele woning zijn gelijk aan de bouwmogelijkheden voor een vrijstaande woning zoals opgenomen in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan. Is inkijk in de woning en/of tuin mogelijk dan zal dit door deze ontwikkeling met een dubbele woning niet wijzigen ten opzichte van een vrijstaande woning.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- e. Verlies van uitzicht en verlies van zonlicht in de woning, achtertuin en terras. Er is nu ruim uitzicht over het (voormalig groene) perceel en vanaf 07.00 uur al zonlicht in de achtertuin en woning. Door de dubbele woning en bijgebouwen in al haar massieve grootte en hoogte, zal het uitzicht verdwijnen en al het zonlicht in de achtertuin en terras tot ca. 15.00 uur kwijtraken. Zonlicht in de woning aan de achterzijde zal verdwijnen. Voorgaande wordt nog eens verstrekt door het mogelijk realiseren van een bijgebouw op of dicht bij de erfgrans waardoor tegen een blinde muur wordt aangekeken. Om het zonlicht te behouden dient de omgevingsvergunning niet te worden afgegeven.

Reactie: de bouwmogelijkheden voor de dubbele woning zijn gelijk aan de bouwmogelijkheden voor een vrijstaande woning zoals opgenomen in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan. Ook hierbij geldt dat zonlicht in de achtertuin of woning door deze ontwikkeling met een dubbele woning niet zal wijzigen ten opzichte van een vrijstaande woning.

Bouwvergunningsvrij is het mogelijk om op een perceelsgrens een aan- of uitbouw of bijvoorbeeld een berging/garage te bouwen. Ook mag op de erfgrans, achter de voorgevel van de woning, een erfafscheiding (bijvoorbeeld een schutting) van max. 2 meter hoog geplaatst worden. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen het type woning wat op het perceel wordt gerealiseerd.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- f. Bijzonderheden in relatie tot bestemmingsplan.

1. In paragraaf 3.2 'bestaande en nieuwe situatie' in de ruimtelijke onderbouwing wordt beschreven dat er zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van het aanwezige bouwvlak. Dit is suggestief. Wat houdt dit in? Een of vijf meter buiten het bouwvlak tot aan de perceelsgrens of van burens?
2. Paragraaf 3.3 wordt beschreven dat individualiteit van de woning stedenbouwkundig van belang is. Hiermee wordt gesuggereerd dat de stedenbouwkundige ook liever ziet dat er één woning gerealiseerd wordt.
3. In voornoemde paragraaf bij 'beoogde woning vrijstaand' wordt aangegeven dat de uitgangspunten overeind blijven. Dit is onverklaarbaar aangezien het volume verdubbelt en de bijgebouwen toenemen en het groen geminimaliseerd wordt. Dit is niet één op één over te

- nemen maar hoort hier maatwerk bij.
4. In het bestemmingsplan staan de regels voor een vrijstaande woning. Bij bijbehorende bouwwerken is aangegeven dat 50% buiten het bouwvlak en maximaal 70 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd. Bij realisatie van een dubbele woning moet dit drastisch vermindert worden aangezien het perceel dan compleet wordt volgebouwd en het woon- en leefklimaat wordt aangetast. Bij twee woningen zou dit betekenen dat van het totale perceel van 800 m² er 140 m² aan bijgebouwen mogen worden gebouwd. Ook de individualiteit wordt met veel bijgebouwen aan de achterzijde aangetast.

Reactie:

Ad.1: de woorden 'zoveel mogelijk' is inderdaad suggestief. Uitgangspunt blijft echter dat de gewenste dubbele woning binnen het bestaande bouwvlak moet worden gerealiseerd. De regels uit het geldend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oost Gelre herziening Marhulzenweg ong. Groenlo' van 21 september 2021 blijven van toepassing. Met de gevraagde omgevingsvergunning wordt afgeweken van de regels van voornoemd bestemmingsplan zodat, in plaats van een vrijstaande woning er een dubbele woning gerealiseerd kan worden.

Om de suggestiviteit te minimaliseren is er in het besluit omgevingsvergunning aangegeven dat het hoofdgebouw, de dubbele woning, in het bouwvlak moeten worden gebouwd.

Dit deel van de zienswijze is gegrond.

Ad.2: Individualiteit van de woning wil zeggen dat de woningen als individuele woning zijn te onderscheiden. Stedenbouwkundig is een positief advies gegeven en is dus akkoord gegaan met een dubbele woning op dit perceel. Ondanks dat er sprake is van een dubbele woning en dus aan elkaar gebouwd worden dienen de woningen te lijken op individuele woningen. Dit is als voorwaarde opgenomen in het besluit omgevingsvergunning.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Ad.3: De uitgangspunten oftewel de regels die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan blijven van toepassing op de dubbele woning. Hiermee kan eenzelfde volume worden gerealiseerd voor zowel een vrijstaande als een dubbele woning. Wel zal er een extra bijbehorend bouwwerk op het perceel kunnen worden gerealiseerd. Onder Ad. 4 is dit nader toegelicht. Er blijft daarnaast voldoende ruimte op het perceel over voor een groene inpassing.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Ad.4: zoals onder 3. al is aangegeven blijven de regels van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Het bestemmingsplan laat inderdaad 70 m² aan bijbehorende bouwwerken bij een woning toe. Wel geldt hierbij dat er niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden volgebouwd. Dit zijn regels die afgeleid zijn van het geldend bestemmingsplan 'Stadscentrum Groenlo' en 'Bedrijventerreinen Oost Gelre' en dus gelden voor alle woningen binnen deze bestemmingsplannen.

Wel gelden nog bouwvergunningvrije regels zoals genoemd in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Afhankelijk van de grootte van het perceel bestaat er de mogelijkheid om bouwvergunningsvrij te bouwen. Het kan dus zijn dat naast de genoemde 70 m² er nog bouwvergunningsvrije bouwwerken kunnen worden gerealiseerd. De 70 m² op het perceel zal dan overschreden worden. Deze bouwvergunningsvrije regels gelden echter voor alle woningen en eenieder kan hiervan gebruik maken.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- g. Niet door gemeente of eigenaar geïnformeerd over het ontwerp omgevingsvergunning. In tegenstelling tot een buurman welke een brief heeft ontvangen heb ik niets mogen ontvangen. Appellant is direct betrokkende en belanghebbende. Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt in de lokale krant maar deze wordt heel regelmatig niet of erg slecht bezorgd. Appellant was niet op de hoogte en vindt dit geen behoorlijke manier van werken van de gemeente. Ook is appellant niet benaderd door de nieuwe eigenaar van het betreffende perceel.

Reactie: in de geest van de op komst zijnde Omgevingswet is door de gemeente aan initiatiefnemer verzocht om de buurt te informeren over zijn plannen. Dit is echter geen verplichting. Er is ook geen beleidsregel van ons college die een bepaalde vorm van overleg met de buurt voorschrijft. Het staat initiatiefnemer vrij om hier gevolg aan te geven.

Ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient de ontwerpvergunning te worden gepubliceerd in het gemeenteblad. Er geldt geen verplichting voor mededeling aan naastgelegen

bewoners. Nu de door appellant genoemde buurman bij de gemeente heeft geïnformeerd naar het ontwerpbesluit is bij ter inzage legging van het ontwerpbesluit een kennisgeving aan hem toegezonden. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- h. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel van omwonenden zo klein mogelijk houdt. Planschade kan voorkomen worden door de omgevingsvergunning niet af te geven. Dan is appellant ook bereid geen verdere stappen te nemen.

Reactie: de bouwmogelijkheden voor de dubbele woning zijn gelijk aan de bouwmogelijkheden voor een vrijstaande woning zoals opgenomen in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan. Hiermee zijn de mogelijke nadelen van omwonenden zo klein mogelijk gehouden. Mogelijke planschade wordt met deze planologische wijziging niet voorkomen. Ook tegen het vastgestelde bestemmingsplan is planschade mogelijk. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 22 maart 2022):

Door appellant 2 is een zienswijze ingediend welke op 22 maart 2022 door ons is ontvangen.

Samenvatting zienswijzen

- i. Het plan tast het woon- en leefklimaat aan. Het plan zal leiden tot een verdichting van de bebouwing in de buurt en vermindering van het groen. Het plan is stedenbouwkundig onwenselijk en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bij wijziging van het bestemmingsplan was het de bedoeling dat er op het perceel een vrijstaand huis gebouwd zou worden. De gemeente wilde eerder niet aan een dubbele woning meewerken. Tegen de vrijstaande woning was geen bezwaar en is ook geen bezwaar tegen ingediend. Het college wijkt binnen een half jaar af van haar standpunt en maakt nu een dubbele woning op het perceel mogelijk. De gemeente handelt hiermee onzorgvuldig en in strijd met het vertrouwensbeginnsel.

Reactie: het bevoegd gezag dient te besluiten op een aanvraag zoals deze is ingediend. Nu de initiatiefnemer voor de vrijstaande woning heeft aangegeven geen gebruik te maken van de mogelijkheid die het vastgestelde bestemmingsplan biedt, dus bouw van een vrijstaande woning, is er een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor realisatie van een dubbele woning op dit perceel. De aanvraag voor de dubbele woning is stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden. Deze stedenbouwkundige grondslag is de basis geweest om in principe mee te werken aan de aanvraag omgevingsvergunning. Een eerdere afwijzing van het bevoegd gezag op een aanvraag om een dubbele woning op het perceel te realiseren is ons niet bekend. De dubbele woning wordt gebouwd in het vastgestelde bouwvlak op het perceel. De bebouwingsmogelijkheid voor de dubbele woning wijkt dan ook niet af van de bouw van een vrijstaande woning. De bebouwingsmogelijkheden die het vastgestelde bestemmingsplan voor het perceel biedt vormen de uitgangspunten voor de bouw van de dubbele woning. Dit zal dan ook niet leiden tot verdichting van bebouwing of vermindering van groen. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- j. De realisatie van een dubbele woning is stedenbouwkundig niet wenselijk. In de buurt zijn ruime percelen aanwezig met daarop vrijstaande woningen. Op het perceel mag enkel een vrijstaande woning worden gebouwd met een diepte van 15 meter. Dit wordt nu gewijzigd naar een dubbele woning op een bouwvlak met een diepte van 12 meter. Behoudens een woning in de buurt met een bouwhoogte van 8 meter zijn alle woningen maximaal 7 meter hoog. Voor deze dubbele woning wordt een bouwhoogte van 10 meter aangehouden waardoor het poerceel dichter bebouwd wordt dan andere percelen in de buurt. Door de mogelijkheid voor twee woningen zal de bouw massiever en hoger worden dan omliggende woningen terwijl het bouwvlak kleiner is. Dit zorgt voor verdichting van bebouwing in de buurt en doet hier afbreuk aan. Op de percelen in de buurt zijn vrijstaande woningen aanwezig op redelijk grote percelen die voornamelijk groen zijn ingericht. Door toestaan van en tweekapper wordt dit beeld doorbroken. Door een kleinere kavel zal meer oppervlakte verhard worden en het groene karakter van de straat negatief beïnvloeden.

Reactie: stedenbouwkundig is de realisatie van een dubbele woning op het perceel akkoord bevonden, zoals onder a. al is aangegeven. Voor realisatie van de dubbele woning gelden de bouwvoorschriften zoals deze zijn opgenomen in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 10 m toe. Daarbij mag het aangegeven bouwvlak, met een diepte van 15 m, geheel vol worden gebouwd voor een vrijstaande woning. Bij een dubbele woning wordt een diepte van 12 m aangehouden om ruimte te creëren in het achtererfgebied voor bijbehorende bouwwerken. Ook wordt de bebouwing hierdoor minder massief. Op het perceel blijft ruimte over voor inpassing van groen zodat het groene karakter van de straat behouden blijft. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- k. Groen als voorwaardelijke verplichting opnemen. De buurt is rustig en groen. Het betreffende perceel was altijd groen en vroeger in gebruik als volkstuin. Het groen is verwijderd voor de te realiseren vrijstaande woning. In de ruimtelijke onderbouwing van de ontwerpvergunning is een stedenbouwkundig oordeel opgenomen. Er wordt beschreven dat het groen moet worden teruggebracht aan de Parallelweg meer er wordt nergens beschreven dat ook rekening moet worden gehouden met de buurman. Blijkbaar is groen aan de zijde van de Parallelweg belangrijker dan dat de buurman nog privacy kan hebben.

Reactie: in de stedenbouwkundige beoordeling is aangegeven dat er een mogelijkheid is om aan de zijde van de Parallelweg groen in te planten om de zijgevel van de woning minder aandacht te geven. Dit is echter niet als verplichting opgenomen. Er zijn ook andere mogelijkheden om de aandacht op de zijgevel te verminderen, zoals bijvoorbeeld opbouw op de garage en een groene afscheiding. Het is aan initiatiefnemer om hier invulling aan te geven.

Het is ook aan de initiatiefnemer om invulling te geven aan privacy voor zowel de initiatiefnemer als bewoners van naastgelegen woningen. Bouwvergunningsvrij is het mogelijk om op een perceelsgrens een aan- of uitbouw of bijvoorbeeld een berging/garage te bouwen. Ook mag op de erfgrans, achter de voorgevel van de woning, een erfafscheiding (bijvoorbeeld een schutting) van max. 2 meter hoog geplaatst worden. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen het type woning wat wordt gerealiseerd. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is dan ook niet nodig. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- l. Door dit plan is inblik in de woning en/of tuin mogelijk wat een enorme inbreuk op de privacy is.

Reactie: de bouw mogelijkheden voor de dubbele woning zijn gelijk aan de bouw mogelijkheden voor een vrijstaande woning zoals opgenomen in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan. Is inblik in de woning en/of tuin mogelijk dan zal dit door deze ontwikkeling met een dubbele woning niet wijzigen ten opzichte van een vrijstaande woning.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- m. Verlies van uitzicht en verlies van zonlicht in de woning en voortuin. Er is nu ruim uitzicht over het (voormalig groene) perceel en krijgen veel zonlicht in de voortuin en in de woning. Door de dubbele woning en bijgebouwen in al haar massieve grootte en hoogte, dreigt er veel zonlicht in de voortuin en in het huis te worden ontnomen. Om het zonlicht te behouden dient de omgevingsvergunning niet te worden afgegeven.

Reactie: de bouw mogelijkheden voor de dubbele woning zijn gelijk aan de bouw mogelijkheden voor een vrijstaande woning zoals opgenomen in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan. Ook hierbij geldt dat zonlicht in de achtertuin of woning door deze ontwikkeling met een dubbele woning niet zal wijzigen ten opzichte van een vrijstaande woning.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- n. Bijzonderheden in relatie tot bestemmingsplan.

1. In paragraaf 3.2 'bestaande en nieuwe situatie' in de ruimtelijke onderbouwing wordt beschreven dat er zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van het aanwezige bouwvlak. Dit is suggestief. Wat houdt dit in ?
2. Paragraaf 3.3 wordt beschreven dat individualiteit van de woning stedenbouwkundig van belang is. Hiermee wordt gesuggereerd dat de stedenbouwkundige ook liever ziet dat er één woning gerealiseerd wordt.
3. In voornoemde paragraaf bij 'beoogde woning vrijstaand' wordt aangegeven dat de uitgangspunten overeind blijven. Dit is onverklaarbaar aangezien het volume verdubbelt en de

bijgebouwen toenemen en het groen geminimaliseerd wordt. Dit is niet één op één over te nemen maar hoort hier maatwerk bij.

4. In het bestemmingsplan staan de regels voor een vrijstaande woning. Bij bijbehorende bouwwerken is aangegeven dat 50% buiten het bouwvlak en maximaal 70 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd. Bij realisatie van een dubbele woning moet dit drastisch vermindert worden aangezien het perceel dan compleet wordt volgebouwd en het woon- en leefklimaat wordt aangetast. Bij twee woningen zou dit betekenen dat van het totale perceel van 800 m² er 140 m² aan bijgebouwen mogen worden gebouwd. Ook de individualiteit wordt met veel bijgebouwen aan de achterzijde aangetast.

Reactie:

Ad.1: de woorden 'zoveel mogelijk' is inderdaad suggestief. Uitgangspunt blijft echter dat de gewenste dubbele woning binnen het bestaande bouwvlak moet worden gerealiseerd. De regels uit het geldend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oost Gelre herziening Marhulzenweg ong. Groenlo' van 21 september 2021 blijven van toepassing. Met de gevraagde omgevingsvergunning wordt afgeweken van de regels van voornoemd bestemmingsplan zodat, in plaats van een vrijstaande woning er een dubbele woning gerealiseerd kan worden.

Om de suggestiviteit te minimaliseren is er in het besluit omgevingsvergunning aangegeven dat het hoofdgebouw, de dubbele woning, in het bouwvlak moeten worden gebouwd.

Dit deel van de zienswijze is gegrond.

Ad.2: Individualiteit van de woning wil zeggen dat de woningen als individuele woning zijn te onderscheiden. Stedenbouwkundig is een positief advies gegeven en is dus akkoord gegaan met een dubbele woning op dit perceel. Ondanks dat er sprake is van een dubbele woning en dus aan elkaar gebouwd worden dienen de woningen te lijken op individuele woningen. Dit is als voorwaarde opgenomen in het besluit omgevingsvergunning.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Ad.3: De uitgangspunten oftewel de regels die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan blijven van toepassing op de dubbele woning. Hiermee kan eenzelfde volume worden gerealiseerd voor zowel een vrijstaande als een dubbele woning. Wel zal er een extra bijbehorend bouwwerk op het perceel kunnen worden gerealiseerd. Onder Ad. 4 is dit nader toegelicht. Er blijft daarnaast voldoende ruimte op het perceel over voor een groene inpassing.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Ad.4: zoals onder 3. al is aangegeven blijven de regels van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Het bestemmingsplan laat inderdaad 70 m² aan bijbehorende bouwwerken bij een woning toe.

Wel geldt hierbij dat er niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden volgebouwd. Dit zijn regels die afgeleid zijn van het geldend bestemmingsplan 'Stadscentrum Groenlo' en 'Bedrijventerreinen Oost Gelre' en dus gelden voor alle woningen binnen deze bestemmingsplannen.

Wel gelden nog bouwvergunningvrije regels zoals genoemd in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Afhankelijk van de grootte van het perceel bestaat er de mogelijkheid om bouwvergunningsvrij te bouwen. Het kan dus zijn dat naast de genoemde 70 m² er nog bouwvergunningsvrije bouwwerken kunnen worden gerealiseerd. De 70 m² op het perceel zal dan overschreden worden. Deze bouwvergunningsvrije regels gelden echter voor alle woningen en eenieder kan hiervan gebruik maken. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- o. Niet door gemeente of eigenaar geïnformeerd over het ontwerp omgevingsvergunning. In tegenstelling tot een buurman welke een brief heeft ontvangen heb ik niets mogen ontvangen. Appellant is direct betrokkende. Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt in de lokale krant maar deze wordt heel regelmatig niet of erg slecht bezorgd. Appellant was niet op de hoogte en vindt dit geen behoorlijke manier van werken van de gemeente. Ook is appellant niet benaderd door de nieuwe eigenaar van het betreffende perceel.

Reactie: in de geest van de op komst zijnde Omgevingswet is door de gemeente aan initiatiefnemer verzocht om de buurt te informeren over zijn plannen. Dit is echter geen verplichting. Er is ook geen

beleidsregel van ons college die een bepaalde vorm van overleg met de buurt voorschrijft. Het staat initiatiefnemer vrij om hier gevolg aan te geven.

Ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient de ontwerpvergunning te worden gepubliceerd in het gemeenteblad. Er geldt geen verplichting voor mededeling aan naastgelegen bewoners. Nu de door appellant genoemde buurman bij de gemeente heeft geïnformeerd naar het ontwerpbesluit is bij ter inzage legging van het ontwerpbesluit een kennisgeving aan hem toegezonden. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- p. Appellant is bereid af te zien van verdere stappen als de omgevingsvergunning niet wordt afgegeven. Planschade wordt voorkomen.

Reactie: de bouwmogelijkheden voor de dubbele woning zijn gelijk aan de bouwmogelijkheden voor een vrijstaande woning zoals opgenomen in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan. Mogelijke planschade wordt met deze planologische wijziging niet voorkomen. Ook tegen het vastgestelde bestemmingsplan is planschade mogelijk.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3 (schriftelijk ingekomen op 22 maart 2022):

Door appellant 3 is een zienswijze ingediend welke op 22 maart 2022 door ons is ontvangen.

Samenvatting zienswijzen

- q. Het plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Het zal leiden tot verdichting van de bebouwing in de buurt en vermindering van het groen. Het plan past niet in de omgeving. Het plan is stedenbouwkundig onwenselijk en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie: het bevoegd gezag dient te besluiten op een aanvraag zoals deze is ingediend. Nu de initiatiefnemer voor de vrijstaande woning heeft aangegeven geen gebruik te maken van de mogelijkheid die het vastgestelde bestemmingsplan biedt, dus bouw van een vrijstaande woning, is er een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor realisatie van een dubbele woning op dit perceel. De aanvraag voor de dubbele woning is stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden. Deze stedenbouwkundige grondslag is de basis geweest om in principe mee te werken aan de aanvraag omgevingsvergunning.

De dubbele woning wordt gebouwd in het vastgestelde bouwvlak op het perceel. De bebouwingsmogelijkheid voor de dubbele woning wijkt dan ook niet af van de bouw van een vrijstaande woning. De bebouwingsmogelijkheden die het vastgestelde bestemmingsplan voor het perceel biedt vormen de uitgangspunten voor de bouw van de dubbele woning. Dit zal dan ook niet leiden tot verdichting van bebouwing of vermindering van groen.

Bij de omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn alle aspecten voor een goede ruimtelijke ordening aan bod gekomen en gemotiveerd op basis van het geldend beleid. Het plan is ons zinzijns dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- r. Het plan tast het woon- en leefklimaat aan. Het plan zal leiden tot een verdichting van de bebouwing in de buurt en vermindering van het groen. Het plan is stedenbouwkundig onwenselijk en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bij wijziging van het bestemmingsplan was het de bedoeling dat er op het perceel een vrijstaand huis gebouwd zou worden. De gemeente wilde eerder niet aan een dubbele woning meewerken. Tegen de vrijstaande woning was geen bezwaar tegen en is ook geen bezwaar tegen ingediend. Het college wijkt binnen een half jaar af van haar standpunt en maakt nu een dubbele woning op het perceel mogelijk. De gemeente handelt hiermee onzorgvuldig en in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Reactie: zie genoemde reactie onder q.
Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- s. De realisatie van een dubbele woning is stedenbouwkundig niet wenselijk. In de buurt zijn ruime percelen aanwezig met daarop vrijstaande woningen. Op het perceel mag enkel een vrijstaande

woning worden gebouwd met een diepte van 15 meter. Dit wordt nu gewijzigd naar een dubbele woning op een bouwvlak met een diepte van 12 meter. Behoudens één woning in de buurt met een bouwhoogte van 8 meter zijn alle woningen maximaal 7 meter hoog. Voor deze dubbele woning inclusief bijgebouwen wordt een bouwhoogte van 10 meter aangehouden waardoor het perceel dichter bebouwd wordt dan andere percelen in de buurt. Door de mogelijkheid voor twee woningen zal de bouw massiever en hoger worden dan omliggende woningen terwijl het bouwvlak kleiner is. De realisatie van een dubbele woning wordt hierdoor erg massief en zal zorgen voor een verdichting van de bebouwing in de buurt.

Reactie: stedenbouwkundig is de realisatie van een dubbele woning op het perceel akkoord bevonden, zoals onder q. al is aangegeven. Voor realisatie van de dubbele woning gelden de bouwvoorschriften zoals deze zijn opgenomen in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 10 m toe. Daarbij mag het aangegeven bouwvlak, met een diepte van 15 m, geheel vol worden gebouwd voor een vrijstaande woning. Bij een dubbele woning wordt een diepte van 12 m aangehouden om ruimte te creëren in het achtererfgebied voor bijbehorende bouwwerken. Ook wordt de bebouwing hierdoor minder massief. Op het perceel blijft ruimte over voor inpassing van groen zodat het groene karakter van de straat behouden blijft. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- t. Groen als voorwaardelijke verplichting opnemen. De buurt is rustig en groen. Het betreffende perceel was altijd groen. Het groen is verwijderd voor de te realiseren vrijstaande woning. In de ruimtelijke onderbouwing van de ontwerpvergunning is een stedenbouwkundig oordeel opgenomen. Dit is slechts een constatering en dus niet als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Appellant verzoekt om veel groen van voldoende hoogte te realiseren op het perceel en daarmee als voorwaardelijke verplichting in de vergunning op te nemen.

Reactie: het werken met verplichte inpassingsplannen wordt in de bebouwde kom nooit verplicht gesteld. Wel wordt bij de realisatie van grootschalige bouwplannen groenaanleg in de openbare ruimte vereist. Het betreft hier echter een relatief kleinschalige ontwikkeling op een eigen kavel in een reeds lang bestaande woonwijk. Landschappelijke inpassing eisen is om die reden niet noodzakelijk. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- u. Verlies van vrij uitzicht. Er is nu ruim uitzicht over het (voormalig groene) perceel. Na uitvoering is er direct zicht op de woningen. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te behouden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Dit kan door lagere bouw toe te passen / veel groen te vereisen middels een voorwaardelijke verplichting.

Reactie: de bouwmogelijkheden voor de dubbele woning zijn gelijk aan de bouwmogelijkheden voor een vrijstaande woning zoals opgenomen in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan. Het bevoegd gezag dient een besluit te nemen op een aanvraag zoals deze is ingediend. Het is aan initiatiefnemer om het ingediende plan aan te passen waarop het bevoegd gezag wederom een besluit zal nemen. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is dan ook niet nodig. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- v. Verlies van recht van overpad op een stuk gemeentegrond naast het perceel waarmee de tuin wordt bereikt. Appellant vreest dat (tijdelijk) geen gebruik kan worden gemaakt van zijn recht van overpad. Appellant wil graag garantie dat de (eventuele bouw/) realisatie van de woningen hier geen effect op heeft.

Reactie: over het recht van overpad op het stuk gemeentegrond zijn met de gemeente afspraken gemaakt. Deze blijven gehandhaafd. Indien initiatiefnemer gebruik wil maken van deze grond dan zal hij hiervoor toestemming moeten hebben van de gemeente en gebruiker. De realisatie van de woningen zal hier geen effect op hebben. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- w. Appellant wil met de gemeente meedenken over een andere oplossing. Appellant is bereid af te zien van verdere stappen als de gemeente met voorwaarden in de vergunning regelt dat een dichte groenstrook van voldoende hoogte, zowel aan de achterkant als aan de oostgevel, verplicht wordt en de bouwhoogte wordt verminderd tot maximaal 8 meter.

Reactie: zoals al eerder is aangegeven dient het bevoegd gezag op een aanvraag te besluiten zoals deze is ingediend. Het geldende bestemmingsplan laat een bouwhoogte van 10 m toe. Stedenbouwkundig is deze bouwhoogte ook akkoord bevonden voor een dubbele woning. Het is aan initiatiefnemer om een lagere bouwhoogte toe te passen. Nu het geldend bestemmingsplan al een bouwhoogte van 10 m toestaat is het opleggen van voorwaarden voor groene inpassing op het perceel niet nodig. Het is aan initiatiefnemer om, mede vanwege privacy, een groenstrook op het perceel aan te leggen. Een verplichting hiervoor leggen wij niet als voorwaarde in de vergunning op. Dit deel van de zienswijze ongegrond is.

- x. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel van omwonenden zo klein mogelijk houdt. Planschade kan voorkomen worden door de omgevingsvergunning aan te passen of niet te verlenen. Wordt de vergunning toch verleend dan wordt gevraagd rekening te houden met de bezwaren van appellant.

Reactie: de bouwmogelijkheden voor de dubbele woning zijn gelijk aan de bouwmogelijkheden voor een vrijstaande woning zoals opgenomen in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan. Hiermee zijn de mogelijke nadelen van omwonenden zo klein mogelijk gehouden. Mogelijke planschade wordt met deze planologische wijziging niet voorkomen. Ook tegen het vastgestelde bestemmingsplan is planschade mogelijk. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

2. Wijzigingen t.o.v. ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er een wijziging in het ontwerpbesluit aangebracht. Zoals in de zienswijzen is aangegeven is in paragraaf 3.2 'bestaande en nieuwe situatie' in de ruimtelijke onderbouwing beschreven dat 'er zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van het aanwezige bouwvlak'. Hierbij zijn de woorden 'zoveel mogelijk' suggestief. In het besluit omgevingsvergunning is hier het volgende voorschrift voor opgenomen.

"De bouw- en gebruiksvoorschriften van het geldend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen, herziening Marhulzenweg ong. te Groenlo' blijven onverkort van toepassing. Het hoofdgebouw, de dubbele woning, dient dus binnen het bestaande bouwvlak te worden gebouwd."

Daarnaast is het volgende voorschrift opgenomen voor individualiteit van de woningen:

"Deze afwijking van het bestemmingplan maakt een dubbele woning mogelijk waarbij de woningen aan elkaar dienen te worden gebouwd maar waarbij de woningen dienen te lijken op individuele woningen." Bij de omgevingsvergunning fase 2 kan de commissie ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie) daan hieraan toetsen.

3. Algehele conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. De ingediende zienswijzen zijn deels gegrond verklaard nu dit heeft geleid tot aanpassing van het besluit omgevingsvergunning. De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Op basis van de relevante informatie en na afweging van de belangen is onze conclusie dat het te ontwikkelen bouwplan op een zorgvuldige en kwalitatief goede wijze ingepast wordt in de omgeving en er geen onevenredig nadelige effecten hiervan in de directe omgeving optreden, oftewel er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.