

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 46920-2021

|                    |   |                    |
|--------------------|---|--------------------|
| Medewerker         | : | Hanjo de Vries     |
| Team               | : | Leefomgeving       |
| Datum              | : | 19 oktober 2021    |
| Portefeuillehouder | : | wethouder M. Blind |

|  |
|--|
| <p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> zienswijze bewoners Scholtensweg 11 en Brouwerskamp 16, 23, 25, 27, 29, 31 en 33 Wesepe, Zaaknr 11541-2021</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omgevingsvergunning met beantwoording zienswijze Zaaknr. 59012-2020</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Brief bekendmaking besluit en behandeling zienswijzen Zaaknr. 11541-2021</p> <p><b>AFSTEMMING MET →</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. juridisch medewerker team Leefomgeving</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p> <p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van twee vrijstaande woningen, drie twee-onder-één kapwoning en een vijf-onder-één kapwoning aan de Weidebeek 1 tot en met 21 en Brouwerskamp 18 en 20 te Wesepe</p> |
|--|

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. Planologisch medewerking te verlenen aan de bouw van dertien woningen;
2. De omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van dertien woningen;
3. De zienswijze ongegrond te verklaren.
4. De raad te informeren via de nieuwsbrief.

**SAMENVATTING**

Op 28 december 2020 ontvingen wij van initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van twee vrijstaande woningen, drie twee onder één kapwoningen en een vijf onder één kapwoning aan de Weidebeek 1 tot en met 21 en Brouwerskamp 18 en 20 te Wesepe. Wij hebben besloten planologisch medewerking te verlenen aan de bouw van de dertien woningen en de zienswijze ongegrond te verklaren.

## INLEIDING

Op 28 december 2020 heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van dertien woningen voor het project Weidebeek Wesepe. De aanvraag omvat de volgende activiteit: het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Op de aanvraag is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing, omdat er door de omwonenden een zienswijze tegen de aanvraag is ingediend is een besluit van het college benodigd.

## BEOOGD RESULTAAT

Het bouwen van dertien woningen op plan Weidebeek te Wesepe

## KADER

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Besluit omgevingsrecht (Bor);
- Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor);
- Bestemmingsplan Wesepe

## ARGUMENTEN

### 1. Plangebied

Het plangebied is gelegen in de hoek Scholtensweg/Brouwerskamp te Wesepe, aan de westkant van het kerkdorp. In het Beeldkwaliteitsplan Wesepe 2007 werd al gesproken over woningbouw op deze locatie, en in het bestemmingsplan Wesepe heeft deze locatie dan ook de bestemming “Woongebied” gekregen. Aannemersbedrijf Bongers heeft voor dit perceel 28 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van dertien woningen.

### 2. Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Wesepe en heeft de bestemming Woongebied. Binnen deze bestemming is het bij recht toegestaan om te wonen in woonhuizen volgens het op de plankaart aangeduide aantal woningen. Op de plankaart is aangegeven dat er minimaal 8 en maximaal 16 woningen mogen worden gebouwd.

Om de bouw van de gewenste woningen mogelijk te kunnen maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De aanvraag is in strijd met de volgende voorschriften:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m. De afstand van een aanbouw,
- een uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen.

De goothoogte van de woningen aan de Weidebeek 13, 15, 17, 19 en 21 zijn ongeveer 5,50 m, de goothoogte van de woningen aan de Weidebeek 1, 3, 9 en 11 zijn aan de achterzijde ongeveer 5,50 m. De erkers van de woningen aan de Weidebeek 1, 3, 5, 7, 9 en 11 staan voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan “Parapluplan parkeren”. De aanvraag is hieraan getoetst en voldoet aan de gestelde regels van dit plan.

### 3. Wabo

De aanvraag komt op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup>, van de Wabo in aanmerking voor verlening van de omgevingsvergunning met ontheffing van het bestemmingsplan “Wesepe”. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 22.2.1 onder e en/of g en toestaan dat een hoofdgebouw (al dan niet gedeeltelijk) wordt voorzien van afwijkende dakvormen dan wel een plat dak.

De aanvraag komt op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2<sup>o</sup>, van de Wabo in aanmerking voor verlening van de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 4, lid 1 van bijlage II van de Bor. Dit artikel bepaalt namelijk dat voor toepassing van dit artikel komt: een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan.

#### **4. Beeldkwaliteitsplan**

De aanvraag is getoetst aan het beeldkwaliteitsplan Wesepe. De adviseur ruimtelijke kwaliteit van 'het Oversticht' heeft op 4 oktober 2021 geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

#### **5. Ministeriële regeling omgevingsrecht**

De aanvraag voldeed niet aan de voorschriften die in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) zijn gesteld voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarom hebben wij u op 29 december 2020 schriftelijk verzocht om aanvullende gegevens aan te leveren. Deze gegevens hebben wij op 6 april 2021 ontvangen en vervolgens getoetst. Wij hebben de conclusie kunnen trekken dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die gelden. Om binnen de termijnen te blijven moest uiterlijk op 30 mei 2021 een beslissing worden genomen anders zou de aanvraag van rechtswege verleend zijn.

De beslistermijn hebben wij éénmalig verlengd met acht weken om de weigeringsgrond vanwege strijdigheid met het beeldkwaliteitsplan weg te nemen. De initiatiefnemer heeft hierna tweemaal een verzoek ingediend om te beslistermijn te verlengen omdat er meer tijd nodig was om het bouwplan in overeenstemming te brengen met het beeldkwaliteitsplan. Hieraan hebben wij medewerking verleend en de beslistermijn verlengd tot uiterlijk 22 januari 2022. Als wij niet uiterlijk deze datum beslissen op deze aanvraag zal deze van rechtswege worden verleend.

#### **6. Belangenafweging**

De aanvraag is gepubliceerd in de IJsselberichten van 6 januari 2021 waarin belanghebbenden in kennis zijn gesteld dat er een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend; Op basis van de aanvraag is namens acht bewoners één zienswijze ingediend, de zienswijze is gericht op het bouwen van twee vrijstaande woningen, drie twee onder één kapwoningen en een vijf onder één kapwoning.

De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de omgevingsvergunning

#### **DRAAGVLAK**

Na het besluit wordt de omgevingsvergunning gepubliceerd en kunnen belanghebbenden binnen zes weken na verzenddatum van het besluit bezwaar indienen. De indieners van de zienswijze worden schriftelijk in kennis gesteld van het genomen besluit.

#### **DUURZAAMHEID**

N.v.t.

#### **RISICO'S (financieel/juridisch)**

Voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan is door de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst getekend.

#### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

Voor de aanvraag om omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.

#### **AANPAK/UITVOERING**

Na het besluit wordt de omgevingsvergunning gepubliceerd in IJsselberichten en op DROP en kunnen belanghebbenden binnen zes weken na verzenddatum van het besluit bezwaar indienen. De indieners van de zienswijze worden schriftelijk in kennis gesteld van het besluit en een kopie van de omgevingsvergunning wordt mee verzonden.