

Locis Adviseurs B.V.  
Groten Bos 3  
7131NW Lichtenvoorde

Bezoekadres:  
Staringstraat 25, Gendringen  
Postbus 42  
7080 AA Gendringen  
Telefoon: (0315) 292 292  
E-mail: [info@oude-ijsselstreek.nl](mailto:info@oude-ijsselstreek.nl)  
Internet: [www.oude-ijsselstreek.nl](http://www.oude-ijsselstreek.nl)

Uw kenmerk: --  
Ons kenmerk: 650786

Verzenddatum: 26-2-2024

Onderwerp: Principe-uitspraak Twente-Route 24, Heelweg

Beste heer Tuenter,

U heeft een principeverzoek ingediend voor het slopen van gebouwen en toevoegen van drie woningen aan de Twente-Route 24 te Heelweg. Het intakeformulier is onder zaaknummer 650786 bij ons geregistreerd. In deze brief vindt u de principe-uitspraak op uw verzoek en meer informatie over het vervolgtraject.

### **Principe-uitspraak**

Aan het plan kan onder voorwaarden medewerking worden verleend. Het gaat om de volgende voorwaarden:

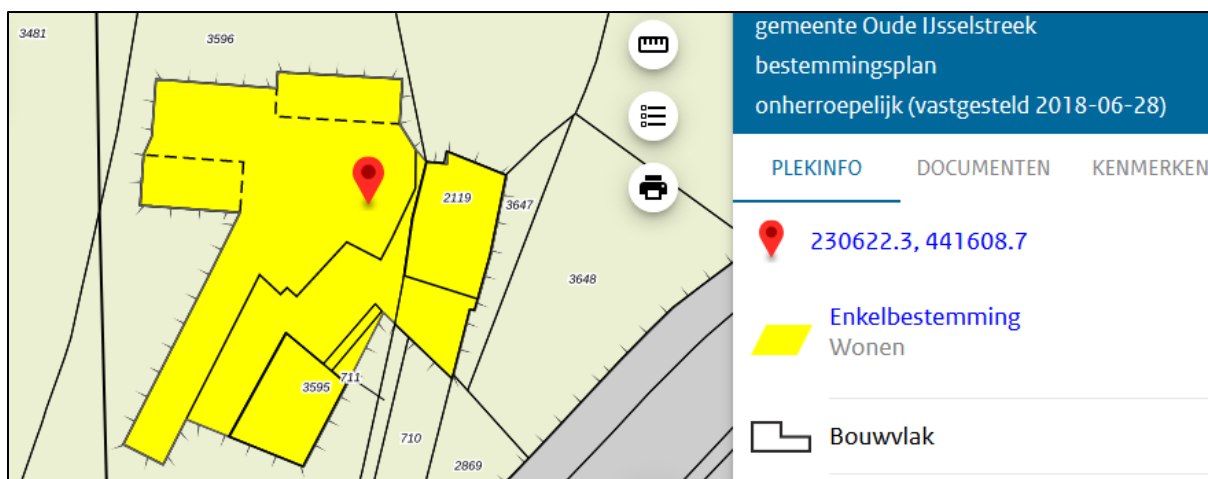
- Erfinrichtingsplan moet verder worden uitgewerkt.
- Landschappelijk inpassingsplan moet worden opgesteld.
- Aanleggen van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor toe te voegen woningen geldt dat er acht parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.
- Er moet rekening worden gehouden met het geluid van het wegverkeer op de Twente-Route voor de nieuw te ontwikkelen woningen.
- Er moet rekening worden gehouden met de hartlijn leiding brandstof die nabij het plangebied gelegen is, en de beoogde oprijlaan doorkruist.
- Alle kosten die verband houden met het aanleggen van de nieuwe oprijlaan dienen door de aanvrager te worden betaald.

### **Overwegingen bij de principe-uitspraak.**

#### ***Toetsing aan het omgevingsplan***

De locatie ligt binnen het omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld op 28-6-2018. Voor de locatie geldt de functie/voormalige bestemming "wonen". De voor "wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor: maximaal één vrijstaande woning per bouwvlak.

Het toevoegen van drie woningen past niet binnen het geldende omgevingsplan.



Figuur 1: Uitsnede van het omgevingsplan op de betreffende locatie

### **Toetsing aan het uitnodigingskader wonen buitengebied**

De planlocatie is gelegen in het buitengebied en wordt daarom getoetst aan het uitnodigingskader wonen buitengebied. In het verzoek is aangegeven dat het verzoek voldoende ontwikkelpunten onder het uitnodigingskader creëert om de ontwikkeling mogelijk te maken. Zowel het aantal sloopmeters als de hierop toegepaste berekening zijn gecontroleerd en zijn beiden correct. Er komen in totaal 388 punten beschikbaar, waarvan de initiatiefnemer er zelf 368 nodig heeft. De 20 punten die overblijven kunnen worden vastgelegd in een overeenkomst bij de planologische procedure.

Naast een toetsing aan het beleid dient er ook naar de ruimtelijke context en omgevingsaspecten gekeken te worden. Zo is er een globale erfopzet aangeleverd. Deze erfopzet voorziet in een acceptabele basis, maar dient nog verder uitgewerkt te worden. Een landschappelijk inpassingsplan mist nog geheel voor het erf en dient opgesteld te worden. Daarnaast zijn er op basis van de omgeving twee aandachtspunten voor de ontwikkeling. Ten eerste dient er rekening gehouden te worden met het wegverkeergeluid van de Twente-Route ten opzichte van de nieuwe woningen. Ten tweede dient er rekening te worden gehouden met de hartlijn leiding brandstof, die vrij dicht langs het perceel loopt. De beoogde nieuwe oprijlaan zou hier zelfs overheen worden aangelegd.

Hiernaast wordt in het verzoek gesproken over een nieuw aan te leggen inrit/oprijlaan. Dit is ruimtelijk gezien akkoord. Alle hiermee verbonden kosten zijn echter voor rekening van de aanvrager. Het is daarom aan te raden om in ieder geval het bestaande rioolgemaal ongeroerd te laten.

Ten slotte geldt een parkeernorm van 2.4 parkeerplaatsen per vrijstaande woning in het buitengebied. Voor het gehele plangebied geldt daarom een parkeernorm van 7.2 parkeerplaatsen. Afgerond worden dit er 8.



Figuur 2: Luchtfoto van de planlocatie

### **Gewenst ruimtelijk eindbeeld**

Behalve de toetsing aan het beleid en de omgevingsaspecten, speelt ook mee in hoeverre het plan bijdraagt aan het komen tot een gewenst ruimtelijk eindbeeld. Voor de planlocatie is dit het volgende:

*De omgeving van de planlocatie bestaat uit overwegend open landschap. Hierin bevinden zich her en der verspreid erven, veelal met een agrarische oorsprong. Zo ook deze planlocatie. Nu de agrarische activiteiten ter plaatse zijn beëindigd leent de locatie zich voor een herontwikkeling van het erf. Het is wenselijk om hierbij zoveel mogelijk een traditionele erfinrichting aan te houden, zodat het plan goed opgaat in de omgeving.*

### **Geldigheid principe-uitspraak**

De principe-uitspraak is drie jaar geldig (tot 1-3-2027). Binnen deze drie jaar kan een planologische procedure doorlopen worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Een positieve principe-uitspraak biedt geen garantie op een positief vaststellingsbesluit van het omgevingsplan door de gemeenteraad, of de verlening van een omgevingsvergunning.

Tot slot kunnen tussentijdse beleidswijzigingen aanleiding geven de principe-uitspraak in te trekken. In dat geval ontvangt u hierover bericht.

### **Vervolg**

Deze principe-uitspraak is de eerste stap richting realisatie van uw beoogde ontwikkeling. Zoals beschreven is uw beoogde ontwikkeling in strijd met de regels van het geldende omgevingsplan. Daarom dient er nu een planologische procedure doorlopen te worden. Het mogelijk maken van een ontwikkeling dat in strijd is met het omgevingsplan kan met een wijziging van het omgevingsplan (wijzigingsbesluit) of met het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (verder bopa genoemd). De bopa is niet geschikt voor alle ontwikkelingen. In beide gevallen moet onder andere een motivering met benodigde (milieu)onderzoeken, een participatieplan en -verslag worden opgesteld. U bent verantwoordelijk voor het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan. Een stedenbouwkundig adviesbureau helpt u hierbij. Bij de uitwerking van uw plan, moet u de vermelde aandachtspunten en voorwaarden in acht nemen.

### **Overeenkomsten en leges**

Als de procedure is gestart, wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen u als initiatiefnemer en de gemeente. Het gaat hierin bijvoorbeeld om afspraken over beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing van het plan, type woningen, realisatie van voorzieningen zoals inritten en parkeerplaatsen, realisatietermijn(en) en de hoogte van de plankosten. Plankosten zijn alle kosten die voortkomen uit de planologische procedure. De berekening van de kosten voor u als initiatiefnemer doen wij op basis van de plankostenscan die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Daarnaast sluit de gemeente een nadeelcompensatieovereenkomst voor ieder plan dat niet binnen het huidige omgevingsplan past. Hierin leggen wij vast dat u eventuele nadeelcompensatie betaalt aan anderen als zij door uw ontwikkeling nadeel ondervinden.

Nadat de planologische procedure is afgerond, heeft u mogelijk nog omgevingsvergunningen nodig. Bijvoorbeeld voor bouwen, kappen of het aanleggen van een inrit. Leges voor deze vergunningen worden apart in rekening gebracht.

### **Uitnodiging**

Als u uw plan wilt voorzetten en de planologische procedure wilt starten, nodigen wij u graag uit voor een startgesprek. Tijdens het startgesprek bespreken wij de uitwerking van het plan. Vanwege de specialistische en technische aspecten die aan bod komen, voeren wij dit gesprek enkel indien u wordt bijgestaan door een stedenbouwkundig adviesbureau. Dit zal voor beide partijen het proces versnellen en helpen om wederzijdse verwachtingen met elkaar af te stemmen.

Voor de uitnodiging van het startgesprek kunt u het bijgevoegde aanmeldformulier volledig ingevuld mailen naar [info@oude-ijsselstreek.nl](mailto:info@oude-ijsselstreek.nl).

### **Tot slot**

Bij deze brief vindt u de volgende bijlagen:

- Het aanmeldformulier voor het startgesprek. Deze dient u in te vullen.
- Een factsheet. Deze dient door het stedenbouwkundig adviesbureau te worden ingevuld.
- Een Handreiking wijziging omgevingsplan (inclusief bijlagen). Dit document is een leidraad voor het stedenbouwkundig adviesbureau bij de uitwerking van het plan.

Namens burgemeester en wethouders,  
Met vriendelijke groet,

*V. Adriaanse<sup>1</sup>*  
*Team Ruimtelijke Ontwikkeling*

#### Bijlagen

1. Factsheet TAM-omgevingsplan
2. Handreiking Wijziging omgevingsplan (inclusief bijlagen)
3. Aanmeldformulier startgesprek

---

<sup>1</sup> handelend namens de gemeente Oude IJsselstreek, ingevolge het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek tot mandaat van **17 januari 2023**.