

OMGEVINGSVERGUNNING

(art. 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Dossiernummer                      | : 2020-0675        |
| BAG brondocumentnummer             | : 425415           |
| BAG ID pand 1                      | : 0907100000914727 |
| BAG ID pand 2                      | : 0907100000914728 |
| BAG ID pand 3                      | : 0907100000914729 |
| Gebruiksoppervlak logies (drietal) | : 43m <sup>2</sup> |

**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GENNEP**

ontvangen : 4 augustus 2020

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het plaatsen van drie chalets

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| plaatselijk bekend | : Biesterveld 2 te Ven-Zelderheide |
| kadastraal bekend  | : Gemeente Ottersum                |
| sectie             | : E                                |
| nummer             | : 3501                             |

overwegende,

dat wij na ontvangst de aanvraag hebben getoetst aan de hand van het Besluit omgevingsrecht (hierna te noemen Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna te noemen Mor). Daarbij is gebleken dat de aanvraag ontvankelijk en volledig was;

dat wij van oordeel zijn, dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen op de activiteit op de fysieke leefomgeving;

dat de aanvraag is beoordeeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” (artikel 2.1. lid 1 onder a) en “handelen in strijd regels ruimtelijke ordening” (artikel 2.1. lid 1 onder c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

dat wij op 4 augustus 2020 een aanvraag omgevingsvergunning hebben ontvangen voor:

- A) Het realiseren van de bouw van 3 houten chalets en
- B) Het realiseren van 3 studio's ( bed & breakfast)

op het perceel Biesterveld 2 te 6599 EB Ven-Zelderheide (minicamping de Niers), kadastraal bekend als gemeente Ottersum, sectie E, nr. 3501;

Ad A):

dat het gaat om circa 75 m<sup>2</sup> per chalet, in totaal derhalve circa 225 m<sup>2</sup>;

**Procedure**

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid zoals omschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

**Ontvankelijkheid**

dat wij na ontvangst de aanvraag hebben getoetst aan de hand van het Besluit omgevingsrecht (hierna te noemen Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna te noemen Mor). Daarbij is gebleken dat de aanvraag ontvankelijk was;

**Zienswijzen**

dat het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken vanaf 22 september 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn eenieder de gelegenheid heeft gehad schriftelijke en mondelinge zienswijzen over het ontwerpbesluit bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen;

dat gedurende deze periode één zienswijze is ingediend;

dat deze zienswijze is getoetst op ontvankelijkheid;

dat de zienswijze aanleiding geeft om de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit van de oorspronkelijke aanvraag aan te passen, in zoverre dat de situering van de zorgschalets wordt verplaatst naar de zuidwesthoek van het perceel in plaats van de noordoosthoek;

dat de gemeenteraad op 17 november 2010 categorieën van gevallen heeft aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen (hierna vvgb) van de gemeenteraad niet vereist is; dat deze aanvraag past in categorie A bebouwende kom onder a 'omgevingsvergunning binnen de contour van bijbehorende kaarten'; dat deze aanvraag hiermee valt binnen die categorieën waarvoor het college zelf de procedure kan afhandelen;

Ons standpunt over deze zienswijzen is als bijlage 'zienswijzen en standpunten' bijgevoegd.

**Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo):*****Bestemmingsplan***

dat deze ontwikkeling strijdig is met de regels van het vigerende bestemmingsplan "Ven-Zelderheide" omdat hierin niet wordt voorzien in de realisatie van 3 houten chalets;

dat de initiatiefnemer heeft verzocht om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, conform artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

dat medewerking aan het initiatief kan worden verleend als er aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

dat op basis van de ruimtelijke onderbouwing van Remurere Architectuur d.d. Gew. 21-04-2020 kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

Ad B):

dat artikel 3.4 van de regels van het bestemmingsplan “Ven-Zelderheide” bepaalt dat onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 (bestemmingsregels voor ‘agrarisch’ bestemde gronden) voor het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie, uitsluitend in de vorm van bed & breakfast en plattelandskamerverhuur met bijbehorende voorzieningen;

dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan;

dat tegen de onder A) en B) voorgenomen ontwikkelingen uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren bestaan en dat ruimtelijk en functioneel gezien de beoogde functiewijzigingen passen op de locatie van het als minicamping in gebruik zijnde perceel;

dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo);

dat de aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Remurere Architectuur d.d. Gew. 21-04-2020 en dat hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen belemmeringen zijn, zowel uit functioneel als ruimtelijk oogpunt;

dat het perceel tevens is gelegen binnen de werking van het ‘Paraplubestemmingsplan parkeren Gemeente Gennep’, op basis waarvan voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de ‘Nota Parkeernormen Gennep 2015’ of de rechtsopvolger daarvan. De aanvraag voldoet hieraan;

dat een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld dat als zodanig onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;

dat de brandweer positief heeft geadviseerd op de aanvraag;

dat de beoogde ontwikkeling wordt geregeld door hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen volgens artikel 2.1, lid 1 onder a, artikel 2.23, eerste lid en tweede lid onder a en artikel 2.23a van de Wabo, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 5.16, aanhef en onder 1, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Er bestaan vanuit vigerend beleid en regelgeving van Rijk, provincie en gemeente geen verderde belemmeringen;

**Het bouwen van een bouwwerk** (artikel 2.1.1.a Wabo):

*Welstand*

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 11 augustus 2020 een positief advies uitgebracht over het plan. Het plan voldoet aan de criteria van de welstandsnota en voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Toelichting

Aanvraag betreft het plaatsen van een drietal chalets voor mindervaliden op de minicamping De Niers aan de Biesterveld te Ven-Zelderheide. Plaatsing achter in de noordwest hoek van de kavel is denkbaar, evenals een houten uitvoering met pannen dak. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wij nemen het advies van de commissie over.

*Bouwbesluit en Bouwverordening*

Met uw aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening.

dat met inachtneming van de onderstaande voorwaarden tegen de uitvoering van het bouwplan geen bezwaar bestaat;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit alsmede de bouwverordening van deze gemeente;

B E S L U I T E N :

- De gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” en “handelen in strijd regels ruimtelijke ordening”, overeenkomstig de hierbij gaande gewaarmerkte aanvraag en tekeningen, onder de hieronder vermelde voorwaarden te verlenen;

Gennep, 9 februari 2021

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Gennep,  
De teamcoördinator Omgeving, cluster Uitvoering,



Bert Kolleman

**Bezwaar en beroep.**

Ingevolge artikel 7.1 van de Algemene Wet Bestuursrecht kunnen vergunninghouder en belanghebbenden binnen zes weken na datum van verzending van deze beschikking een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Gennepe, Postbus 9003, 6590 HD Gennepe.

Het bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Als onverwijlde spoed dat vereist, kunt u een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening doen. Het verzoek moet u richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg te Roermond, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Bij het verzoekschrift dient u een afschrift van deze beschikking te voegen. Voorwaarde is wel dat u een bezwaarschrift heeft ingediend. Voor het behandelen van een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening bent u griffierechten verschuldigd. De rechtbank zal u hierover informeren.

Alvorens gebruik te maken van deze vergunning adviseren wij u de bezwarentermin van 6 weken, na verzending van dit besluit, af te wachten.

Omgevingsvergunning 2020-0675 wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Zowel het beginnen als het gereedkomen van het werk moet gemeld worden aan het Klantcontactcentrum d.m.v. bijgaand formulier of via [tmvbag@gennepe.nl](mailto:tmvbag@gennepe.nl).
2. De vergunninghouder moet ervoor zorgdragen dat de vergunning altijd op het werk aanwezig is en aan het Klantcontactcentrum ter inzage kan worden gegeven.
3. Het Klantcontactcentrum moet tenminste 2 dagen voor het in-of aanbrengen van grondverbetering, funderingsconstructies, draag- en overspanningsconstructies, hiervan in kennis worden gesteld (telefoon: 0485-494141).

De leges zijn als volgt vastgesteld:

De leges zijn gebaseerd op de vastgestelde bouwkosten van € 128.982,00.

|                                              |   |                 |
|----------------------------------------------|---|-----------------|
| Omgevingsvergunning bouwactiviteit Wabo      | € | 2.619,69        |
| Buitenpl.onth.kleine afw.e/o bouwen art.2.12 | € | 812,00          |
| lid1,2                                       |   |                 |
| Totaal                                       | € | <u>3.431,69</u> |

De factuur voor de leges wordt separaat aan u toegezonden.

Tevens wijzen wij u erop dat naast de omgevingsvergunning de volgende zaken van belang zijn bij de uitvoering van uw bouwplan.

- Indien naar aanleiding van de bouwactiviteiten schade wordt aangericht aan gemeente-eigendommen, zoals het beschadigen of stukrijden van stoepen, straatwerk of dergelijke, dient de geconstateerde schade op eerste aanzegging van gemeentewege door of namens de vergunninghouder te worden hersteld. Mocht hieraan niet of in onvoldoende mate worden voldaan, dan zal van gemeentewege - doch op kosten van de vergunninghouder - tot herstel van de schade worden overgegaan.
- Bouwafval dient gescheiden te worden afgevoerd naar een daartoe bestemde inrichting, die over een daartoe strekkende vergunning beschikt. De fractie gevaarlijk afval uit het bouwafval moet worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze stoffen te ontvangen.
- De bouwwerkzaamheden dienen binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning te zijn gestart; dat wil zeggen binnen 26 weken na het verstrijken van de bezwarentermijn. Indien u hieraan niet voldoet, kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.
- Bij gebruik van gemeentegrond voor de tijdelijke opslag van bouwmaterialen en/of tijdelijke plaatsing van werkruimte(n), containers en/of materieel (steigers e.d.) dient tijdig schriftelijk toestemming te worden aangevraagd. Informatie hierover is te verkrijgen bij het Klantcontactcentrum bereikbaar onder nummer 0485-494141 of per e-mail [gemeente@genep.nl](mailto:gemeente@genep.nl)
- Ten behoeve van de sloop van de te verwijderen gebouwdelen, dient voorafgaand een ontvankelijke sloopmelding bij het bevoegd gezag te worden ingediend en te worden geaccepteerd.
- Met betrekking tot de huisnummering delen wij u het volgende mee:
  - Het huisnummerbordje kan op vertoon van dit schrijven gratis worden afgehaald op de gemeentewerf aan de Paesplasweg te Genep. Graag van te voren bellen of het nummer op voorraad is. De gemeentewerf is telefonisch bereikbaar onder het nummer (06)33638092 en geopend op maandag tot en met vrijdag van 7.30 tot 11.30 uur.
  - De huisnummeraanduiding en plaats moet overeenkomstig NEN 1773, uitgave 1983, zo dicht mogelijk bij de toegang van het gebouw / de standplaats / de ligplaats, worden aangebracht op een vanaf de openbare weg zichtbare plaats.
  - De afstand tussen de onderzijde van het huisnummer en het bij de toegang van het gebouw aansluitend niveau mag niet minder dan 1,75 m en niet meer dan 2,25 m zijn. In situaties waarbij directe zichtbaarheid niet aanwezig is moet een tweede huisnummer worden aangebracht dat vanaf de openbare weg wel zichtbaar is.

## TERUGMELDINGSFORMULIER

BAG gegevens aan de BAG beheerder

Nummer verleende Omgevingsvergunning: 2020-0675

Bouwjaar:

Datum start bouw:

Datum bouw gereed:

Naam vergunninghouder: H.A. Albers

Straatnaam en huisnummer: Biesterveld 2 te Ven-Zelderheide

Datum ondertekening:

Handtekening:

- Na het gereed komen van het bouwwerk, wordt u verzocht dit formulier terug te sturen naar de gemeente Gennep. Dit kan digitaal via [tmvbag@gennep.nl](mailto:tmvbag@gennep.nl) of via Antwoordnummer 9014 6590 ZX Gennep (= gratis)
- Na het gereedkomen van de bouw zal er in de meeste gevallen een meting worden uitgevoerd om de nieuwe situatie geografisch in beeld te brengen. Dit heeft de gemeente Gennep uitbesteed bij bureau Kragten. Zij zullen ter plaatste deze landmeetkundige meting uitvoeren. U hoeft voor deze meting niet thuis te zijn. Vaak is het wel noodzakelijk dat de landmeter uw perceel kan betreden. Graag vragen wij u hier uw medewerking aan te verlenen. Alleen op deze manier hebben we de beschikking over de juiste gegevens. Heeft u hier vragen over dan kunt u deze stellen via [tmvbag@gennep.nl](mailto:tmvbag@gennep.nl)

## **Bijlage: ZIENSWIJZEN EN STANDPUNTEN**

Nota van zienswijzen omgevingsvergunning

“Biesterveld 2 te Ven-Zelderheide”

### **Inleiding**

De ontwerp-omgevingsvergunning “Biesterveld 2 te Ven-Zelderheide” heeft met ingang van dinsdag 22 september 2020 gedurende zes weken, tot en met maandag 2 november 2020 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor.

Daarnaast was de ontwerp-omgevingsvergunning te raadplegen via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende voornoemde termijn heeft iedereen zijn zienswijze over deze ontwerp-omgevingsvergunning mondeling, dan wel schriftelijk kenbaar kunnen maken.

### **Zienswijzen**

Gedurende de inzagetermijn is een zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

In navolgend verslag wordt de ingebrachte zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan rekening gehouden met de volledige tekst van de zienswijzen.

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam             | Indiener 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Samenvatting     | Indiener stelt dat de drie chalets niet voldoen aan de eisen betreffende richtafstanden geluid van 50 meter tot aan naastgelegen woning.                                                                                                                                                                         |
| Reactie gemeente | Het beoogde initiatief voldoet niet aan de wettelijk gestelde richtafstanden (50m) tot aan naastgelegen perceel met betrekking tot geluid. De afstand bedraagt slechts circa 25 meter. Om aan de wettelijk gestelde richtafstanden te voldoen dienen de zorgchalets een andere plaats op het perceel te krijgen. |
| Conclusie        | De zienswijze geeft aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit van de oorspronkelijke aanvraag aan te passen, in zoverre dat de situering van de zorgschalets wordt verplaatst naar de zuidwesthoek van het perceel in plaats van de noordoosthoek                                          |