

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor het “Bouwen” aan artikel 2.10 en 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

Bouwen:

- Het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals gesteld in artikel 12 van de Woningwet;
- Het bouwwerk is in overeenstemming met de regelen en voorschriften van de Bouwverordening, en het Bouwbesluit;
- De gronden vallen binnen het bestemmingsplan "Centrum Ulft – gedeeltelijke Herziening A (De Sluis)" in samenhang met de "Partiële herziening Centrum Ulft (F.B. Deurvorststraat e.o.)"
- De aanvraag is in strijd met:
- artikel 14, lid 4, sub b van het bestemmingsplan "Centrum Ulft" (de hoogte van de bebouwing binnen het bebouwingsoppervlak hoofdbouwmassa, mag niet meer bedragen dan 9 meter)
- artikel 14, lid 4, sub c van het bestemmingsplan "Centrum Ulft" (de goothoogte van de bebouwing binnen het bebouwingsoppervlak hoofdbouwmassa, mag niet meer bedragen dan 6 meter)
- artikel 14, lid 4, sub d van het bestemmingsplan "Centrum Ulft" (de hoogte van de bebouwing binnen het overige deel van het bebouwingsoppervlak, mag niet meer bedragen dan 6 meter)
- artikel 14, lid 4, sub e van het bestemmingsplan "Centrum Ulft" (de goothoogte van de bebouwing binnen het overige deel van het bebouwingsoppervlak, mag niet meer bedragen dan 3 meter)
- artikel 24, lid 1 van het bestemmingsplan "Centrum Ulft" (gronden met bestemming "Oever" zijn bestemd voor groenvoorzieningen, aanlegsteigers en div.)
- Op grond van artikel 2.10 lid 2 is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor het "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 medewerking te verlenen aan het bouwen van een horecabedrijf met kamers voor logiesverblijf met:
 1. een maximale bouwhoogte van 11,2 meter binnen het bebouwingsoppervlak hoofdbouwmassa.
 2. een maximale goothoogte van 10,175 meter binnen het bebouwingsoppervlak hoofdbouwmassa. (goothoogte ontstaan door afgetopte tentdak waarbij de goten aan de gevel zich bevinden op 6,45 meter en 7,55 meter boven peil.)
 3. een maximale bouwhoogte van 10,175 meter binnen het overige deel van het bebouwingsoppervlak.
 4. een maximale goothoogte van 10,175 meter binnen het overige deel van het bebouwingsoppervlak. (goothoogte ontstaan door afgetopte tentdak waarbij de goten aan de gevel zich bevinden op 6,45 meter boven peil.)
 5. parkeerruimte binnen de bestemming "Oever"
- In de overweging te hebben meegenomen dat de gemeenteraad bij het besluit op 11 mei 2017, op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht projecten met betrekking tot Horeca en Detailhandel met bijbehorende voorzieningen 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.
- Op advies van Team RO en Grondzaken d.d. 06 oktober 2017 medewerking te verlenen.

Ontwerpbeschikking

- Op 09 oktober 2017 is het ontwerpbesluit genomen op de aanvraag.
- De ontwerpbeschikking is op 11 oktober 2017 gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl, in de Staatscourant en in de gemeentepagina's van een huis-aan-huis blad binnen de gemeente Oude-IJsselstreek.
- De ontwerpbeschikking heeft vanaf 12 oktober 2017 voor zes weken ter inzage gelegen.
- Gedurende deze periode kon men zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken.
- Er is gedurende deze periode één zienswijze tegen het ontwerpbesluit ingediend.
- De ontvangen zienswijze was gericht tegen de in het ontwerpbesluit opgenomen voorwaarden ten aanzien van het gebruik van het bouwwerk.
- Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om de voorwaarde "De duur van het verblijf van personen binnen het logiesgebouw bedraagt maximaal 3 maanden" te schrappen in het definitieve besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Voorwaarden;

- De verhuurder van de logiesverblijven dient een verhuuradministratie bij te houden waaruit blijkt voor welke periode, aan wie en voor hoeveel personen een ruimte wordt verhuurd.
- Bij een controle van de toezichthouders dient deze administratie aanwezig en voor hen beschikbaar te zijn.

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.
- Hierbij wijzen wij u er op dat voor het in gebruik nemen van een horecabedrijf met kamers voor logiesverblijf er naast deze omgevingsvergunning tevens een omgevingsvergunning voor het brandveiliggebruik noodzakelijk is.
- Tevens dient men voor het starten van de onderneming over een exploitatievergunning en een Drank en Horeca vergunning te beschikken.
- Voor het afvoeren van het hemelwater, zoals op tekening aangegeven, heeft u een watervergunning nodig. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het Waterschap Rijn en IJssel.

Start/gereed melden bouw

De start van de bouw dient u één week van te voren te melden (formulier Melding aanvang bouwwerkzaamheden). Tevens moet u het gereedkomen van de bouw melden (formulier Melding einde bouwwerkzaamheden). Indien u de start of het gereedkomen van de bouw niet meldt en/of niet overeenkomstig de vergunning bouwt, loopt u het risico dat tegen u strafrechtelijk en/of bestuursrechtelijk wordt opgetreden. Hiertoe behoort b.v. het stilleggen van de bouwwerkzaamheden. Daarom adviseer ik u de bouwregels in acht te nemen en eventuele wijzigingen te bespreken met de afdeling Wijken en Beheer, team handhaving.

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 www.ruimtelijkeplannen.nl en in de volgende kranten

- Staatscourant
- Oude IJsselstreek Vizier

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 derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet 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: 04-12-2017

Namens burgemeester en wethouders,
met vriendelijke groet,

Dennis Ankersmid
Team Vergunningen

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 : ME Vastgoedontwikkeling B.V.
Op het adres : F B Deurvorststraat 2 te 7071 BH Ulft
Wordt aangevangen op :-.....-.....
Omgevingsvergunning nr : W-2017-0435
datum afgifte :

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 : ME Vastgoedontwikkeling B.V.
Op het adres : F B Deurvorststraat 2 te 7071 BH Ulfst
Is gereed gekomen op :-.....-.....
Omgevingsvergunning nr. : W-2017-0435
datum afgifte :
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

Beroep instellen bij de arrondissementsrechtbank

Als u het niet eens bent met een beslissing van de gemeente, bestaat in veel gevallen de mogelijkheid om tegen een dergelijke beslissing beroep in te stellen bij de rechtbank.

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