

Luukeshuus Holding BV
Sniedersweg 2
7083 AS VOORST

Bezoekadres:
Staringstraat 25, Gendringen
Postbus 42
7080 AA Gendringen
Telefoon: (0315) 292 292
Fax: (0315) 292 293
E-mail: info@oude-ijsselstreek.nl
Internet: www.oude-ijsselstreek.nl

Uw kenmerk:	Verzenddatum:	9 maart 2021
Ons kenmerk:	W-2020-0932	Ext zaaknummer: 0000160992
Onderwerp:	Nieuwbouw van een woongebouw voor 29 cliënten van Zozijn, inclusief fietsenberging en terreininrichting aan de Kerkstraat 7B en Kerkstraat 9 K001 t/m K029 in Ulft	

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 26 oktober 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuwbouw van Zozijn, inclusief fietsenberging en terreininrichting aan de Kerkstraat 7B en Kerkstraat 9 K001 t/m K029 in Ulft. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-2020-0932.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De gewaarmerkte aanvraagformulieren, tekeningen en bijlagen maken deel uit van de omgevingsvergunning.

1. Bouwen;
Het bouwen een woongebouw voor 29 cliënten van Zozijn, inclusief fietsenberging en terreininrichting.
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:
Het bouwen met overschrijding van het voorgevelvlak;
Het bouwen met overschrijding van de bebouwingsgrenzen;
Het bouwen van zorgappartementen op gronden bestemd voor ééngezinswoningen;
Het bouwen met overschrijding van het maximaal toelaatbaar bebouwingspercentage;
Het bouwen met overschrijding van de afstand tot de achter perceelgrens;
Het bouwen met overschrijding van het maximaal aantal bouwlagen van twee;
Het bouwen met overschrijding van het minimale oppervlakte van een bouwperceel per woning;
Het bouwen van gestapelde bouw op gronden die aangewezen zijn voor maximaal twee woningen;
Het bouwen met overschrijding van de maximaal toelaatbaar bouwhoogte van 9 meter;
Het bouwen met overschrijding van de maximaal toelaatbaar goothoogte van 6 meter.

Procedure

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;
- In de overweging te hebben meegenomen dat de gronden gesaneerd worden en de bodem geschikt gemaakt wordt voor het beoogde gebruik voor dat deze door de gemeente worden overgedragen.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De aanvraag is in strijd met artikel 4, lid 1 van het bestemmingsplan "Centrum Ulf" (overschrijden van het voorgevelvlak);
- De aanvraag is in strijd met artikel 4, lid 2 van het bestemmingsplan "Centrum Ulf" (overschrijden van de bebouwingsgrenzen);
- De aanvraag is in strijd met artikel 6, lid 1 jo. artikel 12 lid 1 en lid 2 van het bestemmingsplan "Centrum Ulf" (het bouwen van zorgappartementen op gronde die aangewezen zijn voor ééngezinswoning);
- De aanvraag is in strijd met artikel 12, lid 4, sub a van het bestemmingsplan "Centrum Ulf" (overschrijden minimaal oppervlaktebouwperceel per woning);
- De aanvraag is in strijd met artikel 12, lid 4, sub b van het bestemmingsplan "Centrum Ulf" (overschrijding van het maximaal toelaatbaar bebouwingspercentage);
- De aanvraag is in strijd met artikel 12, lid 4, sub d van het bestemmingsplan "Centrum Ulf" (overschrijding van de afstand tot de achter perceelgrens);
- De aanvraag is in strijd met artikel 12, lid 7, sub a van het bestemmingsplan "Centrum Ulf" (bouwen van drie bouwlagen waar slechts twee bouwlagen zijn toegestaan);
- De aanvraag is in strijd met artikel 12, lid 7, sub b van het bestemmingsplan "Centrum Ulf" (bouwen van gestapelde woningbouw waar slechts maximaal twee geschakelde woningen zijn toegestaan);
- De aanvraag is in strijd met artikel 12, lid 7, sub c jo. artikel 5, lid a van het bestemmingsplan "Centrum Ulf" (bouwen met overschrijding van de maximaal toelaatbaar bouwhoogte van 9 meter in casu 10,40 meter);
- De aanvraag is in strijd met artikel 12, lid 7, sub d van het bestemmingsplan "Centrum Ulf" (bouwen met overschrijding van de maximaal toelaatbaar goothoogte van 6 meter in casu 9,40 meter);
- Op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking te verlenen aan het bouwen van een woongebouw bestaande uit 29 zorgappartementen, inclusief fietsenberging en terreininrichting;
- In de overweging te hebben meegenomen dat er bij deze aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is ingediend welke door team Ruimtelijke ordening is beoordeeld en akkoord bevonden.

Ontwerpbesluit

- Op 5 januari 2021 is het ontwerpbesluit genomen op de aanvraag.
- De ontwerpbesluit is op 7 januari 2021 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 ontwerpbesluit heeft vanaf 7 januari 2021 voor zes weken ter inzage gelegen.
- Gedurende deze periode kon men zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken.
- Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend.

Mededelingen

- Voor de afvoer van het vuile water dient men het woongebouw aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. De kosten van deze aansluiting zijn voor de aanvrager / gebruiker. Voor het realiseren van deze aansluiting kunt u contact opnemen met de afdeling Wijken en Beheer;
- 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.

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 Staatscourant en het 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: 4 maart 2021

Namens burgemeester en wethouders,
met vriendelijke groet,

D.A.J. (Rasz) de Lanoy
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 : Peters & Lammerink Architecten B.V.
Op het adres : Kerkstraat 9 K001 – 9 K009, 9 K010 – 9 K019 en 9 K020 – 9 K029 in Ulfst
Wordt aangevangen op :-.....-.....
Omgevingsvergunning nr. : W-2020-0932
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 : Peters & Lammerink Architecten B.V.
Op het adres : Kerkstraat 9 K001 – 9 K009, 9 K010 – 9 K019 en 9 K020 – 9 K029 in Ulf
Is gereed gekomen op :-.....-.....
Omgevingsvergunning nr. : W-2020-0932
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

Bezwaar maken bij de gemeente

Als u het niet eens bent met een beslissing van de gemeente, bestaat in veel gevallen de mogelijkheid om tegen een dergelijke beslissing bezwaar te maken.

Hoe maakt u bezwaar?

Bij welk bestuursorgaan en wanneer

Het maken van bezwaar moet altijd schriftelijk gebeuren bij het bestuursorgaan dat de beslissing heeft genomen (de raad, het college van burgemeester en wethouders of de burgemeester).

Zo'n schriftelijk bezwaar heet "bezwaarschrift" en wordt meestal opgesteld in de vorm van een brief.

Onder elk besluit staat aangegeven **of** u bezwaar kunt maken, bij welk bestuursorgaan en hoeveel tijd u heeft om een bezwaarschrift in te dienen. In de meeste gevallen is dit zes weken.

Als uw bezwaarschrift te laat binnenkomt, wordt het niet meer inhoudelijk in behandeling genomen.

De inhoud

In het bezwaarschrift moet u in ieder geval vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- een omschrijving van de beslissing waartegen u bezwaar maakt. U moet zo mogelijk een kopie van de beslissing bijvoegen;
- de redenen waarom u bezwaar maakt.

Tenslotte moet u het bezwaarschrift ondertekenen.

Behandeling van het bezwaarschrift

Ontvangstbevestiging

Als u een bezwaarschrift indient, krijgt u een schriftelijke ontvangstbevestiging.

Advisering door onafhankelijke commissie en verdere behandeling van het bezwaarschrift

Na ontvangst van het bezwaarschrift stelt het bestuursorgaan het bezwaarschrift in handen van een onafhankelijke adviescommissie. Deze commissie stelt u in de gelegenheid om de op de aangelegenheid betrekking hebbende stukken in te zien. In beginsel krijgt de indiener van het bezwaarschrift verder de gelegenheid tijdens een hoorzitting een mondelinge toelichting op het bezwaarschrift te geven. Op basis van hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht en de inhoud van de overgelegde stukken brengt de commissie vervolgens advies uit aan het bestuursorgaan. Het bestuursorgaan neemt dan op basis van het uitgebrachte advies een beslissing op het bezwaar.

Kosten

Voor de behandeling van het bezwaarschrift door de gemeente hoeft **geen** vergoeding te worden betaald.

Als u het met de beslissing op het bezwaar niet eens bent, bestaat de mogelijkheid **beroep** in te stellen bij de rechtbank (zie hierna).

Voorlopige voorziening

Tijdens de bezwaarprocedure geldt de genomen beslissing waartegen u bezwaar heeft gemaakt. Het kan zijn dat deze beslissing intussen onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt dan tijdens de bezwaarprocedure de president van de arrondissementsrechtbank vragen een 'voorlopige voorziening' te treffen. Dit betekent dat een speciale regeling wordt getroffen voor de periode dat het bezwaarschrift nog in behandeling is.

Beroep instellen bij de arrondissementsrechtbank

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, kunt u tegen de beslissing op het bezwaar beroep instellen bij de rechtbank, indien u het met deze beslissing niet eens bent.

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