

De heer R. van der Ziel
Leemscherweg 7
7051 JA VARSSEVELD

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:
Ons kenmerk: W-2020-0824	Ext zaaknummer: 0000153157
Onderwerp: Aanleg uitweg	

Geachte heer Van der Ziel,

Op 16 september 2020 hebben wij uw melding voor het aanleggen of veranderen van de uitweg aan de Leemscherweg 5 in Varsseveld ontvangen. In deze brief geef ik u onze reactie.

Reactie

Uw melding is in behandeling genomen en beoordeeld.

U gaat de uitweg zelf aanleggen.

Deze uitweg dient dezelfde inrichting te krijgen als de overige uitwegen in de straat.

Toelichting

Uit de meldinggegevens en/of een bezoek ter plaatse blijkt dat de uitweg geen problemen oplevert met betrekking tot de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en/of de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Leges

Voor het in behandeling nemen van deze melding worden geen leges geheven.

Nadere informatie

Heeft u vragen over deze brief dan kunt u met mij contact opnemen op telefoonnummer (0315) 292 292.

Namens burgemeester en wethouders,
met vriendelijke groet,

Eugène Heukshorst
Team Vergunningen

Deze brief maakt onderdeel uit van een gedigitaliseerd proces en wordt daarom niet ondertekend.

Beantwoording zienswijze

Introductie

In de zienswijze op de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Leemscherweg naast nr. 7, Varsseveld wordt verwezen naar het raadsbesluit van 30 september 2010. In dit raadsbesluit is te lezen dat het initiatief eerder door de gemeenteraad is afgewezen. De argumenten die destijds in het raadsbesluit zijn genoemd om geen medewerking te verlenen, zijn opnieuw aangehaald in de binnengekomen zienswijze.

In de zienswijze wordt verwezen naar het argument dat de ruimtelijke kwaliteit niet wordt bevorderd voor de toevoeging van een burgerwoning en dat groen plaats zou maken voor verstening. Ook wordt verwezen naar het argument dat de geleidelijke overgang van de kern wordt doorbroken.

Om antwoord te geven op bovenstaande argumenten wordt eerst het geldende beleid toegelicht.

Het beleid waaraan het woningbouwinitiatief is getoetst.

Op 23 juni 2011 is het bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010" door de gemeenteraad vastgesteld waarbij de Leemscherweg tot aan de Oostelijke Rondweg is meegenomen. De beoogde locatie heeft weliswaar de bestemming 'agrarisch', maar door de opname in dit bestemmingsplan is de locatie bestempeld als een locatie binnen de kom van Varsseveld. Hierdoor wordt de locatie opgevat als een inbreidingslocatie.

Daarnaast is op 20 februari 2020 door de gemeenteraad "De Lokale kwaliteitscriteria Woningbouw Oude IJsselstreek" vastgesteld. In dit beleidsstuk is vanuit zorgvuldig ruimtegebruik de voorkeur opgenomen om woningbouw op inbreidinglocaties binnen de kom te realiseren. Er zijn daarbij voorwaarden opgenomen die toezien op een zorgvuldige stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing, zoals dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met verdichting aan de randen van de kernen.

Reactie op argument 1: de ruimtelijke kwaliteit wordt niet bevorderd en het groen maakt plaats voor verstening.

Met de toetsing aan bovenstaand beleid en door de Welstandscommissie is beoordeeld of het initiatief voldoet aan een bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In de Lokale Kwaliteitscriteria Woningbouw Oude IJsselstreek is opgenomen dat verstening in het buitengebied ongewenst is, maar het gaat hier om een locatie binnen de bebouwde kom. Er is daarbij gekeken naar de mate van verdichting. De oppervlakte van de woning bedraagt circa 106 m² en de oppervlakte van de kavel bedraagt circa 1256 m². Door de grootte van de kavel is geen sprake van verdichting en dat het groen plaatsmaakt voor verstening.

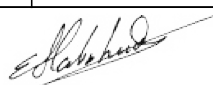
Daarnaast is door de Welstandscommissie gekeken naar de situering en het ontwerp van de woning. De woningen in de directe omgeving bestaan overwegend uit één bouwlaag met een schuine kap. Bij het ontwerp van de nieuwe woning is hier aansluiting op gezocht, waardoor geconstateerd kan worden dat de woning past binnen de stedenbouwkundige context van de omgeving. Hierbij is geen sprake van dat de ruimtelijke kwaliteit niet wordt bevorderd.

Reactie op argument 2: de geleidelijke overgang van de kern wordt doorbroken

De Leemscherweg ligt aan de rand van de kern in de overgangszone tussen de kern en het buitengebied, maar valt nog binnen de kom van Varsseveld aangezien de locatie binnen het bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010" bevindt. Daardoor kan de locatie als een inbreidingslocatie worden gezien. Zoals reeds vermeldt sluit het ontwerp van de nieuwe woning aan op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en is er gezien de grootte van de kavel geen sprake van verdichting. De geleidelijke overgang van de kern naar het buitengebied wordt hierdoor niet doorbroken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerpbeschikking.

	
Behoort bij beschikking	
datum:	14-06-2021
nr:	W-2020-0824
	
Eugène Heukshorst	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	



R. van der Ziel
Leemscherweg 7
7051 JA VARSSEVELD

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:	
Ons kenmerk:	W-2020-0824	Ext zaaknummer:	0000153157
Onderwerp:	bouw vrijstaande woning		

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 16-09-2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning met bijgebouw aan de Leemscherweg 5 in Varsseveld. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-2020-0824.

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 onder voorwaarden te verlenen. De gewaarmerkte aanvraagformulieren, tekeningen en bijlagen maken deel uit van de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
 - Het bouwen van een woning met bijgebouw.
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
 - Hierdoor wordt het mogelijk om een woning met bijgebouw te bouwen.
3. Uitrit aanleggen of veranderen.
 - De acceptatie van de uitweg is bijgevoegd

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor het "bouwen" beoordeeld 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

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Bouwen
 - Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals gesteld in artikel 12 van de Woningwet;
 - Het bouwplan is in overeenstemming met de regelen en voorschriften van het Bouwbesluit;
 - Het bouwplan voldoet niet aan de bepaling van artikel 2.4.1 van de Bouwverordening (Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem);
 - Door het stellen van voorwaarden kan het bouwplan in overeenstemming met de Bouwverordening worden gebracht;
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
 - De bouwwerken zijn in strijd met artikel 3, lid 3.1, van het bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010" (de bestemming is Agrarisch zonder bouwvlak).
 - Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel Vsv, B, 6271 af te wijken van het Bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010" (de ruimtelijke onderbouwing is door team ruimtelijke ordening akkoord bevonden).
 - In overweging te hebben genomen dat de gemeenteraad bij besluit op 11 mei 2017, op grond van artikel 6.5. lid 3 van het besluit omgevingsrecht projecten als deze 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;
 - Er is een planschadeovereenkomst afgesloten met de gemeente Oude IJsselstreek en de aanvrager.

Voorwaarden

Aan het besluit zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden gestart dan nadat, de verontreiniging is gesaneerd. Waarna het gehele perceel voldoet aan de Bodemfunctiekwaliteit wonen;
- Het plan van aanpak voor de sanering dient door de gemeente te worden goedgekeurd.

Ontwerpbeschikking

- Op 12-04-2021 is het ontwerpbesluit genomen op de aanvraag.
- Het ontwerpbesluit heeft vanaf 15-04-2021 voor zes weken ter inzage gelegen.
- Gedurende deze periode kon men zienswijze tegen het ontwerpbesluit kenbaar maken.
- Er is gedurende deze periode een zienswijze tegen het ontwerpbesluit ingediend.
- De zienswijze geven geen aanleiding het ontwerpbesluit aan te passen, zie voor de overweging de bijlage beantwoording zienswijze.

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.

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 beroepschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. De Beschikking treedt direct in werking. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derden belanghebbende er veel belang bij dat dit besluit niet in 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 bezwaar 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: 14-06-2021

Namens burgemeester en wethouders,
met vriendelijke groet,



Eugène Heukshorst
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 : Bouwbedrijf Bruggink
Op het adres : Leemscherweg 5 in Varsseveld
Wordt aangevangen op : - -
Omgevingsvergunning nr : W-2020-0824
datum afgifte : 14-06-2021

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 : Bouwbedrijf Bruggink
Op het adres : Leemscherweg 5 in Varsseveld
Is gereed gekomen op :-.....-.....
Omgevingsvergunning nr : W-2020-0824
datum afgifte : 14-06-2021
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