

D. Teeuwsen
Lankhorsterstraat 5A
7255 LB HENGLO (GLD)

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-2021-0484 Ext zaaknummer: 0000259109
Onderwerp: het splitsen van de woning in 3 woningen

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 10-06-2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: het splitsen van de woning aan de Het Heusinkveld 5 in Varsseveld. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-2021-0484.

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 bouwkundig splitsen in 3 woningen.
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
 - Hierdoor wordt het mogelijk om de woning te splitsen in 3 woningen.

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 splitsen is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals gesteld in artikel 12 van de Woningwet (gaat om een interne verbouwing);

- Het bouwwerk is in overeenstemming met de regelen en voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Het bouwwerk is in strijd met artikel 4, lid 4.1 onder a van het bestemmingsplan “Buitengebied Wisch, locatie Aaltenseweg 86 Varsseveld” de woning wordt gesplitst in 3 woningen.
 - Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo voor het splitsen van de woning in 3 woningen op het perceel Vsv, B, 7316 af te wijken van het Bestemmingsplan “Buitegebied Wisch, locatie Aaltenseweg 86 Varsseveld” (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.

Ontwerpbeschikking

- Op 09-03-2022 is het ontwerpbesluit genomen op de aanvraag.
- Het ontwerpbesluit heeft vanaf 17-03-2022 voor zes weken ter inzage gelegen.
- Gedurende deze periode kon men zienswijze tegen het ontwerpbesluit kenbaar maken. Van de gelegenheid tot het indienen van (schriftelijke) zienswijzen is gebruik gemaakt. De ingekomen zienswijzen en onze reactie hierop staan in de nota beantwoording zienswijzen Omgevingsvergunning Locatie Het Heusinkveld 5, 5A en 5B, Varsseveld (bijlage 1 bij dit besluit).
- De volgende punten zijn in Ruimtelijke onderbouwing aangepast:
 - De motivering ten aanzien van het aspect ‘verkeer en parkeren’ (par. 4.10) is aangevuld.
 - De voorwaarde tot uitvoeren van de erfinpassing (par. 4.3) is aangevuld.
- Verder hebben de zienswijzen geen aanleiding gegeven om de omgevingsvergunning te wijzigen of te weigeren.

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:

Namens burgemeester en wethouders,
met vriendelijke groet,

Eugène Heukshorst
Team Vergunningen

De houder moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de toezichthouder ter inzage wordt gegeven.

bijlage 1



Nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen

**Omgevingsvergunning
Locatie Het Heusinkveld 5,
5A en 5B, Varsseveld**

**NL.IMRO.1509.OV000084-VA01
Geanonimiseerde versie**

Gendringen, 4 januari 2023

1. Inleiding

Op 10 juni 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van een woning in 3 woningen aan de Het Heusinkveld 5, 5A en 5B te Varsseveld. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-2021-0484.

De ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Het Heusinkveld 5, Varsseveld met identificatienummer NL.IMRO.1509.OV000084-ON01 heeft vanaf 17 maart 2022 tot en met

27 april 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) kenbaar maken.

De ter inzage legging is bekendgemaakt in het:

- Gemeenteblad van 16 maart 2022 op <https://www.officielebekendmakingen.nl/>
- Gelderse Post Oude IJsselstreek van 16 maart 2022
- Alsmade op de gemeentelijke website vanaf 16 maart 2022

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijze

1. Ingekomen: 26 april 2022

De hierboven vermelde zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.1. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de aangevoerde argumenten in de zienswijze beknopt weergegeven en worden voorzien van een reactie van het college. Hierbij wordt steeds aangegeven of de zienswijze, of onderdelen daarvan, aanleiding geven om de omgevingsvergunning ten opzichte van de ontwerpbeschikking gewijzigd vast te stellen. Deze wijzigingen worden samen met de ambtshalve wijzigingen samengevat in hoofdstuk 3.

2. Inhoud zienswijze en beantwoording

Hierna worden de punten uit de zienswijze beknopt weergegeven. Vervolgens worden ze van beantwoording voorzien en wordt er een conclusie getrokken.

2.1. Woningsplitsing

Indiener geeft aan dat de woning al is voortgekomen uit een woningsplitsing (rood voor rood regeling). Daarnaast geeft indiener aan dat hij zijn woning gekocht heeft op grond van 1 naastgelegen kavel voor 1 woonhuis.

2.1.1 Beantwoording

De woning in zijn huidige omvang en verschijningsvorm is mogelijk gemaakt op basis van het destijds geldende beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB beleid). Deze functiewijziging van 'agrarisch' naar 'wonen' is destijds middels een bestemmingsplanwijziging planologisch en juridisch geregeld. Zie hiervoor ook het bestemmingsplan 'Buitengebied Wisch, locatie Aaltenseweg 86 Varsseveld', onherroepelijk d.d. 26-08-2011. De kavel is in zijn omvang ongewijzigd t.o.v. 2011.

Het huidige beleid ('Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw', vastgesteld d.d. 26-09-2019 en de aanvulling daarop in de vorm van de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek', vastgesteld d.d. 20 februari 2020) maakt mogelijk dat een woning gesplitst mag worden (zie artikel 2.2 Buitengebied: Woningsplitsing in het beleidsdocument 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'). In de ruimtelijke onderbouwing (zie sub paragraaf 3.4.2) is getoetst aan de actuele eisen/voorwaarden die gelden voor woningsplitsing in het buitengebied en er is aangetoond dat daar aan wordt voldaan.

Conclusie

De genoemde argumenten geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen.

2.2. Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Indiener geeft aan dat ten tijde van de eerste verhuur de Lokale kwaliteitscriteria nog niet van toepassing was. Daarnaast somt indiener de volgende redenen op om woningsplitsing toe te staan; langdurige leegstand, onvoldoende potentieel om volledige woningbehoefte voor de komende jaren te voorzien, stoppende boeren (er komt er in de komende jaren veel agrarische bebouwing vrij), het mag niet ten koste gaan van de aanwezige natuur en/of landschapskwaliteiten.

Indiener geeft daarnaast aan dat de eigenaar/ initiatiefnemer de appartementen reeds 2,5 jaar illegaal verhuurd aan wisselende bewoners en dat de gemeente dit om emotionele/ sociale redenen gedoogd.

2.2.1. Beantwoording

De genoemde punten zijn algemene punten die van toepassing zijn op het beleidsdocument 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' (vastgesteld d.d. 20 februari 2020). In sub paragraaf 1.2.3 van het desbetreffende document wordt specifiek in gegaan op de woningmarkt in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek.

De van toepassing zijnde punten (voorwaarden waaraan getoetst moet worden) voor woningsplitsing in het buitengebied staan concreet benoemd in paragraaf 2.2 van de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. Toetsing heeft plaatsgevonden in de ruimtelijke onderbouwing (par. 3.4.2) en de conclusie is dat er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Tijdens het moment van eerste verhuur is er reeds contact geweest met de gemeente om te kijken hoe tot legalisatie te kunnen komen. Hierover hebben diverse overleggen plaatsgevonden en zijn diverse e-mails en brieven gestuurd. Bij vaststelling van het nieuwe beleid ('Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek') werd voorzien in nieuwe mogelijkheden voor het splitsen van woningen in het buitengebied.

van de gemeente Oude IJsselstreek. Daarvoor is uiteindelijk deze omgevingsvergunning ingediend. Voor de overheid bestaat in zijn algemeenheid geen rechtsplicht tot handhaving wanneer een vergunning voor de strijdige activiteit is aangevraagd en een concreet uitzicht op legalisering bestaat.

Conclusie

De genoemde argumenten geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen.

2.3. Ontsluiting

Indiener geeft aan dat de buurt is uitgebreid met 165%. Dat heeft gevolgen voor de landelijke omgeving en uitstraling. Indiener geeft aan dat we van 6 auto bewegingen naar 30 auto bewegingen per dag gaan. De weg is smal en passeren is eigenlijk onmogelijk.

2.3.1. Beantwoording

Er liggen een beperkt aantal woningen aan Het Heusinkveld. Er komen 2 woningen bij. Voor een goede ruimtelijke ordening moet onder andere het aspect verkeer en parkeren beoordeeld worden. Ten opzichte van de huidige planologische situatie (1 woning) zal er een toename van het aantal verkeersbewegingen optreden. De CROW hanteert een norm van 8 (auto-) verkeersbewegingen per werkdagemaal voor een woning. Daarnaast geeft de CROW parkeernormen aan. Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. In paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing is het aspect verkeer en parkeren getoetst.

Rond het jaar 2014-2015 is de huidige (doodlopende) openbare weg 'Het Heusinkveld' aangelegd. Deze weg is qua infrastructuur (met asfalt verhard) en inrichting van voldoende kwaliteit en grootte dat deze een (geringe) toename van auto verkeersbewegingen (totaal 16 extra bewegingen per werkdagemaal) goed kan verwerken. Ook is passeren van 2 auto's mogelijk.

Volgens het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020 (GVVP) valt de openbare weg Het Heusinkveld onder de functiecategorie 'erftoegangsweg' (ETW) buiten de bebouwde kom (bubeko). Op wegen met een erffunctie, ofwel de verblijfsgebieden, staat de verblijfsfunctie centraal. Alle verkeersdeelnemers ontmoeten elkaar op deze weg. Daardoor is het verkeersbeeld onvoorspelbaar en kan het snel wijzigen, er zijn potentiële conflicten tussen alle verkeerssoorten. Dat is inherent aan dit soort wegen. Binnen de gemeente liggen diverse vergelijkbare wegen als Het Heusinkveld. Het Heusinkveld heeft daarbij het voordeel een doodlopende (en geen doorgaande) weg te zijn.

De luchtkwaliteit door de toename van het aantal verkeersbewegingen blijft onder de gestelde norm. In paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing is daar aan getoetst.

Conclusie

Dit argument geeft aanleiding om de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen. In de ruimtelijke onderbouwing is de motivering omtrent de ontsluiting aangevuld.

2.4. Landschappelijke inpassing

Indiener geeft aan dat er een landschapstuin gerealiseerd moet worden.

2.4.1. Beantwoording

De landschappelijke erfinpassing van Esselink Hoveniers, d.d. 21-10-2020 (zie paragraaf 4.3 in de ruimtelijke onderbouwing en bijlage 2 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing) maakt onderdeel uit van de ruimtelijke procedure en het besluit. Initiatiefnemer wordt verplicht om binnen 18 maanden nadat er sprake is van een onherroepelijke Omgevingsvergunning de inpassing gerealiseerd te hebben en vervolgens duurzaam in stand te houden.

Conclusie

Dit argument geeft geen aanleiding om de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen.

3. Nota van wijziging

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve wijzigingen opgenomen.

3.1. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

Ruimtelijke onderbouwing

- De motivering ten aanzien van het aspect 'verkeer en parkeren' (par. 4.10) is aangevuld.
- De voorwaarde tot uitvoeren van de erfinpassing (par. 4.3) is aangevuld.

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