

Koopmans Bouw
t.a.v. L. Slaghekke
Postbus 461

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: Z2023-01552
Onderwerp: bouw flexwoningen Zeskamp 5, 7, 9, 11, 13 en 15 in Ulft

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 27 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van Flexwoningen aan de Zeskamp 5, 7, 9, 11, 13 en 15 in Ulft. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-01552.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1 onder a, 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 tijdelijk (15 jaar) bouwen van 6 Flex-woningen en bergingen.
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
 - Hierdoor wordt het mogelijk om tijdelijk (15 jaar) 6 Flex-woningen en bergingen te bouwen in de bestemming "Tuin - Gaarde".

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, 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
 - De bouwwerken zijn in overeenstemming met de regelen en voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
 - Op grond van artikel 2.23, lid 1 van de Wabo en artikel 5.16 van de BOR de omgevingsvergunning te verlenen voor de termijn van 15 jaar.
 - Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De bouwwerken en het gebruik zijn in strijd met artikel 6, lid 6.1 van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rieze 2021" (bestemming is "Tuin - Gaarde").
- Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo voor het bouwen van 6 Flex-woningen en bergingen af te wijken van het Bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rieze 2021" (de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken zijn door team Ruimtelijke ontwikkeling akkoord bevonden) Hierdoor wordt het mogelijk om tijdelijk (15 jaar) 6 Flex-woningen en bergingen te bouwen in de bestemming "Tuin - Gaarde".
- In overweging te hebben genomen dat de gemeenteraad bij besluit op 23 april 2020, 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 anterieure overeenkomst inclusief een planschadeovereenkomst afgesloten met de gemeente Oude IJsselstreek en de aanvrager.

Voorwaarden

Aan het besluit zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- Degene aan wie de vergunning is verleend, of diens rechtsopvolger, is verplicht de met het bestemmingsplan strijdige situatie uiterlijk 15 jaar naar aanvang van de bouwwerkzaamheden in overeenstemming te brengen met het dan geldende bestemmingsplan en/of wet- en regelgeving.
- Met betrekking tot de aanwezige eekhoornnest(en) is afstemming geweest met de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) en de provincie hier dient als volg mee om te worden gegaan:
 - o Enkele nesten bevinden zich relatief dicht op het plangebied. Ongeveer 10 meter van het grasperceel waar de ontwikkeling zal plaatsvinden;
 - o Met het oog op de relatief korte afstand wordt geadviseerd verstoringsgevoelige werkzaamheden buiten de kwetsbare periode uit te voeren;
 - o De kwetsbare periode is van november tot en met augustus;
 - o Door de verstoringsgevoelige werkzaamheden uit te voeren in de periode september tot en met oktober wordt de kwetsbare periode van de eekhoorn ontweken;
 - o Onder verstoringsgevoelige werkzaamheden wordt niet verstaan de aanleg van verharding, groen en parkeerplaatsen;
 - o Onder verstoringsgevoelige werkzaamheden wordt ook niet verstaan de werkzaamheden aan de binnenzijde van de bebouwing en klein klussen rondom de bebouwing;
 - o Onder verstoringsgevoelige werkzaamheden wordt wel verstaan de graaf- en bouwwerkzaamheden;
 - o De verstoring nabij de betreffende bomen zal conform het door de aannemer opgestelde uitvoeringsprotocol tot een minimum beperkt worden;
 - o Boven genoemd uitvoeringsprotocol is onderdeel van de verstrekte omgevingsvergunning en maakt dat in onderhavige kwestie geen provinciale vvgb nodig is;
 - o Indien de verstoringsgevoelige werkzaamheden niet buiten de kwetsbare periode om kunnen worden uitgevoerd dient een vvgb bij de provincie te worden aangevraagd.

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.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden met ingang van 09-05-2024 voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn zienswijze tegen het ontwerpbesluit of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij de gemeente Oude IJsselstreek, Postbus 42, 7080 AA Gendringen, t.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders.

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: 01-05-2024

Namens burgemeester en wethouders,
met vriendelijke groet,



Eugene Heukshorst
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

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.

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