

Rots Bouw Planontwikkeling B.V.  
Broekstraat 24  
7122 LC AALTEN

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

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uw kenmerk:              | Verzenddatum:                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ons kenmerk: W-2020-1132 | Ext zaaknummer: 0000180370                                                                                                                                                                                                                             |
| Onderwerp:               | Nieuwbouw 4 grondgebonden woningen aan de Emmerikseweg 2A, 2B, 2C en 2D in Netterden, een horecapand aan de Netterdensestraat 2 in Netterden met daar bovenop 4 appartementen aan de Emmerikseweg 1, 1A, 1B en 1C in Netterden en een Bed & Breakfast. |

## Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 30 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 4 grondgebonden woningen aan de Emmerikseweg 2A, 2B, 2C en 2D in Netterden, een horecapand aan de Netterdensestraat 2 in Netterden met daar bovenop 4 appartementen aan de Emmerikseweg 1, 1A, 1B en 1C in Netterden en een Bed & Breakfast. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-2020-1132.

### 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.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen  
het bouwen van 4 grondgebonden woningen, een horecapand met daar bovenop 4 appartementen en een Bed & Breakfast voorziening (één kamer);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
  - het bouwen van grondgebonden woningen, appartementen en een voorziening voor Bed & Breakfast op gronden die uitsluitend bestemd zijn voor horecadoeleinden;
  - het bouwen met overschrijding van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 9 m.

## **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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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;
- Voor de activiteit 'bouwen' is er advies aangevraagd bij de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA);
- De ODA heeft geadviseerd om de gevraagde vergunning onder voorwaarden te verlenen, wij stemmen in met dit advies;
- Het advies van de ODA is mede onderdeel van dit besluit en als bijlage aan dit besluit toegevoegd.
- Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Op een deel van de locatie is echter nog geen bodemonderzoek uitgevoerd (ter plaatse van de bestaande bebouwing maar mogelijk ook een deel van de tuin). Deze terreindelen dienen (na de sloop van de bebouwing) alsnog te worden onderzocht. Pas na uitvoering en beoordeling van bodemonderzoek van de gehele locatie kan een definitieve beoordeling worden gemaakt;
- Voor het later aanleveren van het aanvullende bodemonderzoek wordt een voorwaarde opgenomen.

### *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*

- De aanvraag is in strijd met artikel 8, lid 8.1 sub a van het bestemmingsplan "Kom Netterden 2015" (de gronden zijn bestemd voor 'Horeca', waarbij uitsluitend horeca in de categorie 1 en 2 van de Staat van horeca-activiteiten [bijlage II] mogen worden gebouwd);
- De aanvraag is in strijd met artikel 8, lid 8.2 sub 8.2.2 onder b van het bestemmingsplan "Kom Netterden 2015" (er wordt gebouwd met overschrijding van de maximaal toelaatbare goothoogte van 6 meter, in casu 6,385 meter);
- De aanvraag is in strijd met artikel 8, lid 8.2 sub 8.2.2 onder c van het bestemmingsplan "Kom Netterden 2015" (er wordt gebouwd met overschrijding van de maximaal toelaatbare bouwhoogte van 9 meter, in casu 10,50 meter);
- In de overweging te hebben genomen 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 woningen, met bijbehorende voorzieningen als categorie gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht niet is vereist;
- Op grond van artikel 2.12 lid sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking te verlenen voor het bouwen van 4 grondgebonden woningen, een horecapand met daar bovenop 4 appartementen en een Bed & Breakfast voorziening (één kamer) op gronden die uitsluitend bestemd zijn voor horecadoeleinden en het bouwen met overschrijding van de maximaal toegestane bouw- en goothoogte;
- In de overweging te hebben meegenomen dat er bij deze aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is ingediend welke door het Team Ruimtelijke Ordening is beoordeeld en akkoord bevonden.

## **Ontwerpbeschikking**

- Op 20 april 2022 is het ontwerpbesluit genomen op de aanvraag;
- De ontwerpbeschikking is op 20 april 2022 gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 20 april 2022 voor zes weken ter inzage gelegen;
- Gedurende deze periode kon men zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken;
- Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit die vervolgens is ingetrokken.

### **Voorwaarden**

- Dat er voorafgaand aan het besluit een Anterieure overeenkomst over kostenverhaal, type en prijs van de woningen, parkeren en planschadeverhaal ligt;
- Dat er voorafgaand aan de bouw een goedgekeurd PvE archeologie ligt;
- Dat er voorafgaand aan de bouw blijkt dat het project voor wat betreft bodem uitvoerbaar is en dat er (zo nodig) een ander onderzoek bodem ligt waaruit blijkt dat hiervan sprake is/c.q. dat er een goedgekeurd PvA sanering ligt;
- De berekende cumulatieve geluidsbelasting, de geluidsbelasting van alle wegen tezamen, is hoogstens 57 dB ter plaatse van de noord- en westgevel van appartement 3. Om een binnen niveau van 33 dB in alle appartementen te realiseren zijn extra gevelmaatregelen voor minimaal 24 dB. Met het nemen van extra gevelmaatregelen, zoals aangegeven in de Ruimtelijke Onderbouwing definitieve versie februari 2022.

### **Mededelingen**

- Voor de afvoer van het vuile water dient men de woningen aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. De kosten van deze aansluiting zijn voor de aanvrager/gebruiker. Voor het realiseren van deze aansluiting dient u contact op te nemen 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en in de Staatscourant en in de gemeentepagina's van een huis-aan-huis blad binnen de gemeente Oude-IJsselstreek.

Het beroepsschrift moet worden ingediend bij rechtbank Gelderland, afdeling Bestuursrecht Postbus 9030, 6800 EN 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 in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd 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: 8 september 2022**

Namens burgemeester en wethouders,  
met vriendelijke groet,



R. Peters  
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 : Rots Bouw b.v.  
Op het adres : Emmerikseweg 1 in Netterden  
Wordt aangevangen op : ..... - ..... - .....  
Omgevingsvergunning nr : W-2020-1132  
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 : Rots Bouw b.v.  
Op het adres : Emmerikseweg 1 in Netterden  
Is gereed gekomen op : .....-.....-.....  
Omgevingsvergunning nr : W-2020-1132  
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