

Freriks Holding
t.a.v. de heer T. Freriks
Pastoor Balkstraat 31
7076 AN VARSSELDER

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: Z2023-00009
Onderwerp: Bouw 5 woningen hoek Vicarisweg/Past. Balkstraat te Varsselder.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en Wethouders hebben op 4 januari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 5 woningen op de hoek Vicarisweg/Past. Balkstraat te Varsselder, mbt de activiteit, Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00009.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens gelet op 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 deze ontwerp omgevingsvergunning.

De ontwerp omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. Handelingen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening.
 - Het bouwen van 5 woningen in de bestemming "Agrarisch Gebied" mogelijk maken.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld 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 "Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening" zijn we voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Overwegingen

Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening;

- De aanvraag is in strijd met artikel, 5 lid 1.a, van het bestemmingsplan "Buitengebied 2000 herziening 2002". Binnen de bestemming "agrarisch" is uitsluitend agrarische bedrijvigheid toegestaan.
- In de overweging hebben meegenomen dat de gemeenteraad bij het besluit op 11 mei 2017, op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit Omgevingsrecht, projecten mbt woningen met bijbehorende voorzieningen 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.
- Op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo, medewerking te verlenen aan het bouwen van 5 woningen binnen de bestemming "Agrarisch".
- Een Ruimtelijke Onderbouwing maakt deel uit van de vergunningstukken.

Voorwaarden;

-Behoud van bomen

Ten behoeve van het plan, het realiseren van één of meerdere toegangen en voor het behoud van alle bomen op aanliggende grond in eigendom bij de gemeente voert initiatiefnemer voorafgaand aan het definitief besluit een Bomen Effect Analyse uit waaruit blijkt of- en met welke technische voorzieningen de boom/bomen na het aanbrengen van een voorziening voor het verkrijgen van toegang (pad, oprit of een dergelijke voorziening) tot de woningen duurzaam in stand worden gelaten. Het toepassen van deze door de gemeente Oude-IJsselstreek goed te keuren technische maatregel wordt als voorwaarde aan de vergunning opgenomen.

-Water

De parkeerplaatsen en in het bijzonder de verharde delen, mogen niet worden gebruikt voor de aanleg van waterbergende voorzieningen (o.a. wadi). Voorafgaand aan het definitief besluit overlegt aanvrager een waterhuishoudkundige analyse waaruit blijkt hoe en waar de opgave voor waterberging binnen het projectgebied wordt gerealiseerd. De totale inhoud van de bergingscapaciteit van wadi en infiltratiekratten moet nog op de tekening worden aangegeven.

-Openbaarheid

Gronden in het projectgebied blijven eigendom van initiatiefnemer en diens rechtsopvolger. Bij de entree tot de parkeervoorziening wordt door initiatiefnemer middels een daartoe gebruikelijke aanduiding in de vorm van een informatiebord aangegeven dat dit privéterrein betreft.

-Ruimtelijke Onderbouwing

Het plan dient voor het overige conform de Ruimtelijke Onderbouwing te worden uitgevoerd.

-Wet natuurbescherming

De met de omgevingsvergunning toegestane werkzaamheden zouden kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Nader onderzocht moet worden of de eekhoorn een vaste rust- of verblijfplaats in of vlak rond het plangebied heeft en of het plangebied deel uitmaakt van de functionele leefomgeving.

Voor het overtreden van de verbodsbepalingen uit artikel 3.1 lid 2 en 4 (ransuil) en artikel 3.10 lid 1b (steenmarter en eekhoorn) is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Deze artikelen hebben betrekking op het vernielen van nest-, verblijf- of rustplaatsen en het opzettelijk storen van soorten. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan te worden opgesteld.

Daarnaast zijn ook Wnb-artikel 3.1 lid 1 (ransuil) en 3.10 lid 1a (steenmarter en eekhoorn) relevant voor deze soorten. Deze artikelen heeft betrekking op het doden en vangen van soorten. Er is echter geen ontheffing in het kader van deze artikelen noodzakelijk indien mitigerende maatregelen worden getroffen en zorgvuldig wordt gehandeld. Dit dient opgenomen te worden in het activiteitenplan.

Het kan zijn dat er tijdens de werkzaamheden algemene diersoorten in het plangebied voorkomen. Tijdens het nader onderzoek van 1 juni 2023 werden bijvoorbeeld een egel en twee hazen gezien binnen de begrenzing van het plangebied. Voor deze soorten dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen (artikel 1.11 Wnb), waarbij handelingen die nadelige effecten hebben achterwege gelaten moeten worden. Indien dit niet mogelijk is moeten maatregelen worden genomen om negatieve effecten te voorkomen of beperken.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerp besluit met bijbehorende stukken liggen voor de termijn van zes weken voor een ieder terinzage. Binnen deze termijn van zes weken kan door een ieder een zienswijze worden ingediend bij de gemeente Oude-IJsselstreek, Postbus 42, 7080 AA te Gendringen.

Tot slot

Als u nog vragen heeft kunt u een bezoek brengen aan de publieksbalie in het gemeentehuis, Staringsstraat 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: 6 – 9 - 2023

Namens burgemeester en wethouders,
met vriendelijke groet,



Richard Peters
Team Vergunningen