



gemeente
Oost Gelre

bezoek Varsseveldseweg 2
7131 BJ Lichtenvoorde
post Postbus 17
7130 AA Lichtenvoorde
telefoon (0544) 39 35 35
e-mail gemeente@oostgelre.nl
internet www.oostgelre.nl
KvK-nummer 092.12.525
BTW-nummer NL 8135.86.008.B01
IBAN NL61 BNGH 0285 0450 08

Datum	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
21 juli 2022	6597201	17 december 2021			(0544) 39 34 82

Onderwerp

Besluit Omgevingsvergunning 'realisatie dubbele woning Marhulzenweg ong. Groenlo'

Beste ,

Op 17 december 2021 vroeg u een omgevingsvergunning aan. Dit deed u voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarmee u aangeeft te willen afwijken van de regels van het geldend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen, herziening Marhulzenweg ong. te Groenlo' om realisatie van een dubbele woning op het perceel Marhulzenweg (ong.) te Groenlo, kadastraal bekend gemeente Groenlo, sectie A, nummer 2997 mogelijk te maken.
In deze brief leest u ons besluit.

Wij verlenen hierbij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (fase 1)

Bij deze vergunning is een lijst met vergunningsstukken gevoegd. Deze stukken maken deel uit van deze vergunning.

U dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Om het perceel geschikt te maken voor wonen dient het perceel met minimaal 50 cm te worden opgehoogd met schone grond, zoals is aangegeven in paragraaf 5.2 van de ruimtelijke onderbouwing.
2. Deze afwijking van het bestemmingplan maakt een dubbele woning mogelijk waarbij de woningen aan elkaar dienen te worden gebouwd maar waarbij de woningen dienen te lijken op individuele woningen.
3. De bouw- en gebruiksvoorschriften van het geldend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen, herziening Marhulzenweg ong. te Groenlo' blijven onverkort van toepassing. Het hoofdgebouw, de dubbele woning, dient dus binnen het bestaande bouwvlak te worden gebouwd.

Diepte verbeelde bouwvlak

Voor bouw van een dubbele woning dient u een separate aanvraag om omgevingsvergunning Wabo (fase 2) bij ons in te dienen. Bij deze aanvraag fase 2 dient u rekening te houden met de diepte van het verbeelde bouwvlak op het perceel Marhulzenweg ong. te Groenlo.

Het hoofdgebouw, de dubbele woning, dient binnen dit verbeelde bouwvlak te worden gebouwd.

Voor vrijstaande woningen hanteren wij bouwvlakken met een diepte van 15 meter.

Voor dubbele woningen en aaneengebouwde woningen hanteren wij bouwvlakken met een diepte van 12 meter.

Wij verzoeken u bij het ontwerp van de dubbele woning rekening te houden met een diepte van 12 meter.

Dit besluit treedt pas later in werking

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Dit betreft een termijn van 6 weken die ingaat na de dag van verzending van dit besluit.

Wij hebben uw aanvraag behandeld volgens de uitgebreide procedure

We hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In artikel 2.10 van de Wabo leest u onder andere dat uw aanvraag moet voldoen aan het bestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft van 11 februari 2022 tot en met 24 maart 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er een drietal zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn verwoord en beantwoord in een Nota 'Inhoud en beantwoording zienswijzen' die deel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Gespreksverslag

Op 8 juni 2022 heeft u met enkele omwonenden van uw perceel aan de Marhulzenweg in bij zijn van de gemeente een gesprek gehad. Dit naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Van dit gesprek is een verslag gemaakt die wij u hierbij doen toekomen.

Hier leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw plan voldoet niet aan het bestemmingsplan

Het perceel aan de Marhulzenweg (ong.) te Groenlo is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen, herziening Marhulzenweg ong. te Groenlo' en bestemd als 'Wonen' en 'Tuin' voorzien van een 'bouwvlak' met de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'nokrichting' en met de bouwaanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' van respectievelijk 6 en 10 meter, alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2'.

Het wijzigen van het gebruik van het perceel is in strijd met de regels uit het geldend bestemmingsplan. Via een procedure om omgevingsvergunning (projectafwijking Wabo) of een herziening van het bestemmingsplan kunnen we afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

Door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' geeft u aan een procedure voor een omgevingsvergunning Wabo ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub. 3° (projectafwijking) te willen volgen om de voorgenomen ontwikkeling op dit perceel planologisch mogelijk te maken.

Wij maken gebruik van een projectafwijking

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing 'realisatie dubbele woning Marhulzenweg ong. Groenlo' is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

De omgevingsvergunning fase 1 kost €

Dat noemen we legeskosten. U krijgt hiervoor een aparte nota. U betaalt deze kosten om uw aanvraag voor een omgevingsvergunning in behandeling te nemen.

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze vergunning? Belt u gerust met, bereikbaar op (0544) 39 34 82 of via e-mail: @oostgelre.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Oost Gelre,

Jeroen Heerkens
secretaris

Annette Bronsvort
burgemeester
b.a. loco-burgemeester Jos Hoenderboom

U kunt beroep aantekenen

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen beroep aantekenen. Zorg u ervoor dat u dat doet binnen 6 weken na de dag waarop wij deze brief hebben verstuurd. U kunt het beroepschrift indienen volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Wat staat er in uw beroepschrift?

Zet in uw beroepschrift in ieder geval:

- uw naam en adres;
- de datum van uw beroep;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient (u kunt bijvoorbeeld een kopie van een brief of publicatie meesturen. Of u noemt de datum van de publicatie of de datum en het kenmerk van de brief);
- waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- uw handtekening.

Naar wie stuurt u het beroepschrift op?

U stuurt het beroepschrift aan de Rechtbank Gelderland. Het adres is:

Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt een voorlopige voorziening aanvragen

Gaat u in beroep tegen dit besluit? Dan blijft het besluit gelden. Heeft dit voor u op korte termijn gevolgen? En wilt u hier iets tegen doen? Dan kunt u rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kunt u doen door in het beroepschrift aan te geven dat u de rechtbank om een voorlopige voorziening vraagt. Dit kan eventueel ook nog op een later moment in een aparte brief aan de rechtbank.

Wilt u meer informatie?

Leest u dan de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid'. Deze brochure kunt u krijgen via:

- 0800-8051 (dit is een gratis telefoonnummer);
- www.postbus51.nl

Lijst met vergunningsstukken

Behorende bij de omgevingsvergunning fase 1 voor een perceel grond aan Marhulzenweg ong. te Groenlo met kadastrale aanduiding GRL A 2997, met kenmerk 6597201

<u>Omschrijving</u>	<u>Datum</u>
Aanvraagformulier OLO 6597201 Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen Nota 'Inhoud en beantwoording zienswijzen' Gespreksverslag 8 juni 2022	17-12-2021