



gemeente
Oost Gelre

bezoek Varsseveldseweg 2
7131 BJ Lichtenvoorde
post Postbus 17
7130 AA Lichtenvoorde
telefoon (0544) 39 35 35
fax (0544) 37 29 69
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

De heer N.J.M. Domhof
Klaproosstraat 10
7135 JP HARREVELD

Datum	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
21 april 2016	WABO16.1619/ 615-2016 en 739- 2016	26 januari 2016		Philippe Kromjong / Nardo Rondeel	(0544) 39 34 82

25 APR 2016

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor het bouwen en strijdig gebruik van gronden

Beste meneer Domhof,

Op 22 januari 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. U vraagt om een vergunning voor het bouwen van een woning op het adres Erve 't Hag 3, 7135 KR Harreveld. Het huisnummerbesluit is bijgevoegd. In deze brief leest u het door ons genomen besluit.

Besluit

Wij verlenen aan u een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en strijdig gebruik van gronden. De gestempelde stukken, bijlagen en ruimtelijke onderbouwing maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Voorwaarde:

- In afwijking van de bouwtekening moet de afvoer van het hemelwater via het oppervlaktewater plaatsvinden.
- De peilhoogte wordt door de toezichthouder in het werk vastgesteld.

Ontwerp

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag omgevingsvergunning heeft van 19 februari 2016 tot en met 31 maart 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Procedures

Wij hebben uw aanvraag behandeld op basis van de uitgebreide procedure. Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.1, 2.10, en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Artikel 2.10 Wabo bepaalt onder meer dat uw aanvraag moet voldoen aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

Bouwbesluit/bouwverordening

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en de bouwverordening met uitzondering van de in het besluit opgenomen voorwaarde. Op de bouwtekening is opgenomen dat het hemelwater op een rioolaansluiting wordt aangesloten. Het hemelwater moet u voor deze locatie bovengronds afvoeren naar het oppervlaktewater.

Ook bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet u er voor zorgen dat u handelt overeenkomstig de bepalingen uit het Bouwbesluit en de bouwverordening. Bij deze vergunning vindt u een bijlage met daarin een samenvatting van de belangrijkste plichten tijdens de bouw.

Bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkelingen op uw perceel op Erve 't Hag 3 te Harreveld zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1998, herziening 38, realisatie Erve 't Hag Harreveld' van 7 juli 2009. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' met nadere aanduidingen 'maximale goothoogte (3,5 m), minimale dakhelling (45 graden) en nokrichting' en is voorzien van een bouwvlak. Uw bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan omdat de woning deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Via een procedure om omgevingsvergunning Wabo of een herziening van het bestemmingsplan kan buiten het aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd.

Door het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' geeft u aan een procedure om omgevingsvergunning Wabo ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub. 3° te willen volgen. Dit om de voorgenomen nieuwbouw gedeeltelijk buiten het aangegeven bebouwingsvlak op het perceel mogelijk te maken.

Omgevingsvergunning Wabo

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 'Omgevingsvergunning bouw woning Erve 't Hag Harreveld' ex. art. 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen op het perceel kadastraal bekend gemeente Lichtenvoorde sectie N, nummer 1425 op Erve 't Hag te Harreveld is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

Uitruil gronden

Er vindt uitruil van grond plaats. Hiervoor is een tekening beschikbaar. Voor deze uitruil moeten kosten worden gemaakt zoals notariskosten en inmeten door het kadaster. De kosten voor de overdracht/uitruil van de grond inclusief de notaris- en kadasterkosten zijn voor rekening van de gemeente.

Welstand

Uw bouwplan hebben wij voorgelegd aan de welstandscommissie 'het Gelders Genootschap'.

Op 28 januari 2016 heeft deze commissie advies uitgebracht waaruit blijkt dat uw bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies hebben wij overgenomen.

Leges

De gemeentelijke plankosten voor het volgen van een procedure om omgevingsvergunning projectafwijking Wabo ex. artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a. onder 3° bedraagt € 4.850,--. Dit bedrag is gebaseerd op de legesverordening 2016 van de gemeente Oost Gelre.

De kosten voor het in behandeling nemen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn gekoppeld aan de bouwkosten. De bouwkosten van uw bouwplan zijn conform uw opgave vastgesteld op € 200.000,00.

De kosten voor het in behandeling nemen van deze omgevingsvergunning bedragen hiermee:

Statiegeldregeling	€	100,00
Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	4.700,00
Projectafwijking	€	4.850,00
Totaal	€	9.650,00

U ontvangt voor deze kosten een aparte factuur.

Vragen?

Als u vragen heeft over de uitvoering van uw bouwplan dan kunt u contact opnemen met Marco Böhmer. Hij is te bereiken via telefoonnummer (0544) 39 35 22 of per email op het adres m.bohmer@oostgelre.nl. Voor overige vragen kunt u contact opnemen met Nardo Rondeel. Dat kan via telefoonnummer (0544) 39 34 82 of via e-mail n.rondeel@oostgelre.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Oost Gelre,



Marcel Reintjes
Afdeling Omgeving

Bijlage(n): Bepalingen Bouwverordening
Ruimtelijke onderbouwing Projectafwijking
Kennisgeving start bouw en bouw gereed en afzien bouw
Aanvraagformulieren
Gewaarmerkte stukken

1. geadresseerde
2. archief
3. OMG/Eenheid Bouwen/Handhaving
4. OMG/NR
5. GEO/BAG
6. BEO/IP
7. i.a.a. Breon Bouwadvies, de heer J. Bruggink, Dr. Verhagenstraat 1, 7091 CR Dinxperlo

Bent u het er niet mee eens?

Bent u het met dit besluit niet eens, dan kunt u beroep aantekenen. U kunt dit doen op basis van de Algemene wet bestuursrecht. Hoe u dat kunt doen, leest u hier.

Beroep

U kunt beroep aantekenen bij de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift schriftelijk indient binnen zes weken na de dag waarop wij deze brief hebben verstuurd. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank het beroep niet meer kan behandelen. Het is niet mogelijk om uw beroepschrift via e-mail in te dienen.

In uw beroepschrift moet in ieder geval staan:

Uw naam en adres, de datum waarop u het beroep schrijft, een omschrijving van het besluit waar het beroepschrift tegen gericht is (u kunt bijvoorbeeld een kopie van deze brief meesturen of u vermeldt datum en kenmerk van deze brief), de reden waarom u beroep aantekent en uw handtekening.

Voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat tegen dit besluit, blijft het besluit wel van kracht. Heeft dit voor u op korte termijn gevolgen en wilt u hier iets tegen doen, dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. 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. De rechtbank zal dan in de regel op korte termijn een spoedzitting plannen.

Plichten tijdens de bouw

Dit is een samenvatting van enkele plichten die u volgens onder andere hoofdstuk 2 en 4 van de bouwverordening van de gemeente Oost Gelre heeft bij het bouwen. De volledige tekst van de bouwverordening kunt u raadplegen op onze website.

1. De omgevingsvergunning moet op het terrein aanwezig zijn en op verzoek van de gemeentelijk toezichthouder worden getoond. Voor zover van toepassing geldt dit ook voor andere vergunningen, ontheffingen, het bouwveiligheidsplan en aanschrijvingen volgens de Woningwet.
2. U mag niet met bouwen beginnen voordat het peil is aangegeven en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen zijn uitgezet of gecontroleerd door de toezichthouder Bouwen.
3. Onmiddellijk na gereedkomen, dienen riolering en afvoerputten zonder dat deze door grondbedekking aan het oog zijn onttrokken te worden gecontroleerd door de toezichthouder Bouwen.
4. Het opslaan van bouwmaterialen dient op eigen terrein te gebeuren. Als dit niet mogelijk is, dient u vooraf de opslag van deze materialen op de openbare weg schriftelijk te melden bij de afdeling Bestuurszaken.
5. Indien tijdens de bouw wijzigingen doorgevoerd moeten worden, meldt dit dan zo snel mogelijk aan de toezichthouder bouwen van de gemeente, zodat samen gekeken kan worden naar een oplossing. Indien u dit niet doet en bouwt in afwijking van de omgevingsvergunning of in strijd met het Bouwbesluit kan er besloten worden de bouwwerkzaamheden stil te leggen en handhavend op te treden door middel van het toepassen van bestuursdwang.
6. U dient melding te maken van het volgende:
 - a. Aanvang bouwwerkzaamheden, uiterlijk twee dagen van tevoren (middels bijgevoegd formulier);
 - b. Betonstorten, uiterlijk één dag van tevoren (bij voorkeur telefonisch aan toezichthouder Bouwen);
 - c. Beëindiging bouwwerkzaamheden, uiterlijk op de dag van beëindiging (middels bijgevoegd formulier).

Als u zich niet aan deze voorwaarden houdt kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken op grond van artikel 5.19 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.

STATIEGELDREGELING

De "statiegeldregeling" bevordert een efficiënte werkwijze

Inzicht in de start en voltooiing van een bouwwerk is een verplichting die is opgenomen in de bouwverordening van de gemeente Oost Gelre en draagt bij aan een efficiënt gemeentelijk werkproces. Om het gebruik van de op A4 formaat gedrukte kennisgevingen 'start bouw', 'bouw gereed' dan wel 'afzien bouw' te bevorderen heeft de gemeente een "statiegeldregeling" ingevoerd. Die komt er in kort op neer dat bij het tijdig terugsturen van de genoemde kennisgevingen een bij de leges betaald bedrag weer wordt terug gestort op uw rekeningnummer.

Voor de toezichthouders van de afdeling Bouwen geven de gedrukte kennisgevingen een goed beeld van het verloop van het bouwproces. Deze inzage in het bouwproces is van belang om tijdig de wettelijke controle op de verschillende onderdelen van het bouwwerk te kunnen uitvoeren.

Het "statiegeld" als afzonderlijk tarief in rekening gebracht

De gemeente Oost Gelre heeft ervoor gekozen om in de Legesverordening een afzonderlijk tarief op te nemen voor het "statiegeld" en deze ook afzonderlijk op de legesnota te vermelden.

Aan de legesverordening is met betrekking tot de statiegeldregeling het volgende artikel toegevoegd:

5.2.8

De bedragen van de artikelen 5.2.3, 5.2.4 en 5.2.7, worden verhoogd met € 100,00. Als minimaal 2 dagen voor de aanvang van de bouwactiviteiten meldingkaartje 1 door de gemeente is ontvangen, wordt € 50,00 terugbetaald. Als minimaal 1 dag voor de voltooiing van de bouwactiviteiten meldingkaartje 2 door de gemeente is ontvangen, wordt de resterende € 50,00 terugbetaald.

Wet bescherming persoonsgegevens

Tenslotte willen wij u erop wijzen dat in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens u de kaartjes ook in een gesloten enveloppe terug mag sturen t.a.v. de Gemeente Oost Gelre, Antwoordnummer 101, 7130 VB LICHTENVOORDE.

Let op! Een postzegel is niet nodig.

Kennisgeving start bouw

Vul deze kennisgeving volledig in en retourneer deze uiterlijk twee dagen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden. U ontvangt dan € 50,-- retour!



Naam vergunninghouder
Adres vergunninghouder
PC/Woonplaats
Bouwadres
Nummer vergunning
Aard werkzaamheden

De heer N.J.M. Domhof
Klaproosstraat 10
7135 JP
Erve 't Hag 3 Harreveld
WABO16.1619
nieuw te bouwen woning

Datum start bouw

Rekeningnummer (IBAN)*

Datum ondertekening

Handtekening vergunninghouder

Het relevante artikel betreft artikel 1.25.1 uit het Bouwbesluit 2012.

*Uw rekeningnummer is nodig voor de terugbetaling

Kennisgeving bouw gereed

Vul deze kennisgeving volledig in en retourneer deze uiterlijk op de dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden. U ontvangt dan € 50,-- retour!



Naam vergunninghouder
Adres vergunninghouder
PC/Woonplaats
Bouwadres
Nummer vergunning
Aard werkzaamheden

De heer N.J.M. Domhof
Klaproosstraat 10
7135 JP
Erve 't Hag 3 Harreveld
WABO16.1619
nieuw te bouwen woning

Datum gebruiksgereed

Rekeningnummer (IBAN)*

Datum ondertekening

Handtekening vergunninghouder

Het relevante artikel betreft artikel 1.25.2 uit het Bouwbesluit 2012.

*Uw rekeningnummer is nodig voor de terugbetaling

Kennisgeving afzien bouw

Als u niet langer gebruik wilt maken van een verleende omgevingsvergunning, vul deze kennisgeving dan volledig in en stuur deze retour. U ontvangt dan € 100,-- retour!



Naam vergunninghouder
Adres vergunninghouder
PC/Woonplaats
Bouwadres
Nummer vergunning
Aard werkzaamheden

De heer N.J.M. Domhof
Klaproosstraat 10
7135 JP
Erve 't Hag 3 Harreveld
WABO16.1619
nieuw te bouwen woning

Datum melding afzien bouw

Rekeningnummer (IBAN)*

Datum ondertekening

Handtekening vergunninghouder

Ik verzoek het college van B&W om deze bouwvergunning in te trekken. Verder verzoek ik het college conform artikel 5.5 van de legesverordening om teruggave van de betaalde leges.

*Uw rekeningnummer is nodig voor de terugbetaling