



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 J.W.M. te Molder
Frans ten Boschstraat 19
7131 ZW LICHTENVOORDE

Datum	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
27 maart 2017	9883-2016 / WABO16.0439	15 december 2016		Nardo Rondeel / Philippe Kromjong	(0544) 39 34 82

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning bouwen en planologisch strijdig gebruik

Geachte meneer te Molder,

Op 15 december 2016 heeft u een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. U vraagt om een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een woning op het perceel Poelhuttersslatdijk 2 te Lichtenvoorde. In deze brief leest u het door ons genomen besluit.

Verlening vergunning

Wij verlenen aan u een omgevingsvergunning onder voorwaarden voor de activiteiten bouwen en planologisch strijdig gebruik. De voorschriften waar u aan moet voldoen vindt u in de bijlage bij dit besluit. De gestempelde stukken en bijlagen maken ook deel uit van deze omgevingsvergunning.

Voorwaarden:

- een deel van de bijbehorende bouwwerken zijnde een berging met een oppervlakte van 102 m² en een opslagruimte met een oppervlakte van 35 m² dienen te worden gesloopt, overeenkomstig bijgevoegde situatietekening 'nieuwe situatie' met datum 26-08-2016.
- Een deel van de aanwezige erfverharding met een oppervlakte van 750 m² dient te worden verwijderd zoals is aangegeven op de situatietekening 'nieuwe situatie' met datum 26-08-2016.
- De landschappelijke inpassing moet uiterlijk 1 jaar na gereed melding van de woning zijn uitgevoerd, zoals overeengekomen in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Ontwerp

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft van 3 februari 2017 tot en met 16 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Procedure

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. 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

Het plangebied is in het geheel gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011' van 18 december 2012 met bijbehorend Reparatieplan 'Buitengebied Oost Gelre' van 15 juli 2014. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn hierin bestemd voor woondoeleinden en volgens de regels mag er een woning van maximaal 750 m³ aanwezig zijn of, indien de inhoud reeds groter is, de bestaande inhoud ten tijde van vaststelling van voornoemde bestemmingsplannen.

In voornoemde bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden mee te kunnen werken aan een grotere inhoud van een woning tot maximaal 850 m³. Via een procedure om omgevingsvergunning (projectafwijking Wabo) of een wijziging van het bestemmingsplan kunnen afwijkingen op de regels uit het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

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° (projectafwijking) te willen volgen om de voorgenomen afwijking op het perceel mogelijk te maken.

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 'omgevingsvergunning woning Poelhuttersslatdijk 2 Lichtenvoorde' ex. art. 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen op het perceel aan de Poelhuttersslatdijk 2 te Lichtenvoorde is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

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 € 4.780,--. Dit bedrag is gebaseerd op de legesverordening 2016 van de gemeente Oost Gelre.

U heeft voor deze kosten reeds een aparte factuur ontvangen.

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 € 300.000,00.

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

Statiegeldregeling	€	100,00
Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	5.460,00
Totaal	€	5.560,00

U ontvangt voor deze kosten nog een factuur.

Vragen?

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neemt u dan gerust contact op met Nardo Rondeel. Dat kan via telefoonnummer (0544) 39 34 82 of via e-mail n.rondeel@oostgelre.nl. Zorg dat u het zaaknummer bij de hand heeft of vermeldt in uw mail.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Oost Gelre,


Marjan Nekkers
secretaris


Annette Bronsvort
burgemeester

Bijlage(n): Ruimtelijke onderbouwing projectafwijking
 Aanvraagformulier omgevingsvergunning
 Situatietekening 'nieuwe situatie' met datum 26-08-2016
 Gewaarmerkte stukken

1. Archief
2. Belanghebbende
3. i.a.a. gemachtigde: Rene Scholten Architectuur, dhr. R. Scholten, Burg. Van Nispenstraat 15, 7103 WH Winterswijk

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.

Voorschriften 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 vergunning 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. 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.
3. 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 bouwvergunning 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.
4. 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).

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 A5 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.