



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 M. Rouwhorst
Kunnerij 1
7136 JK Zieuwent

Datum	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
14 juni 2017	3781-2016 WABO16.0430	13 december 2016		Nardo Rondeel Kim Verheij	(0544) 39 34 82 (0544) 39 35 23

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en het gebruik van gronden in strijd met bestemmingsplan

Geachte meneer Rouwhorst,

Op 13 december 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. U vraagt om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het adres Kunnerij 1a Zieuwent (zie bijgevoegd huisnummerbesluit). Tevens vraagt u om functieverandering voor de percelen Kunnerij 1 en 3 te Zieuwent. In deze brief leest u het door ons genomen besluit.

Verlening vergunning

Wij verlenen aan u een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

De voorschriften waaraan voldaan moet worden vindt u in de bijlage bij dit besluit.

De gestempelde stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Voorwaarden:

- het karakteristiek bouwwerk, 'de Schoppe', met een oppervlakte van ongeveer 340 m² mag niet worden gesloopt en dient als bijbehorend bouwwerk bij de bestaande woning Kunnerij 1 en de nieuw op te richten woning Kunnerij 1a;
- voor aanvang van de bouw van de woning moet u de in de bodem geconstateerde verontreiniging(en) saneren. Hiervoor moet u een Plan van Aanpak bij het college van burgemeester en wethouders van Oost Gelre indienen;
- er mag niet eerder met de bouw van de woning worden begonnen dan nadat de bodemsanering is afgerond;
- uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende constructieve gegevens worden ingediend:
 - o geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen (eventueel handsondering volstaat ook):
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
 - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal;
 - o overzichtstekening van de fundering;
 - o wapeningstekening van in het werk gestorte funderingsstroken en poeren;
 - o wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (vloeren);
 - o detailberekeningen en – tekeningen van onderslagbalken en lateien;

Inwerkingtreding

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 een dag na ter inzage legging van dit besluit.

Procedure

Wij hebben uw aanvraag behandeld op basis van de uitgebreide procedure.

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft van 24 februari 2017 tot en met 6 april 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze naar voren gebracht. De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbesluit aan te passen, maar geeft geen aanleiding om de aanvraag te weigeren.

Deze zienswijze is verwoord en beantwoord in een 'Nota Inhoud en beantwoording zienswijzen'. Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

Zienswijze

De ingekomen zienswijze is verwoord en beantwoord in een 'Nota Inhoud en beantwoording zienswijzen'. De zienswijze heeft er toe geleid dat er enkele wijzigingen cq. aanvullingen in de ruimtelijke onderbouwing zijn aangebracht. De zienswijze geeft geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

BOUWEN

Voor wat betreft de activiteit bouwen is de aanvraag 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.

Bouwbesluit/bouwverordening

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en de bouwverordening, mits u voldoet aan bovengenoemde voorwaarden. 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 te bouwen woning en bestaande woningen (Kunnerij 1 en 3) liggen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011'. De regels van het Reparatieplan 'Buitengebied Oost Gelre' zijn hierbij van toepassing.

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met maatvoerings-aanduiding 'maximum 2 wooneenheden'.

De te bouwen woning past niet in het bestemmingsplan, omdat er reeds 2 woningen aanwezig zijn. Tevens zijn de gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden. De aan te vragen woning zal niet gebruikt worden ten behoeve van het agrarische bedrijf, maar als burgerwoning.

Functieverandering van agrarisch naar wonen waarbij een woning wordt gebouwd na sloop van de aanwezige bedrijfsgebouwen is in strijd met de regels uit de geldende bestemmingsplannen.

Via een procedure om omgevingsvergunning (projectafwijking Wabo) of een herziening van het bestemmingsplan kunnen we afwijking op de regels uit het bestemmingsplan.

Door het indienen van de 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 functiewijziging 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 functieverandering Kunnerij 1 Zieuwent' ex. art. 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen op het perceel aan de Kunnerij 1 en 3 te Zieuwent is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

Welstand

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

Op 9 februari 2017 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 € 4.780,00. 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 vastgesteld op € 208.000,-.

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

Statiegeldregeling	€	100,00
Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	4.700,00
Aanvraag omgevingsvergunning projectafwijking	€	4.780,00
Totaal	€	9.580,00

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 via e-mail m.bohmer@oostgelre.nl. Voor overige vragen kunt u terecht bij de behandelend ambtenaar zoals boven aan de brief vermeld.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Oost Gelre,



Rein Dijkstra
loco-secretaris

Annette Bronsvort
burgemeester

Bijlage(n): Ruimtelijke onderbouwing projectafwijking
 Plattegrondtekening
 Bepalingen Bouwverordening
 Kennisgeving start bouw en bouw gereed en afzien bouw
 Aanvraagformulier omgevingsvergunning
 Gewaarmerkte stukken

1. Locis Adviseurs, mevrouw L.E. Arfman, Leeuwerikstraat 33a, 7051 XD Varsseveld
2. BEO/Financiën
3. OMG/Bouwen/Handhaving
4. IM/GEO/BAG
5. BEO/Belastingen

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 met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd.

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.

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

MA Rouwhorst
Kunnerij 1
7136 JK ZIEUWENT
Kunnerij 1 Zieuwent
WABO160430
omgevingsvergunning voor de bouw van een 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

MA Rouwhorst
Kunnerij 1
7136 JK ZIEUWENT
Kunnerij 1 Zieuwent
WABO160430
omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe 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

MA Rouwhorst
Kunnerij 1
7136 JK ZIEUWENT
Kunnerij 1 Zieuwent
WABO160430
omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe 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