

De heer
Harreveldseweg 3a
7135 KA HARREVELD

Datum	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
18 januari 2018	6830-2017	17 juni 2017			(0544) 39

Onderwerp

Omgevingsvergunning woningsplitsing Harreveldseweg 3/3a Harreveld

Geachte meneer,

Op 17 juni 2017 vroeg u een omgevingsvergunning aan. Deze vroeg u aan voor het splitsen en verbouwen van de woning op het adres Harreveldseweg 3 en 3a in Harreveld. In deze brief leest u ons besluit.

Wij verlenen hierbij een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en aanleggen of veranderen van een uitrit

Een lijst met vergunningsstukken is bijgevoegd. Deze stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

U houdt zich hierbij aan de volgende voorwaarden

- Op twee plaatsen op het perceel is een matig tot sterke asbestverontreiniging aangetroffen. Bij werkzaamheden aan de bodem ter plaatse van de bouwwerken gelegen in de zuidwestpunt en de puinverharde toegangsweg is melding noodzakelijk. Hiervoor moet u contact opnemen met de bodemsaneringsdienst van de provincie Gelderland (provincieloket@gelderland.nl). Graven of grondroerende activiteiten in deze gronden is ten strengste verboden.
- Minimaal drie werkdagen voor de aanleg van de uitweg, contact opnemen met de toezichthouder, de heer. Zijn telefoonnummer is (0544)-393.

Dit besluit treedt over 6 weken in werking

Omdat dit besluit is voorbereid met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) treedt dit besluit 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 Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Ons ontwerpbesluit lag van 24 november 2017 tot en met 4 januari 2018 ter inzage. Wij hebben hierop geen reacties gekregen.

Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

BOUWEN

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en de bouwverordening

Zorgt u ervoor dat u zich tijdens de bouw houdt aan de afspraken in het Bouwbesluit en de bouwverordening. In de bijlage bij deze brief leest u wat de belangrijkste afspraken zijn.

Uw bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand

Dit blijkt uit het advies van de welstandscommissie 'het Gelders Genootschap'. Zij gaven ons dit advies op 29 juni 2017. Dit advies nemen wij over.

Uw plan voldoet niet aan het bestemmingsplan

De woningsplitsing van de voormalige boerderij, de herindeling van het perceel en het aanleggen van een tweetal uitritten vindt plaats op het perceel Harreveldseweg 3, 3a te Harreveld. Dit perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011'. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Reparatieplan 2016' zijn van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarisch medegebruik'. Op het perceel is één woning bij recht toegestaan. Het realiseren van een extra woning voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Het bestaande perceel wordt ontsloten door twee uitritten. Deze komen in de gewenste situatie te vervallen en worden aangelegd op een andere locatie op het perceel. Wel blijft sprake van twee uitritten.

De woningsplitsing en het veranderen van de uitritten is in strijd met de regels uit de geldende bestemmingsplannen.

Via een procedure voor een omgevingsvergunning (projectafwijking Wabo) of een herziening van het bestemmingsplan kunnen we afwijken 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 ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub. 3° (projectafwijking Wabo) te willen volgen om de extra woning op dit perceel mogelijk te maken.

STRIJDIG GEBRUIK

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

Verklaring van geen bedenkingen

In haar vergadering van 21 november 2017 heeft de gemeenteraad besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag om omgevingsvergunning voor de woningsplitsing op het perceel Harreveldseweg 3, 3a te Harreveld indien er op de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Hiermee is de verklaring van geen bedenkingen voor de gevraagde omgevingsvergunning voor woningsplitsing door de gemeenteraad van Oost Gelre afgegeven.

UITWEG

Verplaatsen uitritten

De twee bestaande uitritten worden vervangen door twee nieuwe uitritten. Per wooneenheid (per kadastraal perceel) wordt een uitrit gerealiseerd. De nieuwe uitritten worden, net als de bestaande uitritten, aangelegd aan de Harreveldseweg. De twee nieuwe uitritten komen te liggen tussen de twee bestaande uitritten. Dit zal geen extra gevaar c.q. overlast veroorzaken voor het verkeer op de Harreveldseweg. De breedte van de uitritten wordt maximaal 4 meter, zoals aangegeven op de tekening. De vergunning voor het verleggen van de nieuwe uitritten wordt hierbij verleend.

Overwegingen

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de in de Algemene Plaatselijke Verordening (artikel 2.12) en het vastgestelde beleid over uitwegen. Dit beleid kunt u vinden op de website www.oostgelre.nl

Ook hebben wij uw aanvraag getoetst aan artikel 2.2. Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht. Hieruit blijkt dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Aanleg uitweg

U hebt ervoor gekozen om de uitweg zelf aan te leggen. Op gemeentelijk grondgebied zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Oude uitwegen:
 - Dam verwijderen en sloot herstellen
- Nieuwe uitwegen:
 - Aanbrengen duiker, minimale diameter 315mm, PVC, 1m buiten de uitweg;
 - Aanvullen met schone grond, dikte minimaal 100mm boven duiker;
 - Breedte uitweg op duiker, 4,00m;
 - Aansluitbreedte op de weg, 8,00m;
 - 2,00m uit de stam van de boom blijven.

Kosten:

- Kosten zijn voor uw rekening

Start werkzaamheden

Minimaal drie werkdagen voor de aanleg van de uitweg, contact opnemen met de toezichthouder, de heer. Zijn telefoonnummer is (0544)-393. Dit is als voorwaarde opgenomen.

Verkeersmaatregelen

U bent verplicht bij de aanleg van de uitweg verkeersmaatregelen te treffen, zoals die zijn opgenomen in CROW-publicatie 96b. Zie bijgevoegde tekening met bebakening buiten de kom.

De omgevingsvergunning 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. Deze kosten zijn gekoppeld aan de bouwkosten. De bouwkosten van uw bouwplan zijn €. De statiegeldregeling leggen wij in de bijlage uit.

Hieronder leest u een overzicht van uw totale legeskosten:

Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€
Statiegeldregeling	€
Aanvraag projectafwijking Wabo	€
Aanvraag veranderen uitritten	€
Totaal	€

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze vergunning? Belt u gerust met. Zij is bereikbaar op (0544) 39 of via e-mail: @oostgelre.nl. of met. Hij is bereikbaar op (0544) 39 of via email @oostgelre.nl. Heeft u nog vragen over de uitvoering van het plan? Belt u dan met de toezichthouder. Hij is bereikbaar op (0544) 39 of via e-mail: @oostgelre.nl. Wij helpen u graag.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Oost Gelre,

Marjan Nekkers
secretaris

Annette Bronsvort
burgemeester

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, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift schriftelijk indient binnen zes weken na de dag waarop wij het besluit ter inzage hebben 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, de reden waarom u beroep aantekent en uw handtekening.

Voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat tegen dit besluit dan wordt het besluit na de beroepstermijn van 6 weken 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.

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

1. BEO/Financiën
2. OMG/Bouwen/Handhaving
3. IM/GEO/BAG
4. BEO/Belastingen
5. i.a.a. Ontwerptotaal, de heer C. Wieggers, Groeneweg 40, 7141 DS Groenlo

LIJST VAN VERGUNNINGSTUKKEN

Behorende bij omgevingsvergunning zaaknummer 6830-2017
Splitsen voormalige boerderij Harreveldseweg 3 / 3a Harreveld WABO17.0248

Aanvraagformulier	d.d. 17-06-2017
Bouwtekening bestaand DO-4	d.d. 22-06-2017
Bouwtekening, plattegronden, gevels, doorsnedes, details, situatie bladnr. DO-1a	d.d. 22-06-2017
Rapportage bouwbesluit	d.d. 14-06-2017
Tekening gebruiksoppervlakte bladnr. DO-2	d.d. 14-06-2017
Tekening verblijfsgebied met ventilatieprincipe DO-3	d.d. 14-06-2017
Ruimtelijke onderbouwing (vastgesteld)	
Verkennd bodem- en asbestonderzoek Anteagroep, projectnr.: 416341	d.d. 23-05-2017
Beoordeling bodemonderzoek kenmerk 2017EA0253 Bodemadvies RO	d.d. 04-07-2017
Onderzoek milieuaspecten milieuzonering en geur, versie 1.0, ODA	d.d. 06-10-2017
Landschaps- en terreininrichtingsplan bladnr.: L-01a	d.d. 15-02-2017
Statische berekening bijgebouw, projectnr: 17.029, doc.nr.: UO-H00.01	d.d. 10-08-2017
Statische berekening verbouw woning, project.nr.: 17.029, doc.nr.: UO-H00.01	d.d. 01-11-2017
Situatietekening uitwegen	d.d. 16-1-2018
Tekening bebakening buiten bebouwde kom	

Plichten tijdens de bouw

Hieronder leest u een samenvatting van uw belangrijkste plichten bij het bouwen

Deze leest u onder andere in hoofdstuk 2 en 4 van de Bouwverordening van de gemeente Oost Gelre. De volledige tekst van de bouwverordening vindt u op onze website.

Zorgt u ervoor dat u zich goed aan deze voorwaarden houdt

Daarmee voorkomt u dat wij de omgevingsvergunning kunnen intrekken. Dit leest u in artikel 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1. U zorgt dat de omgevingsvergunning op het terrein aanwezig is. Als wij daar om vragen, kunt u deze aan ons laten zien. Dit geldt ook voor andere vergunningen, ontheffingen, het bouwveiligheidsplan en aanschrijvingen volgens de Woningwet.
2. U begint pas met bouwen nadat wij het peil hebben aangegeven. En nadat de toezichthouder Bouwen de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen heeft uitgezet of gecontroleerd.
3. Is de bouw klaar? Dan controleert de toezichthouder Bouwen direct de riolering en afvoerputten. Zorgt u ervoor dat deze goed zichtbaar zijn.
4. U slaat bouwmaterialen op eigen terrein op. Kan dat niet? Neemt u dan contact op met de afdeling Publiek en Bestuur.
5. Verandert er iets tijdens de bouw? Meld dit dan zo snel mogelijk aan de toezichthouder Bouwen. Hij kijkt dan samen met u naar een oplossing. Daarmee voorkomt u dat wij het werk stil leggen. En eventuele verdere maatregelen nemen.
6. U meldt bij ons:
 - a. De start van het werk. Dat doet u uiterlijk 2 dagen van tevoren. Daarvoor kunt u het formulier gebruiken dat u samen met deze brief krijgt.
 - b. Betonstorten. Dat doet u uiterlijk 1 dag van tevoren. Hiervoor belt u met de toezichthouder Bouwen.
 - c. Als u klaar bent met het werk. Dat doet u uiterlijk op de dag waarop het werk klaar is. Daarvoor kunt u het formulier gebruiken dat u samen met deze brief krijgt.

STATIEGELDREGELING

Wij houden goed toezicht op het bouwproces met de statiegeldregeling

Dit betekent dat u de start en het einde van de bouw bij ons meldt met meldingkaarten. U meldt het ook als u afziet van de bouw. Doet u dat op tijd? Dan krijgt u geld van ons terug. Dit geld heeft u betaald samen met de kosten voor uw bouwvergunning. Dit noemen we de 'statiegeldregeling'.

De regeling helpt ons om het werkproces goed te laten verlopen

Wij weten dan goed hoe de bouw gaat. En wij kunnen de verschillende onderdelen van de bouw op tijd controleren. Met deze regeling voldoen wij aan de Bouwverordening.

U betaalt het 'statiegeld' apart

U vindt dit bedrag apart op uw legesnota . Daarbij geldt: u betaalt € 100,- statiegeld.

- Ontvangen wij minimaal 2 dagen voor de start van de bouw meldingkaart 1? Dan krijgt u € 50,- terug.
- Krijgen wij minimaal 1 dag voordat het werk klaar is meldingkaart 2? Dan krijgt u de andere € 50,- terug (volgens artikel 5.2.8 van de legesverordening).
- Maakt u geen gebruik van de vergunning? Stuur dan de meldingskaart 'Afzien bouw' in. De omgevingsvergunning is dan ingetrokken. U krijgt dan het volledige bedrag terug.

U kunt de kaarten naar ons mailen of per post toesturen.

Ons e-mail adres is: gemeente@oostgelre.nl.

Ons postadres is:

Gemeente Oost Gelre

Antwoordnummer 101

7130 VB LICHTENVOORDE

Een postzegel is niet nodig. Hiermee volgen wij de Wet bescherming persoonsgegevens.

Melding start bouw

**Vul deze melding volledig in en
stuur deze uiterlijk 2 dagen voor
de start van de bouw op. U
krijgt dan € 50,- terug!**



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

Harreveldseweg 3
7135KA Harreveld
Harreveldseweg 3, 3a te Harreveld
6830-2017
het splitsen en verbouwen van de woning en verplaatsen uitritten

Datum start bouw

Rekeningnummer (IBAN)*

Datum ondertekening

Handtekening vergunninghouder

Het relevante artikel betreft artikel 1.25.1 uit het Bouwbesluit 2012.

*Uw rekeningnummer hebben wij nodig om het geld aan u terug te kunnen betalen.

Melding bouw klaar

Vul deze melding volledig in en stuur deze terug uiterlijk op de dag waarop het werk klaar is. U krijgt dan € 50,- terug!



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

Harreveldseweg 3
7135KA Harreveld
Harreveldseweg 3, 3a te Harreveld
6830-2017
het splitsen en verbouwen van de woning en verplaatsen uitritten

Datum klaar

Rekeningnummer (IBAN)*

Datum ondertekening

Handtekening vergunninghouder

Het relevante artikel betreft artikel 1.25.2 uit het Bouwbesluit 2012.

*Uw rekeningnummer hebben wij nodig om het geld aan u terug te kunnen betalen.

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

Harreveldseweg 3

7135KA Harreveld

Harreveldseweg 3, 3a te Harreveld

6830-2017

het splitsen en verbouwen van de woning en verplaatsen uitritten

Datum melding afzien bouw

Rekeningnummer (IBAN)*

Datum ondertekening

Handtekening vergunninghouder

U wilt graag dat wij uw bouwvergunning intrekken. Ook vraagt u ons om u de leges die u heeft betaald, terug te betalen. Dit vraagt u volgens artikel 5.5 van de legesverordening.

*Uw rekeningnummer hebben wij nodig om het geld aan u terug te kunnen betalen.