



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. Hahné
Rector Hulshofstraat 14
7135 JV HARREVELD

Datum	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
2 februari 2018	5266-2017	7 juni 2017		Philippe Kromjong / Nardo Rondeel	(0544) 39 35 08 / (0544) 39 34 82

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning voor het bouwen en planologisch strijdig gebruik

Geachte meneer Hahné,

Op 7 juni 2017 vroeg u een omgevingsvergunning aan. Dit deed u voor het verbouwen van de bestaande bedrijfswoning en het tijdelijk plaatsen van een woonunit op het adres Rector Hulshofstraat 14 in Harreveld. In deze brief leest u ons besluit.

Wij verlenen hierbij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en planologisch strijdig gebruik

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

Wij verbinden de volgende voorwaarden aan deze vergunning

- Het landschapsplan moet vóór het einde van het eerstvolgende plantseizoen voor eiken (januari-februari 2019) uitgevoerd zijn.
- De inwoningsituatie mag niet worden gewijzigd in een aparte wooneenheid. Na de beëindiging van de inwoning verbouwt u deze ruimtes tot berging zoals op de bestektekening is aangegeven.
- De tijdelijke woonunit moet uiterlijk 31 december 2020 verwijderd zijn en blijven, of zoveel eerder als de verbouwing van de bedrijfswoning is afgerond.

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 Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft van 15 december 2017 tot en met 25 januari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

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 plan voldoet niet aan het bestemmingsplan

Het perceel Rector Hulshofstraat 14 Harreveld ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011' met bijbehorende 'Reparatieplan Buitengebied Oost Gelre' en 'Buitengebied, Reparatieplan 2016'. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' voorzien van een 'bouwvlak' met nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gebiedsgebonden bedrijf'. De bedrijfswoning is gelegen in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1'.

De verbouw en toename van de inhoud van de bedrijfswoning, past niet in de regels van het geldende bestemmingsplan met bijbehorende Reparatieplannen. Via een procedure om omgevingsvergunning (projectafwijking Wabo) of een wijziging van het bestemmingsplan kan verruiming van de inhoud van de bedrijfswoning worden toegestaan. Door het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning heeft u aangegeven een procedure om projectafwijking Wabo conform artikel 2.12. lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) te willen volgen, zodat medewerking kan worden verleend aan de beoogde woning.

Wij maken gebruik van een projectafwijking

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 2 november 2010 de beleidsregels Wabo vastgesteld. In deze beleidsregels zijn categorieën aangegeven welke, in afwijking van het bestemmingsplan, met een uitgebreide procedure om omgevingsvergunning onderdeel planologie (projectafwijking) kunnen worden gerealiseerd. Punt 14 uit de lijst heeft betrekking op bouwprojecten voor "het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of uitbreiden van een bestaande en als zodanig bestemde bedrijfs- of burgerwoning, mits de uitbreiding plaatsvindt op de daartoe bestemde gronden die aansluiten bij de woning". Door middel van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing kan aan dit verzoek tot vergroting van de inhoud van de bedrijfswoning worden meegewerkt.

Daarnaast geldt dat er een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk is bij toepassing van de beleidsregels Wabo. De bevoegdheid hiervoor heeft de gemeenteraad echter gemandateerd aan het college van burgemeester en wethouders. Wel heeft de raad besloten op de hoogte te willen blijven van ingekomen verzoeken om omgevingsvergunning Wabo, onderdeel planologie, door ingekomen verzoeken als kennisgeving te behandelen in het presidium. Indien nodig kan het presidium beslissen alsnog de aanvraag om een projectafwijking te behandelen in de raad. In haar vergadering van 24 oktober 2017 heeft het presidium besloten het mandaat voor dit verzoek in stand te laten.

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 11 augustus 2017. Dit advies nemen wij over.

De omgevingsvergunning kost € 7.045,23.

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 conform uw opgave € 91.360,00. De statiegeldregeling leggen wij in de bijlage uit.

De legeskosten voor de projectafwijking bedragen € 4.780,00

Hieronder leest u een overzicht van uw totale legeskosten:

Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	2.165,23
Statiegeldregeling	€	100,00
Ruimtelijke procedure (projectafwijking)	€	4.780,00
Totaal	€	7.045,23

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze vergunning? Belt u gerust met Philippe Kromjong, bereikbaar op (0544) 39 35 08 of via e-mail: p.kromjong@oostgelre.nl. Heeft u nog vragen over de uitvoering van het plan? Belt u dan met de toezichthouder Marco Böhmer. Hij is bereikbaar op (0544) 39 35 22 of via e-mail: m.bohmer@oostgelre.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Oost Gelre,

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is for Marjan Nekkers, and the signature on the right is for Annette Bronsvort. The signatures are written over a horizontal line.

Marjan Nekkers
secretaris

Annette Bronsvort
burgemeester

1. BEO/Financiën
2. OMG/Bouwen/Handhaving
3. IM/GEO/BAG
4. BEO/Belastingen
5. i.a.a. gemachtigde: Studio Thijs Bongers, dhr. T.W.B. Bongers, Heckinckstraat 59, 7131 WX Lichtenvoorde

U kunt beroep aantekenen

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen beroep aantekenen. Zorgt 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 VAN VERGUNNINGSTUKKEN

Behorende bij omgevingsvergunning zaaknummer 5266-2017

Het verbouwen van de bedrijfswoning en een tijdelijke woonunit op Rector Hulshofstraat 14 Harreveld

<u>Omschrijving</u>	<u>Datum</u>
Aanvraagformulier OLO-3019957	07-06-2017
Bestektekening nieuw P110 Studio thijs Bongers	05-06-2017
Bestektekening bestaand P110 Studio Thijs Bongers	05-06-2017
Fotoblad	07-06-2017
Situatietekening Tijdelijke situatie P110 Studio Thijs Bongers	09-07-2017
Fotoblad woonunit	14-06-2017
Landschappelijke inpassing blad	19-07-2017
Berekening wegverkeerslawai	07-12-2017
Ruimtelijke Onderbouwing 'Omgevingsvergunning vergroten woning Rector Hulshofstraat 14 Harreveld'	01-02-2018

- 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.