



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 R.W.H. Nieuwenhuis
Europaweg 35a
7137 HH LIEVELDE

Datum	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
16 april 2018	9681-2017	7 november 2017		Ineke Wesselink	(0544) 39 35 03

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 vrijstaande woningen met projectafwijking

Beste meneer Nieuwenhuis,

Op 7 november 2017 vroeg u een omgevingsvergunning aan. Deze vroeg u aan voor het bouwen van 2 vrijstaande woningen aan de Aagtemanweg 10a en 10b, 7135 KC Harreveld. De huisnummerbesluiten zijn u op 19 oktober 2017 al toegezonden. In deze brief leest u ons besluit.

Wij verlenen hierbij een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

Aanleggen van een extra uitweg

U hebt in een begeleidend schrijven van 29 november 2017 aangegeven dat de bestaande uitweg gebruikt zal worden voor de ontsluiting van de woning van de fam. Kruij. De familie Waenink zal een extra uitweg aanleggen die uitkomt op de toegangsweg naar de woning Aagtemanweg 8/8a. Dit is geen gemeentelijke weg. Hiervoor kunnen wij geen vergunning verlenen. Dit zal de familie Waenink zelf met de eigenaar van de woning Aagtemanweg 8/8a moeten regelen, bijvoorbeeld via recht van overpad.

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 beroepschrift is verstreken. Dit betreft een termijn van 6 weken die ingaat de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

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 16 februari 2018 tot en met 29 maart 2018 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 Aagtemanweg 10-12 te Harreveld ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011'. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Reparatieplan 2016' zijn hierbij van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' voorzien van een 'bouwwak' met nadere functieaanduiding 'intensieve veehouderij', de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' van twee en de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2'.

Functieverandering van agrarisch naar wonen met toename van het aantal woningen past niet in de regels van het geldende bestemmingsplan met bijbehorend Reparatieplan. 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. Ingevolge voornoemde beleidsregels Wabo is het project gelegen in het buitengebied en aan te merken als realisatie van woningbouw in het buitengebied waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, mits het te realiseren aantal woningen niet meer bedraagt dan 5 in stedelijk gebied en 3 in het buitengebied, mits niet gesitueerd op het bedrijventerrein. In onderhavig geval gaat het om de realisatie van 2 woningen in het buitengebied.

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. De te realiseren woningen blijven onder het genoemde aantal van drie woningen zodat het verzoek als kennisgeving is toegezonden aan het presidium. In haar vergadering van 20 november 2017 heeft het presidium besloten het mandaat voor dit verzoek in te trekken en te behandelen in de vergadering van de gemeenteraad.

Verklaring van geen bedenkingen

In haar vergadering van 6 februari 2018 heeft de gemeenteraad besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag om functiewijziging van agrarisch naar wonen op het perceel Aagtemanweg 10-12 te Harreveld indien er op de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen worden ingediend. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is de verklaring van geen bedenkingen voor de gevraagde omgevingsvergunning voor woningsplitsing door de gemeenteraad van Oost Gelre afgegeven.

De omgevingsvergunning kan 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 Aagtemanweg 10-12 Harreveld' ex. art. 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen op het perceel aan Aagtemanweg 10-12 te Harreveld is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

De omgevingsvergunning kost € 7.192,00

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 € 380.000,00. De statiegeldregeling leggen wij in de bijlage uit.

De legeskosten voor de projectafwijking bedragen € 6.856,00. Deze legeskosten hebben wij via een aparte nota in rekening gebracht.

Hieronder leest u een overzicht van uw totale legeskosten:

Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	6.992,00
Statiegeldregeling	€	100,00
Totaal	€	7.192,00

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze vergunning? Belt u gerust met Ineke Wesselink. Zij is bereikbaar op (0544) 39 35 03 of via e-mail: i.wesselink@oostgelre.nl. of met Nardo Rondeel. Hij is bereikbaar op (0544) 39 34 82 of via email n.rondeel@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. 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. Locis Adviseurs, de heer R. Aagten, Leeuwerikstraat 33a, 7051 XD Varsseveld

LIJST VAN VERGUNNINGSTUKKEN

Behorende bij omgevingsvergunning zaaknummer 9681-2017
Bouwen twee woningen Aagtemanweg 10-12 Harreveld

Aanvraagformulier OLOnummer: 3297073	d.d. 07-11-2017
Ruimtelijke Onderbouwing functieverandering Aagtemanweg 10-12	
Bestektekening woning Waenink, blad 01, d.d. 6-11-2017, gewijz.	d.d. 29-11-2017
Bouwbesluittekening woning Waenink blad 02, d.d. 6-11-2017, gewijz.	d.d. 29-11-2017
Constructietekening woning Waenink blad 03, d.d. 6-11-2017, gewijz.	d.d. 29-11-2017
Doorsnedetekening woning Waenink blad 04, d.d. 6-11-2018, gewijz.	d.d. 29-11-2017
Daglichtberekening adviesbureau Dorsthorst vof project Waenink	d.d. 30-10-2017
EPC berekening adviesbureau Dorsthorst vof project Waenink	d.d. 27-11-2017
Gebruiksoppervlakteberekening project Waenink	d.d. 31-10-2017
Ventilatieberekening project Waenink adviesbureau Dorsthorst	d.d. 30-10-2017
Bestektekening woning Kruip, bladnr. B-01, d.d. 17-10-2017, gewijzigd	d.d. 24-11-2017
Gevels en doorsnedetekening woning Kruip, bladnr. B-02, gewijzigd	d.d. 24-11-2017
Detailtekeningen woning Kruip, bladnr. B-det.	d.d. 17-10-2017
Constructietekeningen woning Kruip, ingediend	d.d. 07-11-2017
Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen Aagtemanweg 10-12	d.d. 06-02-2018
Verkennd bodem- en asbestonderzoek, projectnr. MT-17086	d.d. 13-04-2017
Beoordeling bodemonderzoek Omgevingsdienst Achterhoek	d.d. 28-04-2017
Quickscan natuurwaardenonderzoek, Natuurbank Overijssel	d.d. 19-12-2016
Beoordeling natuurwaardenonderzoek Omgevingsdienst Achterhoek	d.d. 24-11-2017
Landschappelijk inpassingsplan Natuurbank Overijssel	d.d. 13-12-2016
Berekening wegverkeerslawaaï adviesburo V.d. Boom versie 2.1	d.d. 01-12-2017
Berekening wegverkeerslawaaï adviesburo V.d. Boom versie 2.1	d.d. 01-12-2017
Berekening wegverkeerslawaaï adviesburo V.d. Boom versie 2.1	d.d. 01-12-2017

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

R.W.H. Nieuwenhuis
Europaweg 35a
7137 HH Lievelede
Aagtemanweg 10a en 10b te Harreveld
9681-2017
Bouwen van twee woningen

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

R.W.H. Nieuwenhuis
Europaweg 35a
7137 HH Lievelede
Aagtemanweg 10a en 10b te Harreveld
9681-2017
Bouwen van twee woningen

Datum klaar

Rekeningnummer (IBAN)*

Datum ondertekening

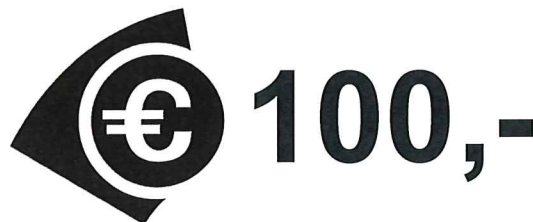
Handtekening vergunninghouder

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

R.W.H. Nieuwenhuis
Europaweg 35a
7137 HH Lievelede
Aagtemanweg 10a en 10b te Harreveld
9681-2017
Bouwen van twee woningen

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.