

Datum	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
27 februari 2019	12554-2018	21 november 2018		Ineke Wesselink	(0544) 39 35 03

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor het bouwen en het gebruiken van gronden in strijd met de bestemming

Beste

Op 21 november 2018 vroeg u een omgevingsvergunning aan. Dit deed u voor het betrekken van de voormalige deel bij de woning, het wijzigen van de voorgevel en het bouwen van een carport met berging op het adres Kevelderstraat 4 in Zieuwent. In deze brief leest u ons besluit.

Wij verlenen hierbij een omgevingsvergunning voor de activiteiten 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 voorwaarde aan deze vergunning

- De landschappelijke inpassing moet uiterlijk voor 1 januari 2022 zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.
- Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u de constructieberekeningen en –tekening ter goedkeuring bij ons in.

Dit besluit treedt pas later in werking

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift 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 28 december 2018 tot en met 7 februari 2019 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 voor wat betreft de bouw van de carport met berging en het wijzigen van de voorgevel

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.

Opmerking

Het verbouwen van de voormalige deel tot woning is voor de activiteit 'bouwen' niet vergunningplichtig. De woning moet wel voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

In verband met de brandveiligheid, om tijdig te kunnen vluchten uit de woning, raden wij u aan om in de hal en in de gang voor de slaapkamers gekoppelde rookmelders aan te brengen conform NEN 2555.

Uw plan voldoet niet aan het bestemmingsplan

Het verbouwen van de voormalige deel tot woning heeft betrekking op het perceel Kevelderstraat 4 in Zieuwent. Dit perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011'. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, reparatieplan 2016' zijn hierbij van toepassing.

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verruimen van de bestaande woning tot 850 m³ dan wel het betrekken van de deel van de voormalige boerderij bij de woning. Eén van de voorwaarden hierbij is dat er op het perceel geen functieverandering heeft plaatsgevonden. Op 29 maart 2011 heeft de gemeenteraad een herziening van het bestemmingsplan voor dit perceel vastgesteld, waarbij, na de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel een nieuwe woning is gerealiseerd. Op het perceel heeft dus een functieverandering plaatsgevonden en daarmee voldoet de aanvraag niet aan de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid.

Bijbehorend bouwwerk bij de woning

In de regels binnen de bestemming 'Wonen' dienen bijbehorende bouwwerken te worden opgericht in het achtererfgebied. Het door u gewenste bijbehorende bouwwerk komt buiten dit achtererfgebied te liggen, gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn. Hiermee voldoet het bouwplan niet aan de regels van het vigerend bestemmingsplan. Stedenbouwkundig is de positie van dit bijbehorend bouwwerk akkoord bevonden.

Het betrekken van de voormalige deel bij de woning en de bouw van de carport met berging op het voorerf 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 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 uitbreiding van de woning en de bouw van een carport met berging op het perceel mogelijk te maken.

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. De gewenste situatie is het achterhuis (de voormalige deel) te betrekken bij het voorhuis. Na de verbouwing van het achterhuis tot woonruimte zal de voormalige boerderij in het geheel als woning worden gebruikt. Daarnaast kan ook worden meegewerkt aan het bouwen van een nieuw bijbehorend bouwwerken dat gedeeltelijk in het voorerfgebied komt te liggen.

Door middel van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing kan aan dit verzoek tot vergroting van de inhoud van de woning en de bouw van het bijbehorend bouwwerk gedeeltelijk in het voorerfgebied worden meegewerkt.

De omgevingsvergunning kost € 812,00

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 hebben wij vastgesteld op € 30.036,00. De statiegeldregeling leggen wij in de bijlage uit.

De legeskosten voor de projectafwijking bedragen € 4.780,00. Deze kosten heeft u op 28 januari 2019 betaald.

Hieronder leest u een overzicht van uw totale legeskosten:

Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€
Statiegeldregeling	€
Ruimtelijke procedure (projectafwijking)	€
Totaal	€

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze vergunning? Belt u gerust met Ineke Wesselink, bereikbaar op (0544) 39 35 03 of via e-mail: i.wesselink@oostgelre.nl. Heeft u nog vragen over de uitvoering van het plan? Belt u dan met de toezichthouder Wietse Rikkerink. Hij is bereikbaar op (0544) 39 35 22 of via e-mail: w.rikkerink@oostgelre.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Oost Gelre,


Marjan Nekkers
secretaris


Annette Bronsvort
burgemeester

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 12554-2018 betrekken voormalige deel bij de woning en bouw carport met berging gedeeltelijk op het voorerf Kevelderstraat 4 in Zieuwent

<u>Omschrijving</u>	<u>Datum</u>
- Aanvraagformulier OLOnummer 4044799	21-11-2018
- Bouwtekening carport met berging	02-08-2018
- Bouwtekening voorgevel	02-08-2018
- Plattegrond tekening nieuwe indeling begane grond ingediend op	21-11-2018
- Plattegrond tekening nieuwe verdieping ingediend op	21-11-2018

- 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.

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
woning

Kevelderstraat 4, 7136 KA Zieuwent
12554-2018
bouw werktuigenberging, wijzigen voorgevel, betrekken deel bij de

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
woning

Kevelderstraat 4, 7136 KA Zieuwent
12554-2018
bouw werktuigenberging, wijzigen voorgevel, betrekken deel bij de

Datum gebruiksgereed

Rekeningnummer (IBAN)*

Datum ondertekening

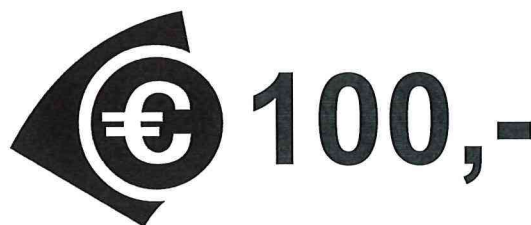
Handtekening vergunninghouder

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
woning

Kevelerstraat 4, 7136 KA Zieuwent
12554-2018
bouw werktuigenberging, wijzigen voorgevel, betrekken deel bij de

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