



Mevrouw L.E.M. Schurink
Klaverdijk 4
7142 HP GROENLO

Datum	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
11 mei 2020	5033147	19 maart 2020		Ineke Wesselink	(0544) 39 35 03

Onderwerp

ontwerp besluit omgevingsvergunning

Beste mevrouw Schurink,

Op 19 maart 2020 vroeg u een omgevingsvergunning aan. Dit deed u voor het herbouwen van het achterhuis op het adres Klaverdijk 4 in Groenlo. In deze brief leest u ons besluit.

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

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

- Deze vergunning geldt voor een periode van 2 jaar, ingaande op de dag dat de definitieve vergunning is verleend. Binnen deze periode moet er een bestemmingsplan zijn vastgesteld door de gemeenteraad waarin compensatie is vastgelegd voor het bewonen van het voorhuis. Zie hiervoor onderstaande: 'voorwaarden bewoning en compensatie'.
- U moet bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012. Een aantal eisen zijn niet op tekening verwerkt, dit zijn de volgende eisen:
 - Deuren, ramen en kozijnen die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, moeten een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid hebben die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.
 - Het hoogteverschil bij de toegang van de woonfunctie mag niet hoger zijn dan 0,02 meter, gemeten vanaf de afgewerkte vloer.
 - Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied moet een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering hebben met een minimum van 20 dB.
 - Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie mag niet groter zijn dan 30 dB; geadviseerd wordt om de mv-box en warmtepomp niet te plaatsen aan de lichte scheidingswand maar aan een betonnen wand.
 - Om het binnendringen van ratten en muizen tegen te gaan, mag de uitwendige scheidingsconstructie geen openingen hebben die breder zijn dan 0,01 m. Dit geldt niet voor een afsluitbare opening en een uitmonding van voorzieningen.
 - Voor de EPC berekening is uitgegaan van 9 PV panelen. Deze zijn niet op de bestektekening weergegeven, maar moeten wel worden geïnstalleerd om aan de EPC eis te voldoen.
- U dient nog detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies in, voordat u deze uitvoert.

Voorwaarden bewoning en compensatie

Omdat op basis van het geldende bestemmingsplan maximaal één woning is toegestaan op het perceel betekent dit dat het voorhuis niet meer bewoond mag worden. Met deze omgevingsvergunning regelen we

namelijk dat het achterhuis herbouwd en bewoond mag worden. We hebben afspraken met u gemaakt over de voorwaarden waaronder het voorhuis weer bewoond mag gaan worden. Het achterhuis mag herbouwd en bewoond worden op voorwaarde dat u een compensatieplan indient en dat deze compensatie in een bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Dit compensatieplan moet bestaan uit de volgende onderdelen:

- Een plan voor de sloop van minimaal 500 m² stallen en bedrijfsgebouwen op een andere locatie dan de Klaverdijk 4. De bouw mogelijkheden op deze nader te bepalen slooplocatie gaan 'wegbestemd' worden.
- Een plan voor de landschappelijke inpassing voor zowel de Klaverdijk 4 als de locatie waar bebouwing gesloopt gaat worden.
- Het weer mogen bewonen van het voorhuis Klaverdijk 4 (en daarmee twee wooneenheden toe te staan), de slooplocatie en de landschappelijke inpassing worden in één gezamenlijk bestemmingsplan en overeenkomst vastgelegd.

Te volgen procedure compensatieplan:

- U dient hiervoor een principeverzoek voor het herzien van het bestemmingsplan in. Dit verzoek dient u in met de betrokken andere grondeigenaren.
- Het college neemt een besluit over uw compensatieplan, de bijbehorende voorwaarden en de te volgen procedure.
- Dit plan wordt verder uitgewerkt in een herziening van het bestemmingsplan.

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 mei 2020 6 juni 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn **NB**. zienswijzen naar voren tot 2gebracht.

Hier leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

BOUWEN

Uw aanvraag voldoet onder voorwaarden 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 Klaverdijk 4 in Groenlo ligt in bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011' en heeft de bestemming 'Wonen'. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Reparatieplan 2016' zijn van toepassing. Op het perceel is het mogelijk om één woning met een inhoud van 750 m³ te realiseren. Splitsen van deze voormalige boerderij was een mogelijkheid geweest. Hierbij is het niet toegestaan om het hele achterhuis te slopen en opnieuw te bouwen. Splitsen is toegestaan binnen de bestaande bebouwing. Herbouw van het voormalige achterhuis en deze gebruiken als woning is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

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

Door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' geeft u aan een procedure voor een omgevingsvergunning Wabo ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub. 3° (projectafwijking) te willen volgen om de herbouw van het achterhuis mogelijk te maken.

Wij maken gebruik van een 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 herbouw achterhuis Klaverdijk 4 Groenlo' is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

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 16 april 2020. Dit advies nemen wij over.

U betaalt kosten voor de vergunning

Dit noemen wij legeskosten. Hiervoor krijgt u een aparte factuur. U betaalt de volgende kosten voor in het in behandeling nemen van de aanvragen voor:

- de activiteit bouwen. Deze kosten zijn gekoppeld aan de bouwkosten. De bouwkosten van uw bouwplan zijn €
- de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De kosten hiervoor bedragen € 5.302,00. Deze zijn u separaat in rekening gebracht.
- de statiegeldregeling. Deze zijn € 100,00. De statiegeldregeling leggen wij in de bijlage uit.

Uw totale legeskosten zijn hiermee:

Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	
Statiegeldregeling	€	100,00
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 vragen over de uitvoering van uw bouwplan? Belt u dan gerust met Wietse Rikkerink. Hij is bereikbaar op (0544)39 35 22 of via email: w.rikkerink@oostgelre.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Oost Gelre,

Jeroen Heerkens
secretaris

Annette Bronsvort
burgemeester

Bijlage(n): ruimtelijke onderbouwing

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 dit besluit ter inzage is gelegd. 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 afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het adres is:
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

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 de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening. Dit kunt u doen door in het beroepschrift aan te geven dat u de Raad van State om een voorlopige voorziening vraagt. Dit kan eventueel ook nog op een later moment in een aparte brief aan de Raad van State.