



gemeente
Oost Gelre

bezoek Varsseveldseweg 2
7131 BJ Lichtenvoorde
post Postbus 17
7130 AA Lichtenvoorde
telefoon (0544) 39 35 35
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

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

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor het herbouwen van het achterhuis

Beste,

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 1,5 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 bouwmogelijkheden 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 tot 26 juni 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

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 hebben wij vastgesteld op € 219.725,00
- de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De kosten hiervoor bedragen € 5.050,00. 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	€ 5.207,50
Statiegeldregeling	€ 100,00
Totaal	€ 5.307,50

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.

Lijst met vergunningsstukken

Behorende bij de omgevingsvergunning voor het herbouwen van het achterhuis op het adres Klaverdijk 4 in Groenlo met kenmerk 5033147-.

Omschrijving	Datum
Aanvraagformulier OLOnummer 5033147	19-03-2020
Tekening 301, versie G, plattegronden en doorsnedes project G.1105.01	10-04-2020
Tekening 302, versie D, Gevels en 3d, project G.1105.01	10-04-2020
Tekening 303, versie A, Detailboek, project G.1105.01	24-03-2020
Detail gootaansluiting ingediend op	15-04-2020
Bouwbesluittoetsing Ingenium	09-03-2020
MPG-berekening Ingenium	11-03-2020
EP-berekening PSB design, werknummer 173	13-03-2020
Constructieberekening SEM Oost Nederland, project.nr. 2019-072	18-03-2020
Verkennd bodemonderzoek, projectnummer MT-200123	17-04-2020

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.
7. U bent zelf verantwoordelijk voor het in stand houden van trottoirs, borders en andere openbare zaken die tijdens de bouw beschadigd kunnen worden. Na de bouwwerkzaamheden dienen deze bij beschadiging op eigen kosten hersteld te worden. Het is aan te bevelen vlak vóór de bouwwerkzaamheden de actuele situatie vast te leggen met foto's.

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 2.3.1.3 van de tarieventabel behorende bij 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.