



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](mailto:gemeente@oostgelre.nl)  
internet [www.oostgelre.nl](http://www.oostgelre.nl)  
KvK-nummer 092.12.525  
BTW-nummer NL 8135.86.008.B01  
IBAN NL61 BNGH 0285 0450 08

De heer T.H. Poelhuis  
Ziekenhuisstraat 7-111  
7141 AN GROENLO

|                   |            |              |            |                 |                 |
|-------------------|------------|--------------|------------|-----------------|-----------------|
| Datum             | Zaaknummer | Uw brief van | Uw kenmerk | Behandeld door  | Doorkiesnummer  |
| 28 september 2020 | 5137243    | 1 mei 2020   |            | Ineke Wesselink | (0544) 39 35 03 |

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning

Beste meneer Poelhuis,

Op 1 mei 2020 vroeg u een omgevingsvergunning aan. Dit deed u voor het splitsen van de bestaande woning op het adres Oostermeenweg 17 en 19 in Groenlo. In deze brief leest u ons besluit.

**Wij verlenen hierbij een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en het gebruiken van gronden in strijd met de bestemming**

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 oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken behorende bij de woningen Oostermeenweg 17 en 19 mag niet worden vergroot.
- Het ingediende erfinrichtingsplan moet uiterlijk 1 september 2022 zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.

**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 bestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft van 24 juli tot 3 september 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 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**

De woningsplitsing heeft betrekking op het perceel Oostermeenweg 17 en 19 in Groenlo. Dit perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011'. De regels van het 'Buitengebied, reparatieplan 2016' zijn hierbij van toepassing.

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Er geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2'. Op het perceel is één woning bij recht toegestaan.

Woningsplitsing van een bestaande voormalige boerderij 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 van de regels uit het bestemmingsplan.

Door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning '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 voorgenomen woningsplitsing op het perceel 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 woningsplitsing Oostermeenweg 17-19 Groenlo' is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

### **Uw bouwplan is niet getoetst aan het welstandsbeleid**

Het bouwplan heeft geen invloed op de buitenkant van de woningen. Het gaat om het intern realiseren van een brandscheiding. Het plan is daarom niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

### **U betaalt kosten voor de vergunning**

Dit noemen wij legeskosten. U heeft de volgende kosten betaald 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 € 10.000,00.
- de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De kosten hiervoor bedragen € 5.050,00.
- de statiegeldregeling. Deze zijn € 100,00. De statiegeldregeling leggen wij in de bijlage uit.

Uw totale legeskosten zijn hiermee:

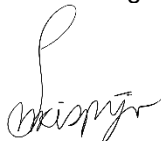
|                                     |   |          |
|-------------------------------------|---|----------|
| Aanvraag omgevingsvergunning bouwen | € | 237,00   |
| Projectafwijking                    | € | 5.050,00 |
| Statiegeldregeling                  | € | 100,00   |
| Totaal                              | € | 5.387,00 |

U heeft deze legeskosten op 6 augustus 2020 betaald.

### **Vragen?**

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

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Oost Gelre,



Sabine Chrispijn  
Afdeling Omgeving

**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](http://www.postbus51.nl)

## Lijst met vergunningsstukken

Behorende bij de omgevingsvergunning voor splitsen woonboerderij in 2 woningen op het adres Oostermeenweg 17 en 19 in Groenlo met kenmerk 5137243-.

| <b>Omschrijving</b>                                                                        | <b>Datum</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Aanvraagformulier OLOnummer 5137243                                                        | 01-05-2020   |
| Verkennd bodemonderzoek Rouwmaat groep                                                     | 23-03-2020   |
| Akoestisch onderzoek Adviesburo Van der Boom BV                                            | 15-04-2020   |
| Erfinrichtingsplan perceel Oostermeenweg 19 ingediend op                                   | 13-07-2020   |
| Erfinrichtingsplan perceel Oostermeenweg 17 ingediend op                                   | 13-07-2020   |
| Erfinrichting voortuin woning Oostermeenweg 17 ingediend op                                | 13-07-2020   |
| Plattegrondtekening woningen ABC bouwregie, blad 302-3.1                                   | 01-07-2020   |
| Details brandscheiding ABC Bouwregie, blad 302-3.2                                         | 01-07-2020   |
| Ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning woningsplitsing Oostermeenweg 17-19 Groenlo' |              |

## 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](mailto: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

T.H. Poelhuis  
Ziekenhuisstraat 7-111  
7141 AN Groenlo  
Oostermeenweg 17- 9 Groenlo  
5137243  
splitsen woning in 2 woningen

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

T.H. Poelhuis  
Ziekenhuisstraat 7-111  
7141 AN Groenlo  
Oostermeenweg 17-19 Groenlo  
5137243  
Splitsen woning in 2 woningen

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

T.H. Poelhuis  
Ziekenhuisstraat 7-111  
7141 AN Groenlo  
Oostermeeweg 17-19 Groenlo  
5137243  
Splitsen woning in 2 woningen

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 9 van de legesverordening om teruggave van de betaalde leges.

\*Uw rekeningnummer is nodig voor de terugbetaling