

Pelle Ontwikkeling B.V.

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 092.12.525
btw-nummer NL 8135.86.008.B01
IBAN NL61 BNGH 0285 0450 08

datum
19 juni 2024

zaaknummer
8284165

uw brief van
20 december 2023

uw kenmerk

behandeld door
Marco te Brummelstroete

doorkiesnummer
(0544) 39 34 70

onderwerp

Definitief besluit omgevingsvergunning

Beste,

Op 20 december 2023 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een woondroebel, bestaande uit 7 woningen, op het perceel aan Kloezedijk 2 te Lievelede. In deze brief leest u ons besluit. Aan de nieuwe woningen worden de volgende adressen toegekend: Kloezedijk 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g en 2h te Lievelede. Het huisnummerbesluit is bijgevoegd.

Wij verlenen aan u een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met het bestemmingsplan'

Bij deze vergunning is een lijst met vergunningsstukken gevoegd. Deze stukken maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

U houdt zich hierbij aan de volgende voorwaarden

- Minimaal 3 weken voor start bouw moet er een startvergadering worden ingepland met de toezichthouder bouwen. U kunt via onderstaande gegevens contact opnemen.
- De toezichthouder stelt het peil vast.
- Minimaal 3 weken voor de start werkzaamheden moeten er productcertificaten van de gevelpanelen worden ingediend waarmee aangetoond wordt dat de brand- en rookklassen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Minimaal 3 weken voor start bouw dient u de volgende constructiegegevens in:
 - Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
 - advies aangaande het type fundering;
 - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen (trek en/of druk);
 - Gewichtsrekening, waarin opgenomen:
 - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - belastingen op de fundering.
- Stabiliteitsrekening
- Overzichtstekening van de fundering.
- Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken en -poeren.
- Detailberekeningen en -tekeningen van beton-, staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bijvoorbeeld onderslagbalken, liggers, kolommen en lateien).
- Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien).
- Detailberekeningen en -tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies.

- Detailberekeningen en –tekeningen van dak- of kapconstructies;
- Voor oplevering van de woningen dient u productcertificaten in van de buitenunits van de airco's, waarmee wordt aangetoond wordt dat deze buitenunits voldoen aan de eisen mbt geluid van installaties (Bouwbesluit artikel 3.8 lid 2).

Voorwaarde voor Landschappelijke inpassing met erfinpassing

Onderdeel van dit besluit is het opgestelde 'Landschappelijk inpassingsplan Kloezedijk 2 Lievelede' van 13-12-2023. U verplicht zich tot uitvoering, instandhouding en beheer van dit landschappelijk inpassingsplan waarbij de uitvoering van inpassing binnen 1 jaar na gereedmelding van de bouw van de woningen moet worden uitgevoerd, maar uiterlijk vóór 1 juli 2027.

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 2012, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft van 26 april 2024 tot 6 juni 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht worden. 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 bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan

Het perceel aan Kloezedijk 2 te Lievelede ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011' en bijbehorende reparatieplannen. Binnen dit plan heeft het perceel de bestemming 'Wonen', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarisch medegebruik' en de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. Ook heeft een klein deel van het bouwplan de bestemming 'Agrarisch'.

Uw plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat binnen deze bestemming maximaal twee (aaneengebouwde) woningen zijn toegestaan. Deze zijn reeds aanwezig. Een nieuwe woondroebel, bestaande uit 7 woningen, is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Wij wijken af van het bestemmingsplan

Hiervoor is de ruimtelijke onderbouwing 'Realisatie woondroebel Kloezedijk 2-2a Lievelede' opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing, met de inhoudelijke overwegingen om af te wijken van het bestemmingsplan, is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

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 6 maart 2024. Dit advies nemen wij over.

De omgevingsvergunning kost €

Dit noemen wij 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 € Dit hebben wij aan de hand van de kentallen van het Nederlands Bouwkosten Instituut vastgesteld. De statiegeldregeling leggen wij in de bijlage uit.

Hieronder leest u een overzicht van uw totale legeskosten:

Aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen	€
Aanvraag omgevingsvergunning activiteit Afwijken (projectbesluit)	€
Statiegeldregeling	€
Totaal	€

Vragen?

Heeft u vragen over deze vergunning? Belt u gerust met Marco te Brummelstroete, bereikbaar op (0544) 39 34 70 of via email: m.tebrummelstroete@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.

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

Marco te Brummelstroete
Afdeling Ruimte & Economie, team Veiligheid, Vergunningverlening & Handhaving

Bijlagen:

1. Lijst met vergunningstukken
2. Ruimtelijke onderbouwing
2. Plichten tijdens de bouw
3. Statiegeldregeling
4. Kennisgeving start bouw, bouw gereed en afzien bouw

U kunt beroep aantekenen

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen beroep aantekenen. Zorg 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.

U wilt uw beroep digitaal indienen

Dit kan via de website <https://mijn.rechtspraak.nl/>. Kies hierbij voor "Beroep bij de rechtbank".

U wilt uw beroep per post indienen

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.

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.

Lijst met vergunningsstukken

Behorende bij de omgevingsvergunning voor h het bouwen van een woondroebel, bestaande uit 7 woningen, op het perceel aan Kloezedijk 2 te Lievelede, met kenmerk 8284165.

Omschrijving	Datum ontvangst
Aanvraagformulier omgevingsvergunning	20-12-2023
Ruimtelijke onderbouwing januari 2024, incl bijlagen	15-01-2024
Constructieve uitgangspunten 19-2-2024	05-03-2024
Rapportage_BB_BENG_MPG_Rijteswoningen	13-03-2024
Rapportage_BB_BENG_MPG_Vrijstaand_1_Kavel_7	13-03-2024
Rapportage_BB_BENG_MPG_Vrijstaand_2_Kavel_6	13-03-2024
Rapportage_BB_BENG_MPG_Tweekappers	13-03-2024
VO-11_voorblad_principe_details_1t_m8_04-03-2024	05-03-2024
VO-10_situatie_overzicht_21-03-2024	21-03-2024
VO-04_gevels_axometry_4_windrichtingen_21-03-2024	21-03-2024
VO-05_3d_impressies_situatie_21-03-2024	21-03-2024
VO-06_3d_impressie_vanaf_Kloezedijk_21-03-2024	21-03-2024
VO-01_situatie_begane_grond_02-04-2024	03-04-2024
VO-02_situatie_verdieping_02-04-2024	03-04-2024
VO-07_3_onder_1_kap_woning_02-04-2024	03-04-2024
VO-08_vrijstaande_woning_1_02-04-2024	03-04-2024
VO-09_vrijstaande_woning_2_02-04-2024	03-04-2024
VO-12_overzicht_principe_trappen	03-04-2024
VO-10_2_onder_1_kap_woning_02-04-2024	11-04-2024
Stikstofberekening_aanleg_en_gebruiksfase_gecombineerd	11-04-2024
Stikstofberekening_aanlegfase	11-04-2024
Stikstofberekening_gebruiksfase	11-04-2024
P22_1367_principe_details_9-10-11-12	15-04-2024

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.
8. Bij bouwwerkzaamheden rondom bomen is de bomenposter "Werken rond bomen" van de vereniging Stadswerk van toepassing. Deze poster is te bestellen of te downloaden op www.bomenposter.nl. U bent verantwoordelijk voor bomen op de bouwlocatie maar ook voor de bomen en het groen buiten de bouwlocatie. Eigenaren van bomen kunnen u aansprakelijk stellen als schade ontstaat door werkzaamheden, opslag van grond of goederen, onttrekken van grondwater etc. etc.

Voor bomen die op de gemeentelijke 'lijst van bijzondere bomen' staan vragen wij extra aandacht. Medewerkers van de afdeling Omgeving, cluster groen, kunnen u informeren over deze bijzondere bomen.

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.

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

Pelle Ontwikkeling B.V.

Kloezedijk 2 in Lieveelde
8284165

het bouwen van een woondroebel, bestaande uit 7 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

Pelle Ontwikkeling B.V.

Kloezedijk 2 in Lieveelde
8284165
het bouwen van een woondroebeel, bestaande uit 7 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

Pelle Ontwikkeling B.V.

Adres vergunninghouder

PC/Woonplaats

Bouwadres

Nummer vergunning

Aard werkzaamheden

Kloezedijk 2 in Lieveelde

8284165

het bouwen van een woondroebel, bestaande uit 7 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