

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	zaaknummer	uw brief van	uw kenmerk	behandeld door	doorkiesnummer
29 augustus 2024	8321737	29 december 2023		Ineke Wesselink	(0544) 39 35 03

onderwerp

Verlenen omgevingsvergunning

Beste meneer

Op 29 december 2023 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een woning aan de Oorscotweg 4 in Vragender. Het huisnummerbesluit is bijgevoegd. In deze brief leest u ons besluit.

Wij verlenen aan u 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 omgevingsvergunning.

U houdt zich hierbij aan de volgende voorwaarden

- Het ingediende landschapsplan van bureau Ger. d.d. 17-4-2024 moet uiterlijk 1 juli 2026 zijn uitgevoerd en daarna in stand worden gehouden.
- Voor de bouw van het zonnepanelenframe moet voordat deze wordt geplaatst een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (omgevingsplanactiviteit) worden aangevraagd.
- Tijdens de bouwwerkzaamheden moet u een elektrische bouwkraan gebruiken en de inzet van alle overige werktuigen mag alleen met minimaal Stage IV met SCR-technologie (AdBlue)
- De aangeleverde constructieberekeningen zijn akkoord onder voorwaarden dat, voor uitvoering van de betreffende onderdelen, de volgende constructie gegevens ter nadere goedkeuring worden aangeleverd:
 - 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.

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt, op grond van artikel 6.1 lid 2 onder a van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift.

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 voor een omgevingsvergunning heeft van 28 juni 2024 tot en met 8 augustus 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht. 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 Oorschotweg 4 in Vragender ligt binnen het bestemmingsplan 'Herziening Oorschotweg 2 en 4 Vragender'. Binnen dit plan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Uw plan voldoet niet aan het bestemmingsplan voor wat betreft:

- *De inhoud van de woning.*
Toegestaan is een inhoud van 750 m³, de nieuwe woning heeft een inhoud van 848 m³.
- *De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk.*
De bouwhoogte mag maximaal 6 meter zijn. De bouwhoogte van de aangebouwde veranda wordt 8,62 meter.
- *De locatie van de woning.*
Een woning moet herbouwd worden op de bestaande locatie. De nieuwe woning wordt op een andere locatie op het perceel gebouwd.
- De voorwaardelijke verplichting om het landschapsplan van 12 mei 2021, conform bijlage 1 van het bestemmingsplan uit te voeren en in stand te houden.

Voor de inhoudelijke overwegingen verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing die als 'Ruimtelijke onderbouwing Oorschotweg 4 in Vragender' bij deze vergunning gevoegd is.

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 10 januari 2024. Dit advies nemen wij over.

De omgevingsvergunning kost € 9.198,00

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 € 340.000,00. Dit hebben wij aan de hand van de kentallen van het Nederlands Bouwkosten Instituut vastgesteld. De statiegeldregeling leggen wij in de bijlage uit.

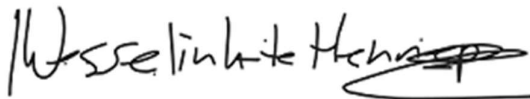
Hieronder leest u een overzicht van uw totale legeskosten:

Aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen'	€ 6.392,00
Aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'Strijdig gebruik'	€ 2.706,00
Statiegeldregeling	€ 100,00
Totaal	€ 9.198,00

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. 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,



Ineke Wesselink
Afdeling Ruimte & Economie, team Veiligheid, Vergunningverlening & Handhaving

i.a.a. gemachtigde; info@abcbouwregie.nl

Bijlagen:

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

U kunt bezwaar maken

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Zorg er voor dat u dat doet binnen 6 weken na de datum van dit besluit. U kunt bezwaar maken volgens de Algemene wet bestuursrecht.

U wilt uw bezwaar digitaal indienen

U kunt digitaal het bezwaar indienen via onze website. Via de zoekfunctie kunt u zoeken op 'bezwaarschrift indienen'. Onder het kopje 'voorwaarden' ziet u de mogelijkheid om het bezwaar digitaal in te dienen. U heeft hiervoor een DigiD of eHerkenning nodig.
Let op: u kunt geen bezwaar indienen via e-mail.

U wilt uw bezwaar per post indienen

Wilt u toch liever uw bezwaar per post indienen?

Dan stuurt u het bezwaar naar het college van burgemeester en wethouders.

Het adres is: Postbus 17, 7130 AA Lichtenvoorde.

Zet in uw bezwaar in ieder geval:

- uw naam en adres;
- de datum van uw bezwaar;
- een omschrijving van het besluit waar u bezwaar tegen maakt (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.

Zet u links bovenaan de envelop en de brief het onderwerp 'bezwaarschrift'? Wij kunnen uw bezwaar dan sneller verwerken.

De gemeente Oost Gelre heeft een onafhankelijke commissie voor bezwaarschriften. Uw bezwaar wordt ter advisering voorgelegd aan deze commissie.

U kunt een voorlopige voorziening aanvragen

Maakt u bezwaar 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 rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kunt u alleen doen als u bezwaar heeft gemaakt.

U vraagt een voorlopige voorziening aan via de website www.rechtspraak.nl of door een brief te sturen aan de Rechtbank Gelderland. Het adres is: Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Wilt u meer informatie?

Leest u dan de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid'. Deze brochure kunt u vinden op www.rijksoverheid.nl.

Lijst met vergunningsstukken

Behorende bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het adres Oorschotweg 4 7134 PR te Vragender met kenmerk 8321737.

Omschrijving	Datum
Aanvraagformulier OLO nummer 8321737	29-12-2023
Bestektekening, tek. 407-3.1 ABC Bouwregie d.d. 20-12-2023 gew.	30-05-2024
Technisch blad, tek. 407-3.2 ABC Bouwregie d.d. 20-12-2023 gew.	30-05-2024
Details, tek. 407-3.3 ABC Bouwregie d.d. 20-12-2023 gew.	30-05-2024
Oppervlakte bouwbesluit, tek. 407-3.4 ABC Bouwregie d.d. 20-12-2023 gew.	29-12-2023
Bouwbesluitrapportage, 407-3.5 ABC Bouwregie	20-12-2023
MPG berekening	10-01-2024
BENG-berekening Proenco	08-01-2024
Aeriusberekening aanlegfase For Farmers, d.d november 2023, gew.	Febr. 2024
Projectberekening aerius aanlegfase	13-02-2024
Landschappelijke inpassing, bureau Ger	17-04-2024
Ruimtelijke onderbouwing Oorschotweg 4 Vragender, For Farmers	20-08-2024
Huisnummerbesluit met situatietekening	29-08-2024

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

Het is verboden te handelen in strijd met een voorschrift uit deze omgevingsvergunning. Dit leest u in Omgevingswet artikel 5.5. Als u handelt in strijd met deze omgevingsvergunning, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

1. U zorgt dat de omgevingsvergunning en/of bouwmelding 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 Omgevingswet.
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. U plant minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden een startvergadering in met de toezichthouder bouwen.
4. 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
5. Minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden dient u een Bouwveiligheidsplan en de risicomatrix, volgens Besluit bouwwerken leefomgeving hoofdstuk 7, ter controle in. Zonder akkoord mag er niet gestart worden met de werkzaamheden.
6. Hemelwaterafvoeren mogen niet aangesloten worden op het riool. Hemelwater moet worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd op eigen terrein.
7. De bouwplaats wordt volledig op eigen terrein ingericht. Kan dat niet en wilt u gebruik maken van gemeentegrond, dan vraagt u een vergunning aan voor 'Plaatsen voorwerpen op of aan de weg', via <https://www.oostgelre.nl/plaatsen-voorwerpen-op-of-aan-de-weg>.
8. 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.
9. 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 uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden. Het bouwwerk wordt niet in gebruik genomen voordat aan deze informatieplicht is voldaan. Daarvoor kunt u het formulier gebruiken dat u samen met deze brief krijgt.

10. 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.
11. Wilt u slopen, renoveren en/of verbouwen in uw woning, bedrijfspand of overige opstal(len) welke gebouwd is vóór 1994? Dan is het altijd verplicht om voorafgaande de werkzaamheden een asbestinventarisatierapport te laten opstellen. Dat rapport moet u kunnen laten zien tijdens een controle en/of toevoegen bij de (eventuele) sloopmelding die u indient. Pas als u toestemming heeft, mag er worden gestart met de werkzaamheden en wordt aangegeven aan welke regels u moet voldoen.
Dus ook bij niet-meldingsplichtige werkzaamheden < 10 kuub moet (bij bouwjaar vóór 1994) geïnventariseerd worden. Tenzij het enkel gaat om maximaal 35m² geschroefde asbesthoudende golfplaten.

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-mailadres is: gemeente@oostgelre.nl.

Ons postadres is:

Gemeente Oost Gelre
Antwoordnummer 101
7130 VB LICHTENVOORDE
Een postzegel is niet nodig.