

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

Van Gogh Beheer B.V.

[Redacted address]

datum
12 maart 2024

zaaknummer
8184087

uw brief van
9 november 2023

uw kenmerk

behandeld door
Marco te Brummelstroete

doorkiesnummer
(0544) 39 34 70

onderwerp

Omgevingsvergunning fase 1

Beste meneer [Redacted],

Op 9 november 2023 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een appartementengebouw met 8 appartementen. U heeft een gefaseerde Omgevingsvergunning aangevraagd. Deze aanvraag betreft fase 1 en bevat de aanvraag voor de activiteit 'Handelen in strijd met het bestemmingsplan'. In fase 2 zullen de activiteiten 'Bouwen' en 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' worden aangevraagd.

In deze brief leest u ons besluit.

Wij verlenen aan u een omgevingsvergunning fase 1 voor de activiteit '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

- Het is verboden om de woningen aan de Dijkstraat 3 te Lichtenvoorde in gebruik te nemen voordat de, in het akoestisch onderzoek met nummer 22.304, d.d. 1 september 2023 aangegeven, geluidreducerende maatregelen aan de afzuiginstallaties van Markt 3 en Markt 4, 5 te Lichtenvoorde zijn uitgevoerd.
- Als de eigenaren cq. gebruikers van de afzuigingen hiervoor geen toestemming verlenen, dient u zodanige bouwkundige maatregelen in uw bouwplan te realiseren dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd zal zijn. Hierbij dient te worden voldaan aan de binnenwaarden van het Activiteitenbesluit, waarbij maatwerkvoorschriften per bedrijf vastgesteld dienen te zijn voor hogere waarden op de gevel vóór ingebruikname van de woningen.
- Binnen 3 maanden na gereedmelding van het appartementengebouw dient de aanvrager een geuronderzoek uit te voeren. Als blijkt dat maatregelen getroffen moeten worden, in welke vorm dan ook, dient aanvrager binnen 6 maanden na gereedmelding van het appartementengebouw deze te realiseren.

Dit besluit treedt pas later in werking

Dit besluit treedt in werking conform artikel 6.3 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) op dezelfde dag van de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning voor de tweede fase.

Wij hebben uw aanvraag behandeld volgens de uitgebreide procedure

We hebben uw aanvraag getoetst aan artikelen 2.1, 2.5 en 2.12 van de Wabo.

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft van 1 december 2023 tot en met 11 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er de mogelijkheid geweest om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota, die als bijlage bij dit besluit is gevoegd, wordt ingegaan op de zienswijzen. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot een ander besluit.

Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

Uw bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan

Het perceel aan Dijkstraat 3 ligt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Lichtenvoorde 2009'. Binnen dit plan heeft het perceel de bestemming 'Centrum', met de functieaanduiding 'horeca', op een deel van het perceel is een bouwvlak aanwezig en de maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 9 meter en 12 meter.

Uw plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat volgens de bestemming 'Centrum' het aantal woningen niet mag toenemen, het appartementengebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak zal worden gebouwd en de maximale bouw- en goothoogte overschreden worden.

Wij wijken af van het bestemmingsplan

Om het bouwplan te kunnen realiseren wijken wij af van het bestemmingsplan. In artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo is bepaald dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts verleend kan worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Hiervoor hebben wij de ruimtelijke onderbouwing als 'Ontwikkeling Dijkstraat 3 Lichtenvoorde' opgesteld. Hierin staan de inhoudelijke overwegingen om medewerking te verlenen. De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen is als bijlage bij deze vergunning gevoegd.

De omgevingsvergunning fase 1 kost € [REDACTED]

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 een opgestelde begroting waarin is opgenomen de gemeentelijke uren voor de ambtelijke en bestuurlijke begeleiding, publicaties en terinzagelegging van de omgevingsvergunning tot en met verlening hiervan door het college van burgemeester en wethouders.

Aandachtspunten omgevingsvergunning fase 2 onderdeel 'Bouwen' en 'Werk of werkzaamheden uitvoeren'

Uit de uitgevoerde onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning fase 1 zijn een aantal aandachtspunten opgenomen die onderdeel gaan uitmaken van de omgevingsvergunning fase 2. Het gaat hierbij om de aandachtspunten voor archeologie en bodem. Wij verwijzen u hierbij naar de paragrafen 4.2 en 4.3 zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing 'Ontwikkeling Dijkstraat 3 Lichtenvoorde'.

Archeologie en bodem

Bij aanvraag van de omgevingsvergunning fase 2 zal moeten worden aangegeven voor welke optie bij het afgraven van de grond wordt gekozen om de mogelijke archeologische waarden in de bodem te behouden en om de bodem geschikt te maken voor de functie Wonen. Daar kunnen aanvullende voorwaarden aan worden verbonden.

Vragen?

Heeft u vragen over deze vergunning? Belt u gerust met Nardo Rondeel, bereikbaar op (0544) 39 35 35 of via email: n.rondeel@oostgelre.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Oost Gelre,



secretaris

burgemeester

Bijlagen:

1. Lijst met vergunningstukken
2. Ruimtelijke onderbouwing 'Ontwikkeling Dijkstraat 3 Lichtenvoorde' met bijlagen
3. Zienswijzennota

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.

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 het bouwen van een appartementengebouw met 8 appartementen – fase 1, op het perceel aan Dijkstraat 3 te Lichtenvoorde met kenmerk 8184087.

<u>Omschrijving</u>	<u>Datum ontvangst</u>
Aanvraagformulier Omgevingsvergunning 8184087	09-11-2023
323-2.1-VGogh-F1-Appartementen_Overzichtstekening-08nov23	09-11-2023
323-VGogh-Asbestinventarisatie_MT-03okt2022	09-11-2023
323-VGogh-Verkennd_Bodemonderzoek-03nov2022	09-11-2023
323-VGogh-Archeologisch_onderzoek_KSP-10okt2022	09-11-2023
323-VGogh-Akoestisch_onderzoek-01sep2023	09-11-2023
323-VGogh-Quickscan_natuurwaardenonderzoek-24nov2022	09-11-2023
323-VGogh-Fase_1_schrijven-10nov2023	10-11-2023