



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
31 maart 2022	6028699				(0544) 39 34 82 / (0544) 39 35 23

Onderwerp

omgevingsvergunning Waalderweg 2 Mariënveld

Beste

Op 23 april 2021 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor de herontwikkeling van café tot 6 appartementen aan de Waalderweg 2a tm 2f en 2 woningen aan De Witte Rieteweg 1a en 1b te Mariënveld, zie bijgevoegd huisnummerbesluit. 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.

U houdt zich aan de volgende voorwaarden

- Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden van de 2 woningen moeten de rooilijnen en peilhoogtes door de toezichthouder in het werk worden vastgesteld;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden levert u een constructieberekening in;
- De bestaande kapconstructie van de appartementen moet gehandhaafd blijven;
- Indien de bestaande beganegrondvloer nageïsoleerd wordt, moet deze een minimale Rc waarde van 2,6 hebben (art. 5.6 BB 2012);
- De trappen in de appartementen moeten aan de onderzijde brandwerend bekleed worden (conform detail 203);
- Alle deuren in de vluchtroute (verkeersruimten/gangen) worden zelfsluitend uitgevoerd met een minimale wdbbo- van 30 minuten. Voor het plaatsen van de deuren moeten certificaten en attesten overlegd worden;
- Voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden levert u een detail van de kozijnconstructie met brandwerende/zelfsluitende deuren met sponningdiepte aan;
- Voor in gebruik name van de appartementen moet een eindcontrole plaats vinden met de toezichthouders en brandweer;
- Al het aanwezige asbesthoudend materiaal moet door een erkend bureau cf. de daarvoor geldende regelgeving worden verwijderd om besmetting van de omliggende bodem te voorkomen.
- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) worden overlegd.
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.
- Bij de hoogst berekende geluidbelasting van 58 dB moet de karakteristieke geluidwering GA;k minimaal $58 - 33 = 25$ dB bedragen. Dit kan met goede kierdichting, HR++ glas en susroosters worden bereikt.

Wij adviseren u het volgende

- Zorg voor voldoende ventilatie in de trapkasten (omdat hier de wasmachine wordt geplaatst);
- Het slot bij de voordeuren op de begane grond aan de binnenzijde te voorzien van draaiknop cilinder, omdat het een samenvallende vluchtroute is van het appartement op de begane grond en het appartement daarboven op de 1^e verdieping.

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 10 december 2021 tot en met 20 januari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen waarvan er nadien één is ingetrokken.

De overgebleven zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond verklaard. De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het besluit. In de bijlage behorende bij dit besluit is de beantwoording zienswijze toegevoegd.

Hieronder 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. Tevens moet u zich houden aan de voorwaarden zoals eerder genoemd in dit besluit. In de bijlage bij deze brief leest u wat de belangrijkste afspraken zijn.

Uw plan voldoet niet aan het bestemmingsplan

Het perceel Waalderweg 2 te Mariënveld is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Kern Mariënveld 2013'. Het perceel heeft de bestemming 'Horeca' voorzien van een bouwvlak. Daarnaast geldt nog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2'.

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn enkel de bestaande woningen toegestaan.

Wijziging van de bestemming 'Horeca' naar 'Wonen' met realisatie van een achttal woningen is in strijd met de regels uit 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 '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 af te wijken van het geldende bestemmingsplan en de voorgenomen woningen en appartementen op het perceel mogelijk te maken.

HET GEBRUIK VAN GRONDEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

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 wijziging Waalderweg 2 Mariënveld' is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

Wij wijken af van ons vastgestelde geluidbeleid

Uit het akoestisch onderzoek inzake industrielawaai is op te maken dat er een geringe overschrijding van de grenswaarde van het gemeentelijk geluidbeleid voor L_{Amax} in de dagperiode plaatsvindt van 2 dB(A). Deze overschrijding van de L_{Amax} vindt hooguit 2 keer per dag plaatsvindt. Omdat het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen hierdoor zeer beperkt wordt aangetast hebben wij besloten dit acceptabel te vinden. Wij wijken hierbij dan ook af van ons gemeentelijk geluidbeleid.

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 9 september 2021. 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 zijn €
- de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De kosten hiervoor bedragen €
- de statiegeldregeling. Deze zijn € 100,00. De statiegeldregeling leggen wij in de bijlage uit.

Uw totale legeskosten zijn hiermee:

Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	
Projectafwijking	€	
Statiegeldregeling	€	100,00
Totaal	€	

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze vergunning? Belt u gerust met bereikbaar op (0544) 39 35 23 of via e-mail: @oostgelre.nl. Heeft u nog vragen over de uitvoering van het plan? Belt u dan met de toezichthouder . Hij is bereikbaar op (0544) 39 35 20 of via e-mail: @oostgelre.nl

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Oost Gelre,


Jeroen Heerkens
secretaris


Annette Bronsvort
burgemeester

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 eerste dag van de ter inzage legging van dit besluit.

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

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.

Stukken behorende bij besluit 6028699 – 2 woningen en 6 appartementen

- Aanvraagformulier 6028699 23-04-2021
- Aanvraagformulier projectafwijking 6041871 29-04-2021
- DO-001 overzichtstekening bestaand 24-01-2022
- DO-002 rioleringstekening 24-01-2022
- DO-003 overzichtstekeningen appartementen 24-01-2022
- DO-004 overzichtstekeningen woningen 16-02-2022
- DO-005 detailoverzicht 24-01-2022
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï SPA WNP 04-03-2021, ingediend 29-04-2021
- Synthegra archeologisch onderzoek 25-02-2021, ingediend 29-04-2021
- Quicksan Wnb Ecoresult 17-03-2021, ingediend 29-04-2021
- Stikstof aerius calculator bijlage 1 referentiesituatie 02-03-2021, ingediend 29-04-2021
- Stikstof aerius calculator bijlage 2 nieuwe gebruiksfase 09-03-2021, ingediend 29-04-2021
- Stikstof aerius calculator bijlage 3 realisatiefase 04-03-2021, ingediend 29-04-2021
- Stikstofdepositieberekening Kubiek 19-03-2021, ingediend 29-04-2021
- Bodemonderzoek Montferland Milieu 07-09-2020, ingediend 29-04-2021
- Timax Bouwbesluittoets 2 onder 1 kap woning 19-02-2021, ingediend 07-05-2021
- Bouwbesluittoets Bloed Vastgroep appartementen 19-01-2021, ingediend 07-05-2021
- Timax MPG berekening 2 onder 1 kap woning 19-02-2021, ingediend 07-05-2021
- BENG linker woning Timex 20-02-2021, ingediend 10-05-2021
- BENG rechter woning Timex 20-02-2021, ingediend 10-05-2021
- Voorlopig energielabel linker woning 19-02-2021, ingediend 10-05-2021
- Voorlopig energielabel rechter woning 19-02-2021, ingediend 10-05-2021
- BVO appartementen 01-07-2021
- Akoestisch onderzoek Adviesbureau De Haan 15-10-2021, ingediend 18-10-2021
- Beantwoording zienswijze maart 2022