



gemeente  
**Oost Gelre**

bezoek Varsseveldseweg 2  
7131 BJ Lichtenvoorde  
post Postbus 17  
7130 AA Lichtenvoorde  
telefoon (0544) 39 35 35  
fax (0544) 37 29 69  
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

V.o.f. Donderwinkel  
De heer K. Donderwinkel  
Romienendiek 6 a  
7122 PA AALTEN

Datum  
22 juni 2017  
Verzenddatum  
22 juni 2017

Zaaknummer  
9433-2016  
(WABO160410)

Uw brief van  
29 november 2016

Uw kenmerk

Behandeld door  
Ineke Wesselink

Doorkiesnummer  
(0544) 39 35 03

Onderwerp

Omgevingsvergunning functieverandering Oude Aaltenseweg 70, 70a Lichtenvoorde

Geachte meneer Donderwinkel,

Op 29 november 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. U vraagt om een vergunning voor het bouwen van 3 woningen en een bijbehorend bouwwerk aan de Oude Aaltenseweg 70/70a, 70b, 70c en 70d, 7131 NZ Lichtenvoorde. De huisnummerbesluiten zijn bijgevoegd. In deze brief leest u het door ons genomen besluit.

### **Verlening vergunning**

Wij verlenen aan u een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De gestempelde stukken, voorschriften omgevingsvergunning en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

#### Voorwaarden:

- De constructieve gegevens moeten minimaal drie weken voor aanvang van de bouw ter goedkeuring bij ons worden ingediend.
- In de hal van de woningen en op de overloop moeten rookmelders worden geplaatst, die voldoen aan de NEN 2555.
- Per woning mag maximaal 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht met uitzondering van één woning (huisnummer 70d) die maximaal 300 m2 aan bijbehorende bouwwerken mag hebben, onderverdeeld in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van 240 m2 en aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de woning van maximaal 60 m2;
- Ter compensatie voor het toestaan van meer dan 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken bij een woning zal een agrarisch bedrijfsgebouw aan De Bothweg te Harreveld met een oppervlakte van 380 m2 worden gesloopt. Bij verlening van dit besluit is dit bedrijfsgebouw al gesloopt.
- De sloop van de agrarische bouwwerken ten behoeve van de woningen moet zijn uitgevoerd. Hiervoor is op 20 september een sloopmelding geaccepteerd. Voor stal D moet een aanvullend type B onderzoek worden uitgevoerd. Na het verwijderen van de asbesthoudende dakbedekking moeten de dakgoten worden gereinigd. Het gootafval moet als asbesthoudend materiaal worden afgevoerd.
- Voor aanvang van de bouw moeten de in de bodem geconstateerde asbestverontreinigingen worden gesaneerd. Hiervoor moet een nader onderzoek naar asbest in de bodem worden uitgevoerd en een Plan van Aanpak worden ingediend bij de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA).

### **Weigering**

De gevraagde omgevingsvergunning wordt niet verleend voor het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als 'plattelandswoning'. De 'plattelandswoning' is alleen mogelijk in een agrarische bestemming en is bedoeld om agrarische bedrijfswoningen voor wonen toe te staan, anders dan ten behoeve van het in werking zijnde agrarisch bedrijf. Dit gebruik van de bedrijfswoning heeft dan geen negatieve consequenties voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.



In onderhavige geval is geen sprake meer van een in werking zijnde agrarisch bedrijf zodat de voormalige bedrijfswoning niet als 'plattelandswoning' wordt aangemerkt.

#### Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Dit betreft een termijn van 6 weken die ingaat na de dag van verzending van dit besluit.

#### **Ontwerp**

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft van 28 april 2017 tot en met 8 juni 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

#### **Procedure**

Wij hebben uw aanvraag behandeld op basis van de uitgebreide procedure. Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Artikel 2.10 Wabo bepaalt onder meer dat uw aanvraag moet voldoen aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

#### **Bouwbesluit/bouwverordening**

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, met uitzondering van de rookmelders in de hal en de overloop van de woningen, en de bouwverordening. Ook bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet u er voor zorgen dat u handelt overeenkomstig de bepalingen uit het Bouwbesluit en de bouwverordening. Bij deze vergunning vindt u een bijlage met daarin een samenvatting van de belangrijkste plichten tijdens de bouw.

#### **Bestemmingsplan**

Het plangebied is in het geheel gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011' van 18 december 2012 met bijbehorende Reparatieplannen 'Buitengebied Oost Gelre' van 15 juli 2014 en 'Buitengebied, Reparatieplan 2016' van 4 april 2016. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch', voorzien van een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De gronden zijn voor agrarische doeleinden bestemd. Functieverandering van agrarisch naar wonen waarbij woningen worden gebouwd na sloop van de aanwezige bedrijfsgebouwen is in strijd met de regels van de geldende bestemmingsplannen.

Via een procedure voor een omgevingsvergunning (projectafwijking Wabo) of een herziening van het bestemmingsplan kunnen afwijkingen op de regels uit het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Door het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' geeft u aan een procedure om omgevingsvergunning Wabo ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub. 3° (projectafwijking) te willen volgen om de voorgenomen functiewijziging op het perceel mogelijk te maken.

#### **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 functieverandering Oude Aaltenseweg 70, 70a Lichtenvoorde' ex. art. 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen op het perceel aan de Oude Aaltenseweg 70, 70a te Lichtenvoorde is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

#### **Welstand**

Uw bouwplan hebben wij voorgelegd aan de welstandscommissie 'het Gelders Genootschap'. Op 12 januari 2017 heeft deze commissie advies uitgebracht waaruit blijkt dat uw bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies hebben wij overgenomen.

#### **Leges**

De gemeentelijke plankosten voor het volgen van een procedure voor een omgevingsvergunning projectafwijking Wabo ex. artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a. onder 3° bedraagt € 6.865,--. Dit bedrag is gebaseerd op de legesverordening 2016 van de gemeente Oost Gelre.

De kosten voor het in behandeling nemen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn gekoppeld aan de bouwkosten. De bouwkosten van uw bouwplan zijn vastgesteld op € 745.000,00.

De kosten voor het in behandeling nemen van deze omgevingsvergunning bedragen hiermee:

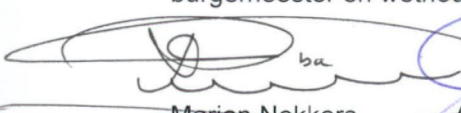
|                                               |   |           |
|-----------------------------------------------|---|-----------|
| Aanvraag omgevingsvergunning bouwen           | € | 13.410,00 |
| Projectafwijking (is al in rekening gebracht) |   | 6.865,00  |
| Statiegeldregeling                            | € | 100,00    |
| Totaal                                        | € | 20.375,00 |

U ontvangt voor deze kosten een aparte factuur.

### Vragen?

Als u vragen heeft over de uitvoering van uw bouwplan dan kunt u contact opnemen met Marco Böhmer. Hij is te bereiken via 0544- 393522. Voor overige vragen kunt u terecht bij de behandelend ambtenaar zoals boven aan de brief vermeld.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Oost Gelre,

  
Marjan Nekkers  
secretaris

  
Annette Bronsvort  
burgemeester

Bijlagen:      Ruimtelijke onderbouwing Projectafwijking  
                 Kennisgeving start bouw en bouw gereed en afzien bouw  
                 Aanvraagformulier  
                 Gewaarmerkte stukken

1. geadresseerde
2. archief
3. BM/Eenheid Bouwen/Handhaving
4. GEO/BAG
5. ROB/BL
6. BEO (Financiën)
7. i.a.a. Van Westreenen BV, de heer B.H. Wopereis, Varsseveldseweg 65d, 7131 JA Lichtenvoorde

### Bent u het er niet mee eens?

Bent u het met dit besluit niet eens, dan kunt u beroep aantekenen. U kunt dit doen op basis van de Algemene wet bestuursrecht. Hoe u dat kunt doen, leest u hier.

### Beroep

U kunt beroep aantekenen bij de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift schriftelijk indient binnen zes weken na de dag waarop wij deze brief hebben verstuurd. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank het beroep niet meer kan behandelen. Het is niet mogelijk om uw beroepschrift via e-mail in te dienen.

In uw beroepschrift moet in ieder geval staan:

Uw naam en adres, de datum waarop u het beroep schrijft, een omschrijving van het besluit waar het beroepschrift tegen gericht is (u kunt bijvoorbeeld een kopie van deze brief meesturen of u vermeldt datum en kenmerk van deze brief), de reden waarom u beroep aantekent en uw handtekening.

**Voorlopige voorziening**

Als u in beroep gaat tegen dit besluit, blijft het besluit wel van kracht. Heeft dit voor u op korte termijn gevolgen en wilt u hier iets tegen doen, dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. 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. De rechtbank zal dan in de regel op korte termijn een spoedzitting plannen.



## **Plichten tijdens de bouw**

*Dit is een samenvatting van enkele plichten die u volgens onder andere hoofdstuk 2 en 4 van de bouwverordening van de gemeente Oost Gelre heeft bij het bouwen. De volledige tekst van de bouwverordening kunt u raadplegen op onze website.*

1. De omgevingsvergunning moet op het terrein aanwezig zijn en op verzoek van de gemeentelijk toezichthouder worden getoond. Voor zover van toepassing geldt dit ook voor andere vergunningen, ontheffingen, het bouwveiligheidsplan en aanschrijvingen volgens de Woningwet.
2. U mag niet met bouwen beginnen voordat het peil is aangegeven en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen zijn uitgezet of gecontroleerd door de toezichthouder Bouwen.
3. Onmiddellijk na gereedkomen, dienen riolering en afvoerputten zonder dat deze door grondbedekking aan het oog zijn onttrokken te worden gecontroleerd door de toezichthouder Bouwen.
4. Het opslaan van bouwmaterialen dient op eigen terrein te gebeuren. Als dit niet mogelijk is, dient u vooraf de opslag van deze materialen op de openbare weg schriftelijk te melden bij de afdeling Bestuurszaken.
5. Indien tijdens de bouw wijzigingen doorgevoerd moeten worden, meldt dit dan zo snel mogelijk aan de toezichthouder bouwen van de gemeente, zodat samen gekeken kan worden naar een oplossing. Indien u dit niet doet en bouwt in afwijking van de omgevingsvergunning of in strijd met het Bouwbesluit kan er besloten worden de bouwwerkzaamheden stil te leggen en handhavend op te treden door middel van het toepassen van bestuursdwang.
6. U dient melding te maken van het volgende:
  - a. Aanvang bouwwerkzaamheden, uiterlijk twee dagen van tevoren (middels bijgevoegd formulier);
  - b. Betonstorten, uiterlijk één dag van tevoren (bij voorkeur telefonisch aan toezichthouder Bouwen);
  - c. Beëindiging bouwwerkzaamheden, uiterlijk op de dag van beëindiging (middels bijgevoegd formulier).

***Als u zich niet aan deze voorwaarden houdt kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken op grond van artikel 5.19 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.***

# STATIEGELDREGELING

*De "statiegeldregeling" bevordert een efficiënte werkwijze*

Inzicht in de start en voltooiing van een bouwwerk is een verplichting die is opgenomen in de bouwverordening van de gemeente Oost Gelre en draagt bij aan een efficiënt gemeentelijk werkproces. Om het gebruik van de op A4 formaat gedrukte kennisgevingen 'start bouw', 'bouw gereed' dan wel 'afzien bouw' te bevorderen heeft de gemeente een "statiegeldregeling" ingevoerd. Die komt er in kort op neer dat bij het tijdig terugsturen van de genoemde kennisgevingen een bij de leges betaald bedrag weer wordt terug gestort op uw rekeningnummer.

Voor de toezichthouders van de afdeling Bouwen geven de gedrukte kennisgevingen een goed beeld van het verloop van het bouwproces. Deze inzage in het bouwproces is van belang om tijdig de wettelijke controle op de verschillende onderdelen van het bouwwerk te kunnen uitvoeren.

*Het "statiegeld" als afzonderlijk tarief in rekening gebracht*

De gemeente Oost Gelre heeft ervoor gekozen om in de Legesverordening een afzonderlijk tarief op te nemen voor het "statiegeld" en deze ook afzonderlijk op de legesnota te vermelden.

Aan de legesverordening is met betrekking tot de statiegeldregeling het volgende artikel toegevoegd:

## 5.2.8

*De bedragen van de artikelen 5.2.3, 5.2.4 en 5.2.7, worden verhoogd met € 100,00. Als minimaal 2 dagen voor de aanvang van de bouwactiviteiten meldingkaartje 1 door de gemeente is ontvangen, wordt € 50,00 terugbetaald. Als minimaal 1 dag voor de voltooiing van de bouwactiviteiten meldingkaartje 2 door de gemeente is ontvangen, wordt de resterende € 50,00 terugbetaald.*

*Wet bescherming persoonsgegevens*

Tenslotte willen wij u erop wijzen dat in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens u de kaartjes ook in een gesloten enveloppe terug mag sturen t.a.v. de Gemeente Oost Gelre, Antwoordnummer 101, 7130 VB LICHTENVOORDE.

Let op! Een postzegel is niet nodig.

## 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  
Datum start bouw

V.o.f. Donderwinkel, de heer K. Donderwinkel  
Romienendiek 6 a  
7122 PA AALTEN  
Oude Aaltenseweg 70/70a, 70b, 70c en 70d Lichtenvoorde  
WABO160410  
bouwen van drie vrijstaande woning en bijbehorende bouwwerken

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

V.o.f. Donderwinkel, de heer K. Donderwinkel  
Romienendiek 6 a  
7122 PA AALTEN  
Oude Aaltenseweg 70/70a, 70b, 70c en 70d Lichtenvoorde  
WABO160410  
bouwen van drie vrijstaande woning en bijbehorende bouwwerken

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

V.o.f. Donderwinkel, de heer K. Donderwinkel  
Romienendiek 6 a  
7122 PA AALTEN  
Oude Aaltenseweg 70/70a, 70b, 70c en 70d Lichtenvoorde  
WABO160410  
bouwen van drie vrijstaande woning en bijbehorende bouwwerken

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 5.5 van de legesverordening om teruggave van de betaalde leges.

\*Uw rekeningnummer is nodig voor de terugbetaling