

De heer J. Papen
De Boorne 23
7482GL HAAKSBERGEN

Datum	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
9 april 2018	10252-2017	24 november 2017		Ineke Wesselink	(0544) 39 35 03

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning voor het bouwen en het planologisch strijdig gebruik

Beste meneer Papen,

Op 22 november 2017 vroeg u een omgevingsvergunning aan. Dit deed u voor de verbouw van de bestaande boerderij tot woning, op het adres Huttendijk 4a, 7134 PV Vragender. Een huisnummerbesluit met situatietekening is bijgevoegd. In deze brief leest u ons besluit.

Wij verlenen hierbij een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en planologisch strijdig gebruik

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

Wij verbinden de volgende voorwaarden aan deze vergunning

- U moet minimaal 3 weken voor de start van de bouw de constructieberekeningen ter goedkeuring aan ons opsturen.
- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouw moet u een rioolaansluitvergunning aanvragen. De formulieren hiervoor staan op onze website www.oostgelre.nl
- Binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning, doch uiterlijk vóór 1 oktober 2019, dient er een plan van aanpak te worden overlegd ter sanering van de verontreinigde bodem ter hoogte van de voormalige bovengrondse tank, zoals aangegeven in het bodemonderzoeksrapport met nummer MT-17418, d.d. 26 september 2017.

De bodem dient hierbij te worden gesaneerd tot de achtergrondwaarde.

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

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft van 9 februari 2018 tot en met 22 maart 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Wel is er door de adviseur van verzoeker enkele opmerkingen geplaatst die zijn verwoord en beantwoord in een 'Nota Inhoud en beantwoording zienswijzen en/of ambtelijke wijzigingen'. Deze Nota is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen met in achtneming van voornoemde nota..

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 plan voldoet niet aan het bestemmingsplan

Het betreft een functieverandering binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' op het perceel Huttendijk 4 te Vragender. Dit perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011'. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, reparatieplan 2016' zijn hierbij van toepassing.

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en is voorzien van een 'bouwvlak' met nadere functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Er geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2'.

Functieverandering binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', waarbij een nieuwe wooneenheid wordt gerealiseerd in een bestaande voormalige boerderij is in strijd met de regels uit de geldende bestemmingsplannen.

Via een procedure om omgevingsvergunning (projectafwijking Wabo) of een wijziging van het bestemmingsplan kunnen we afwijken van de regels uit het bestemmingsplan.

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 voor de voorgenomen wijziging op het perceel mogelijk te maken.

Wij maken gebruik van een projectafwijking

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 2 november 2010 de beleidsregels Wabo vastgesteld. In deze beleidsregels zijn categorieën aangegeven welke, in afwijking van het bestemmingsplan, met een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning onderdeel planologie (projectafwijking) kunnen worden gerealiseerd. Ingevolge voornoemde beleidsregels Wabo is het project 'gelegen in het buitengebied en aan te merken als realisatie van woningbouw in het buitengebied, mits het te realiseren aantal woningen niet meer bedraagt dan 5 in stedelijk gebied en 3 in het buitengebied, mits niet gesitueerd op het bedrijventerrein'. In onderhavig geval gaat het om de realisatie van 1 woning in het buitengebied. Door middel van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing kan aan dit verzoek worden meegewerkt.

Daarnaast geldt dat er een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk is bij toepassing van de beleidsregels Wabo. De bevoegdheid hiervoor heeft de gemeenteraad echter gemandateerd aan het college van burgemeester en wethouders. Wel heeft de raad besloten op de hoogte te willen blijven van ingekomen verzoeken om omgevingsvergunning Wabo, onderdeel planologie, door ingekomen verzoeken als kennisgeving te behandelen in het presidium. Indien nodig kan het presidium beslissen alsnog de aanvraag om een projectafwijking te behandelen in de raad. In haar vergadering van 8 januari 2018 heeft het presidium besloten het mandaat voor dit verzoek in stand te laten.

De omgevingsvergunning kan 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 Huttendijk 4 Vragender' ex. art. 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen op het perceel Huttendijk 4 te Vragender is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

Bijbehorende bouwwerken

Het agrarisch gebruik op het perceel wordt beëindigd. Nu er nog materiaal en materieel voor het agrarisch bedrijf aanwezig is, wordt gebruik gemaakt van agrarisch medegebruik. Dit wil zeggen dat er voor 1 woning 250 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig mag zijn. Voor de andere woning blijft dan 150 m² over. In totaal mag er dus 400 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig zijn. Wel dient hiervoor het perceel landschappelijk te worden ingepast.

Uw bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand

Dit blijkt uit het advies van de welstandsc commissie 'het Gelders Genootschap'. Zij gaven ons dit advies op 30 november 2017. Dit advies nemen wij over.

De omgevingsvergunning kost € 5.951,00.

Dat noemen we 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 conform uw opgave € 318.000,00. De statiegeldregeling leggen wij in de bijlage uit.

De legeskosten voor de projectafwijking bedragen € 4.780,00. Deze legeskosten hebben wij op 20 februari 2018 ontvangen.

Hieronder leest u een overzicht van uw totale legeskosten:

Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	5.851,00
Statiegeldregeling	€	100,00
Totaal	€	5.951,00

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze vergunning? Belt u gerust met Ineke Wesselink, bereikbaar op (0544) 39 35 03 of via e-mail: i.wesselink@oostgelre.nl. Heeft u nog vragen over de uitvoering van het plan? Belt u dan met de toezichthouder Marco Böhmer. Hij is bereikbaar op (0544) 39 35 22 of via e-mail: m.bohmer@oostgelre.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Oost Gelre,



Marjan Nekkers
secretaris

Annette Bronsvort
burgemeester

1. BEO/Financiën
2. OMG/Bouwen/Handhaving
3. IM/GEO/BAG
4. BEO/Belastingen
5. i.a.a. KW Bouwstudio, de heer H.D. Kruisselbrink, Industrierweg 13-2, 7102 DX Winterswijk

Bijlagen:

- Huisnummerbesluit
- Situatietekening tbv huisnummerbesluit

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.

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

LIJST VAN VERGUNNINGSTUKKEN

Behorende bij omgevingsvergunning zaaknummer 10252-2017 functieverandering Huttendijk 4 te Vragender

Aanvraagformulier OLOnummer: 3323917	d.d. 22-11-2017
Opnametekening bestaande toestand, blad O-01	d.d. 21-11-2017
Aanvraagtekening omgevingsvergunning blad OVT-01	d.d. 21-11-2017
Aanvraagtekening omgevingsvergunning blad OVT-02	d.d. 21-11-2017
Aanvraagtekening omgevingsvergunning aanvulling blad OVT-03	d.d. 12-02-2018
Rapportage bouwbesluit projectnummer KW-1728	d.d. 21-11-2017
EPG-berekening, door adviesbureau Schuurmans Groenlo	d.d. 20-11-2017
Landschapsplan Huttendijk 4, opgesteld door ing. J. Collou	d.d. 27-10-2017
Quicksan Natuurwaardenonderzoek, opgesteld door Natuurbank Overijssel, projectnummer 1227, versie 1.1	d.d. 27-09-2017
Verkennd bodem- en asbestonderzoek, opgesteld door Rouwmaat Groep, projectnummer MT-17418	d.d. 26-09-2017
Geuronderzoek van Rombou	d.d. 24-01-2018
Geurberekening	d.d. 22-01-2018
Fijnstofberekening	
Fijnstofberekening gegenereerd met ISL3a versie 2017-1	d.d. 16-05-2017
Nota inhoud en beantwoording zienswijzen en/of ambtelijke wijzigingen	d.d. februari 2018
Beoordeling bodemonderzoek Omgevingsdienst Achterhoek	d.d. 13-11-2017
Ruimtelijke Onderbouwing functieverandering Huttendijk 4	

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.

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 5.2.8 van 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.

Melding start bouw

**Vul deze melding volledig in en
stuur deze uiterlijk 2 dagen voor
de start van de bouw op. U
krijgt dan € 50,- terug!**



Naam vergunninghouder
Adres vergunninghouder
PC/Woonplaats
Bouwadres
Nummer vergunning
Aard werkzaamheden

J. Papen
De Boorne 23
7482GL HAAKSBERGEN
Huttendijk 4a te Vragender
10252-2017
verbouw vml. boerderij tot woonboerderij

Datum start bouw

Rekeningnummer (IBAN)*

Datum ondertekening

Handtekening vergunninghouder

Het relevante artikel betreft artikel 1.25.1 uit het Bouwbesluit 2012.

*Uw rekeningnummer hebben wij nodig om het geld aan u terug te kunnen betalen.

Melding bouw klaar

**Vul deze melding volledig in en
stuur deze terug uiterlijk op de
dag waarop het werk klaar is. U
krijgt dan € 50,- terug!**



Naam vergunninghouder
Adres vergunninghouder
PC/Woonplaats
Bouwadres
Nummer vergunning
Aard werkzaamheden

J. Papen
De Boorne 23
7482GL HAAKSBERGEN
Huttendijk 4a te Vragender
10252-2017
verbouwen vml. boerderij tot woonboerderij

Datum klaar

Rekeningnummer (IBAN)*

Datum ondertekening

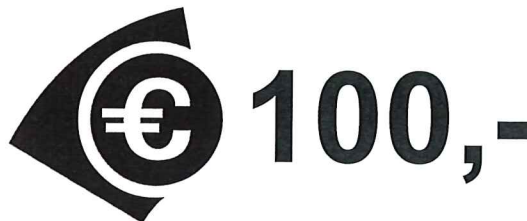
Handtekening vergunninghouder

Het relevante artikel betreft artikel 1.25.2 uit het Bouwbesluit 2012.

*Uw rekeningnummer hebben wij nodig om het geld aan u terug te kunnen betalen.

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

J. Papen
De Boorne 23
7482GL HAAKSBERGEN
Huttendijk 4a te Vragender
10252-2017
verbouw vml. boerderij tot woonboerderij

Datum melding afzien bouw

Rekeningnummer (IBAN)*

Datum ondertekening

Handtekening vergunninghouder

U wilt graag dat wij uw bouwvergunning intrekken. Ook vraagt u ons om u de leges die u heeft betaald, terug te betalen. Dit vraagt u volgens artikel 5.5 van de legesverordening.

*Uw rekeningnummer hebben wij nodig om het geld aan u terug te kunnen betalen.