



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 25 juni 2021	Zaaknummer 5530235	Uw brief van 18 oktober 2020	Uw kenmerk	Behandeld door Philippe Kromjong / Bernadet Leusink	Doorkiesnummer (0544) 393508
-----------------------	-----------------------	---------------------------------	------------	---	---------------------------------

Onderwerp

Omgevingsvergunning verbouw boerderij Hemmeledijk 5 Lievelede

Beste meneer

Op 18 oktober 2020 vroeg u een omgevingsvergunning aan. Dit deed u voor het verbouwen van de bestaande boerderij door de voormalige deel bij de woonfunctie te betrekken en het aanleggen van een tweede uitweg op het adres Hemmeledijk 5 in Lievelede. In deze brief leest u ons besluit.

Wij verlenen hierbij een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan en de activiteit uitweg

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

U houdt zich aan de volgende voorwaarden

- Ca. 50 m2 van de bijgebouwen wordt gesloopt conform de situatietekening/landschapsplan.
- Het bij deze omgevingsvergunning behorende landschapsplan wordt uiterlijk 15 maart 2022 uitgevoerd en in stand gehouden.
- Op het perceel is maximaal één wooneenheid toegestaan

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 12 april 2021 tot en met 23 mei 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

BOUWEN en HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

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

De activiteiten hebben betrekking op het perceel Hemmeledijk 5 in Lievelede. Dit perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011' waarbij de regels van 'Buitengebied, Reparatieplan 2016' van toepassing zijn. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'.

Binnen deze bestemming mag een woning een inhoud hebben van maximaal 750 m³.

De gevraagde uitbreiding van de woning past niet rechtstreeks in de bestemmingsplanregels. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de voormalige deel bij het woongedeelte te betrekken. Daarbij geldt geen maximale inhoudsmaat. Het verzoek voldoet hieraan want er wordt geen extra woning gerealiseerd en het is geen locatie waar in het verleden functieverandering naar wonen heeft plaatsgevonden (d.w.z. stallen slopen en er een woning voor terugbouwen).

De uitbouw aan de oostzijde van 15 m² fungeert als entree/hal ('klompenhok'). Hiermee wordt de maximum toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, die al was bereikt, verder overschreden. Naar analogie van de herbouwregeling in het bestemmingsplan wordt elders op het perceel 50 m² gesloopt en hiermee de bebouwing aan bijbehorende bouwwerken verminderd. Ook is door de verzoekers een landschapsplan ingediend.

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 (met een projectafwijking), indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. U heeft een ruimtelijke onderbouwing opgenomen in de aanvraag. Deze wordt aangevuld met de in dit besluit opgenomen onderbouwing.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 2 november 2010 de beleidsregels Wabo vastgesteld waarin categorieën van gevallen zijn aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad niet is vereist.

De aanvraag en de beleidsregels Wabo

Op basis van de Beleidsregels Wabo is het mogelijk om een projectafwijking te verlenen op basis van categorie 14: Bouwprojecten voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of uitbreiden van een bestaande en als zodanig bestemde bedrijfs- of burgerwoning, mits de uitbreiding plaatsvindt op de daartoe bestemde gronden die aansluiten bij de woning.

Het verzoek voldoet aan de beleidsregels Wabo.

Het college heeft op 21 juli 2020 een positief standpunt ingenomen naar aanleiding van het verzoek.

Motivering

Het verzoek voldoet aan de regels in de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan voor het buitengebied voor het uitbreiden van een woning met de voormalige deel van een boerderij. De initiatiefnemer heeft in de aanvraag vermeld dat er van een bestaand bijgebouw 50m² gesloopt wordt en uit het plan voor erfinpassing bij de aanvraag blijkt dat het erf en de omliggende gronden op een juiste wijze landschappelijk worden versterkt. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd over de aanpassingen aan de gevel en de dakkapellen.

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing aan het plan toegevoegd en de verder benodigde onderzoeken aangeleverd.

Conclusie

Er is een goede ruimtelijke onderbouwing voor medewerking aan het verzoek. Aangezien het plan in de genoemde categorie valt is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

UITWEG

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de in de Algemene Plaatselijke Verordening (artikel 2.12) en het vastgestelde beleid over uitwegen opgenomen criteria. Dit beleid kunt u vinden op de website www.oostgelre.nl.

Ook hebben wij uw aanvraag getoetst aan artikel 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hieruit blijkt dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Aanleg uitweg

De uitweg is reeds aanwezig en hoeft dus niet meer aangelegd te worden.

Verkeersmaatregelen

U bent verplicht bij de werkzaamheden aan de uitweg verkeersmaatregelen te treffen, zoals die zijn opgenomen in CROW-publicatie 96b.

Er is geen meetbare toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied in Nederland

In specifieke gevallen maken toestemmingen uit andere wetten dan de Wabo onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Dit is in ieder geval aan de orde als de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd ook moeten worden aangemerkt als het realiseren van projecten of het verrichten van handelingen die schadelijk kunnen zijn voor natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Nederlands Natura 2000-gebied (art. 2.2aa, onder a Besluit omgevingsrecht). Voor alle kernen in Oost Gelre is het dichtstbijzijnde Nederlands Natura 2000 gebied het Korenburgerveen. Van de woonkernen ligt Vragender met een afstand van circa 1,5 kilometer het meest nabij dit gebied.

Om inzicht te krijgen in de effecten van bouwplannen in onze gemeente zijn de effecten van een fictief woningbouwproject met een tiental woningen binnen de bebouwde kom van Vragender doorgerekend in de rekentool Aeries Calculator. Uit deze berekening blijkt dat zowel in de bouwfase als de gebruiksfase een dergelijk project niet leidt tot een meetbare toename van stikstofdepositie op Natura2000. De vergroting van de woonfunctie is naar aard en omvang ondergeschikt aan de bouw van 10 woningen. Gezien de uitkomst van de fictieve berekening is het niet te verwachten dat dit project leidt tot een meetbare toename van stikstofdepositie op Natura2000.

De omgevingsvergunning kost €

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 €

De legeskosten voor de projectafwijking bedragen €

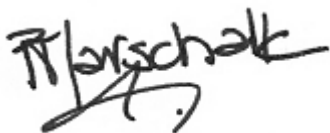
Hieronder leest u een overzicht van uw totale legeskosten:

Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€
Ruimtelijke procedure (projectafwijking)	€
Activiteit uitweg	€
Totaal	€

Bel of mail gerust als u vragen heeft

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

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Oost Gelre,



Polle Marschalk
hoofd Afdeling Omgeving

i.a.a. gemachtigde:

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 553025 betrekken voormalige deel bij de woning en aanleg uitweg Hemmeledijk 5 Lievelede.

<u>Omschrijving</u>	<u>Datum</u>
Aanvraagformulier OLO 5530235	18-10-2020
Bestektekening bestaand G00 blad 1	09-06-2020
Bestektekening nieuw G00 blad 2	04-10-2020
Landschappelijk inpassingsplan	18-10-2020
Ruimtelijke onderbouwing BJZ.nu Hemmeledijk 5 def	oktober 2020
Bouwbesluitberekeningen 20201005	18-10-2020
Advies Gelders Genootschap Hemmeledijk 5 Lievelede	12-02-2020

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.