



Datum	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
25 juni 2021	5937173	23 maart 2021			

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor het bouwen van een kookstudio

Beste

Op 23 maart 2021 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een kookstudio op het adres Boschlaan 26a te Lichtenvoorde. Het huisnummerbesluit is bijgevoegd. 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.

Wij verbinden de volgende voorwaarde aan deze vergunning

- De toezichthouder bepaalt samen met u de peilhoogte;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden levert u de volgende constructieve gegevens ter goedkeuring bij ons in:
 - Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen: resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren. Handsonderingen volstaan ook;
 - Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
- Hemelwater moet op eigen terrein afgevoerd en geïnfiltreerd worden;
- De kookstudio wordt alleen gebruikt door huurders van chalets.

Advies behorende bij dit besluit

Om een beginnend brandje te blussen, zullen kleine blusmiddelen wenselijk zijn. In de tekeningen en in de rapportage wordt hier niet over gesproken.

Dit besluit treedt pas later in werking

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.

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). 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.

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft van 7 mei 2021 tot 17 juni 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.

Bouwbesluit/bouwverordening

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en de bouwverordening. Ook bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet u er voor zorgen dat u handelt overeenkomstig de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening. Bij deze vergunning vindt u een bijlage met daarin een samenvatting van de belangrijkste plichten tijdens de bouw. Tevens is als advies opgenomen om kleine blusmiddelen te plaatsen.

Uw plan voldoet niet aan het bestemmingsplan

De kookstudio wordt gebouwd aan de Boschlaan 26a in Lichtenvoorde.

Dit perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Residence Lichtenvoorde'.

Het perceel heeft de bestemming 'Recreatie -verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming is een kookstudio niet toegestaan.

Via een procedure om omgevingsvergunning (projectafwijking Wabo) of een herziening van het bestemmingsplan kunnen we afwijken 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 de kookstudio op het perceel mogelijk te maken. Naast de bouw van de kookstudio, worden er vergunningvrij chalets gebouwd rondom de kookstudio. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het aantal recreatiewoningen en chalets maximaal 161 mogen bedragen, waarbij het aantal recreatiewoningen maximaal 20 bedraagt. De te realiseren chalets maken deel uit van dit maximale aantal van 161. De oppervlakte van de chalets, inclusief bijbehorende bouwwerken, mogen maximaal 63,25 m2 bedragen en moeten in het achtererfgebied gebouwd worden.

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 kookstudio Boschlaan 26a Lichtenvoorde' is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

Opmerking

Vanuit de unit Toerisme en recreatie willen wij u het volgende meegeven.

Food is een belangrijk thema voor de Achterhoek. De Achterhoek beschikt over een rijke variatie aan streekproducten- en producenten. Er liggen kansen om de Achterhoek sterker te positioneren als foodregio. Met een focus op kwalitatief hoogwaardige, regionale producten. Hiervoor wordt samengewerkt met het Achterhoekse food netwerk.

Er wordt gevraagd om bij gebruik van de kookstudio zoveel mogelijk te werken met streekproducten en rekening te houden met duurzaamheid. Hierbij verwijzen wij u naar het culinaire proeftuin het Keunenhuis (Winterswijk) wat een heel goed voorbeeld is van een bedrijf dat werkt met het "no waste" principe.

Welstand

Uw bouwplan hebben wij voorgelegd aan de welstandscommissie 'het Gelders Genootschap'. Op 8 april 2021 heeft deze commissie advies uitgebracht waaruit blijkt dat uw bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies hebben wij overgenomen.

Geen meetbare toename van stikstofdepositie op Natura2000

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 Natura 2000-gebied (art. 2.2aa, onder a Besluit omgevingsrecht). Voor alle woonkernen in Oost Gelre is het dichtstbijzijnde Natura2000 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 woningbouwplannen 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. Gezien de uitkomst van deze fictieve berekening is het niet te verwachten dat de bouw van een kookstudio van 220 m2 aan de Boschlaan 26a in Lichtenvoorde leidt tot een meetbare toename van stikstofdepositie op Natura2000.

De omgevingsvergunning kost € 5.185,00

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 € 235.000,00.

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

Statiegeldregeling	€
Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€
Projectafwijking	€
Totaal	€

U ontvangt voor deze kosten een aparte factuur.

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze vergunning? Belt u gerust met _____, bereikbaar op _____ of via e-mail: _____. Als u vragen heeft over de uitvoering van uw bouwplan dan kunt u contact opnemen met _____. Hij is te bereiken via _____.

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



Afdeling Omgeving

1. i.a.a.

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 5937173 Boschlaan 26a Groenlo

Omschrijving	Datum
- Aanvraagformulier activiteit bouwen 5937173	23-03-2021
- Aanvraagformulier activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	02-04-2021
- Bestektekening BV01 01-04-2021, ingediend	02-04-2021
- Rapportage BENG berekening 22-03-2021, ingediend	23-03-2021
- Rapportage brandoverslag	23-03-2021
- Rapportage bouwbesluittoetsing 01-04-2021, ingediend	02-04-2021
- Voorlopig energielabel A+++ 22-03-2021, ingediend	23-03-2021
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012, ingediend	23-03-2021
- Bijlage II bouwbesluittoetsing V2.0 GO/VG	02-04-2021
- Ruimtelijke onderbouwing	Mei2021

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.
8. Bij bouwwerkzaamheden rondom bomen is de bomenposter "Werken rond bomen" van de vereniging Stadswerk van toepassing. Deze poster is te bestellen of te downloaden op www.bomenposter.nl. U bent verantwoordelijk voor bomen op de bouwlocatie maar ook voor de bomen en het groen buiten de bouwlocatie. Eigenaren van bomen kunnen u aansprakelijk stellen als schade ontstaat door werkzaamheden, opslag van grond of goederen, onttrekken van grondwater etc. etc.

Voor bomen die op de gemeentelijke 'lijst van bijzondere bomen' staan vragen wij extra aandacht. Medewerkers van de afdeling Omgeving, cluster groen, kunnen u informeren over deze bijzondere bomen.

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.

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

Boschlaan 26a Lichtenvoorde
5937173
Bouw kookstudio

Datum start bouw

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

5937173
Bouw kookstudio

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

Boschlaan 26a Lichtenvoorde
5937173
Bouw kookstudio

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 9 van de legesverordening om teruggave van de betaalde leges.

*Uw rekeningnummer is nodig voor de terugbetaling