



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

Mevrouw A.B. Meekes
Rabeldersteeg 7
7141 BH GROENLO

Datum	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
24 mei 2017	5698-2016	18 juli 2016		Kim Verheij	(0544) 39 35 23
Verzenddatum	(WABO160267)				

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan

Geachte mevrouw Meekes,

Op 18 juli 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. U vraagt om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning aan de Nieuwstad 9 te Groenlo (zie bijgevoegd huisnummerbesluit). In deze brief leest u het door ons genomen besluit.

Verlening vergunning en intrekking eerdere omgevingsvergunning

Wij verlenen aan u een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan. De gestempelde stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Intrekken

Hierbij trekken wij de omgevingsvergunning met kenmerk WABO13.0710 van 18 november 2013, verzonden 28 november 2013 in.

Voorwaarden

- Peilhoogte dient in het werk door de toezichthouder te worden vastgesteld.

Constructie

U dient minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de volgende gegevens in te dienen:

- Wapeningstekeningen van in het werk gestorte funderingsstroken;
 - o N.B. Met het ontgraven voor de funderingsstroken, het aanbrengen van de grondverbetering en het eventueel verlagen van de grondwaterstand moet rekening gehouden worden met de veiligheid van de funderingen van de belendingen. Dit dient nader in een rapport te worden omschreven.
- Wapeningsberekeningen en –tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (vloeren);
- Detailtekeningen van staalconstructies;
- Detailberekeningen en –tekeningen van dak- of kapconstructies;

Archeologie

Als gevolg van de te verstoren archeologische waarden dient er een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden. Dit vervolgonderzoek kan om pragmatische redenen het beste worden uitgevoerd als wordt begonnen met de graafwerkzaamheden. Dit vervolgonderzoek moet archeologische begeleid (IVO-O) worden.

Voor uitvoering van dit vervolgonderzoek moet een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld, die vervolgens door ons moet worden goedgekeurd voordat er wordt begonnen met de graafwerkzaamheden.

Deze dient u uiterlijk 2 weken voor uitvoering van het vervolgonderzoek in te dienen. Deze mag u mailen naar Peter Ballast.

In het PvE wordt de werkprocedure en het plan van aanpak beschreven. Sturend hierin zijn de verkregen resultaten van het karterend veldonderzoek.

Niet eerder dan op basis van de resultaten wordt het plangebied vrijgegeven.

Indien blijkt dat tijdens de bouw of graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden gevonden dient u dit te melden aan Peter Ballast. Hij is bereikbaar op 0544-393505 of via e-mail: p.ballast@oostgelre.nl

Inwerkingtreding

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 een dag na ter inzage legging van dit besluit.

Procedures

Wij hebben uw aanvraag behandeld op basis van de uitgebreide procedure.

Het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning heeft van 17 februari 2017 tot 30 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze naar voren gebracht. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbesluit aan te passen of de aanvraag te weigeren.

De nota 'inhoud en beantwoording zienswijze omgevingsvergunning bouwen nieuwe woning Nieuwstad 9 te Groenlo' is toegevoegd als bijlage en maakt onderdeel uit van dit besluit.

Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

BOUWEN

Voor wat betreft de activiteit bouwen is de 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.

Bouwbesluit/bouwverordening

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en de bouwverordening, mits u voldoet aan bovengenoemde voorwaarden. 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

De te bouwen woning ligt binnen het bestemmingsplan 'Stadscentrum Groenlo'. Het perceel heeft de bestemming 'Horeca' en dubbelbestemming 'archeologische verwachtingswaarde 1'.

De te bouwen woning past niet in het bestemmingsplan.

De herbouwlocatie ligt buiten het bouwvlak. Tevens is de nieuw te bouwen woning niet bedoeld als dienstwoning, maar als zelfstandige woning. Dit omdat de toekomstige bewoners geen enkele (zakelijke) relatie hebben met het naastgelegen horecapand. Om deze reden beschouwen wij de nieuw te bouwen woning als woning van derden.

Projectafwijking

Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 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 'Projectafwijking Wabo ex. art. 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°' ten behoeve van de bouw van een vrijstaand woonhuis aan de Nieuwstad 9 te Groenlo' is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

In het kader van de projectafwijking is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. De raad heeft op 2 november 2010 een lijst met categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Uw project past onder de noemer 'Projecten in stedelijk gebied, Wonen, onder punt 2'. Hierin is aangegeven dat 'indien sprake is van realisering van woningbouw in bestaand stedelijk gebied, geen verklaring van geen bedenkingen vereist is, mits het te realiseren aantal woningen niet meer dan 5 bedraagt, mits niet gesitueerd op een bedrijventerrein'.

Archeologie

Op grond van het bestemmingsplan wordt voor bouwwerken groter dan 30 m² een archeologisch onderzoek geëist, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Bij grondwerkzaamheden in verband met de voorgenomen nieuwbouw plannen aan de Nieuwstad 9 te Groenlo, worden mogelijk archeologische waarden verstoord.

Daarom is door RAAP een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd om een gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied op te stellen en te toetsen. De resultaten zijn verwoord in een rapport van RAAP met projectnummer 4350.

Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek wordt in het plangebied een Programma van Eisen en vervolgonderzoek geëist, omdat behoud ter plekke van de vindplaats niet mogelijk blijkt. Dit vervolgonderzoek kan om pragmatische redenen het beste worden uitgevoerd als wordt begonnen met de graafwerkzaamheden.

Welstand

Uw bouwplan hebben wij voorgelegd aan de welstandscommissie 'het Gelders Genootschap'.

Op 8 september 2016 heeft deze commissie advies uitgebracht waaruit blijkt dat uw bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies hebben wij overgenomen.

Leges

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 € 124.000,-.

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

Statiegeldregeling	€	100,00
Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	2.914,00
Aanvraag omgevingsvergunning projectafwijking	€	3.605,00
Totaal	€	6.619,00

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. De Witte – Van der Heijden Architecten, de heer H.J.A. van der Heijden, Deken Hooijmansingel 4, 7141 EC Groenlo

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, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift schriftelijk indient binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd.

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, de reden waarom u beroep aantekent en uw handtekening.

Voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat tegen dit besluit dan wordt het besluit na de beroepstermijn van 6 weken 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.