



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	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
23 april 2021	5528231	16 oktober 2020		Ineke Wesselink	(0544) 39 35 03

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor het bouwen van een horecapand en 4 appartementen

Beste

Op 16 oktober 2020 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een horecapand met 4 appartementen op het adres Markt 8 en Nieuwestraat 4, 4a, 4b en 4c in Groenlo. Het huisnummerbesluit is bijgevoegd. In deze brief leest u ons besluit.

Wij verlenen aan u 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 omgevingsvergunning.

Wij verbinden de volgende voorwaarden aan deze vergunning

- De sloopwerkzaamheden onder maaiveld en het uitgraven van de bouwput moeten uitgevoerd worden onder archeologische begeleiding conform Protocol IVO-O.
- Uiterlijk 4 weken voordat u begint met de werkzaamheden moet een sloop- en bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij ons worden ingeleverd.
- Wanneer er grondwater wordt onttrokken ten behoeve van het bouwplan, dan levert u uiterlijk 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden een plan in waarin beschreven is welke voorzieningen getroffen worden om de bomen op de Markt te beschermen. U mag niet beginnen met het onttrekken van grondwater voordat dit plan is goedgekeurd.
- Het hemelwater biedt u op meerdere locaties bovengronds aan op het openbaar gebied, aan de Markt en aan de zijde van de Nieuwestraat. U neemt hierover vooraf contact op met Arjan Spaargaren, a.spaargaren@oostgelre.nl
- Op het eigen terrein, ter hoogte van de erfgrans legt u een inspectieput en een vetvangput aan. U levert hiervoor een revisietekening aan en foto's van de aanleg van de inspectie- en vetvangput.
- Uiterlijk 4 weken voordat het pand in gebruik genomen wordt vraagt u een terrasvergunning aan. Deze kunt u online aanvragen via: <https://www.oostgelre.nl/producten/terrasvergunning>
- Luid roepen en schreeuwen op het terras is niet toegestaan. U dient hier op toe te zien.
- Uiterlijk 4 weken voordat het pand in gebruik genomen wordt dient u via www.omgevingsloket.nl een melding 'Brandveilig gebruik' in.
- U levert certificaten, attesten en een fotoreportage in van de brandwerende afwerking van alle kabels, leidingen, kanalen en doorvoeringen door de brandscheidingen in het horeca- en appartementen deel van het gebouw.
- Minimaal 1x per jaar moet u onderhoud aan de lift laten uitvoeren. Wanneer de lift intensief wordt gebruikt moet vaker dan 1x per jaar onderhoud verricht worden.

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). In artikel 2.10 van de Wabo leest u onder andere dat uw aanvraag moet voldoen aan het bestemmingsplan. Omdat u niet gaat bouwen is uw aanvraag niet getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening of redelijke eisen van welstand.

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft van 19 februari t/m 1 april 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.

Uw plan voldoet niet aan het bestemmingsplan

Voor de betreffende percelen geldt het bestemmingsplan 'Stadscentrum Groenlo'. Het perceel Nieuwestraat 4 is hierin bestemd als 'Centrum-1'. Voor het perceel Markt 8 geldt deze bestemming eveneens, maar dit perceel is daarnaast ook voorzien van de functieaanduiding 'horeca'. Horecavoorzieningen tot en met categorie 2, zoals opgenomen in de bij de regels behorende bijlage 'Staat van Horeca activiteiten', zijn toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. Alleen bestaande woningen (in dit geval twee) zijn toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 9 en 12 meter.

Het plan voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Het pand wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd op de bestemming 'verkeer – verblijf'. De maximum goot- en bouwhoogte worden overschreden. Tevens worden twee woningen extra gerealiseerd en wordt de horeca uitgebreid richting Nieuwestraat 4. Het plan voldoet niet aan de gestelde parkeernorm van 34 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Met toepassing van artikel 4, sub b van het 'Facetbestemmingsplan parkeren' kunnen wij afwijken van de eis om in voldoende mate op het eigen terrein te voorzien in ruimte voor parkeren. De motivering voor deze afwijking is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

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 voorgenomen nieuwbouw op het perceel mogelijk te maken.

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 nieuwbouw Markt 8/Nieuwestraat 4 t/m 4c Groenlo' is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

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 bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand

Dit blijkt uit het advies van de welstandscommissie 'het Gelders Genootschap'. Zij gaven ons dit advies op 19 november 2020. Dit advies nemen wij over.

De omgevingsvergunning kost

Dit noemen wij 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 € Dit hebben wij aan de hand van de kentallen van het Nederlands Bouwkosten Instituut vastgesteld. De statiegeldregeling leggen wij in de bijlage uit.

Hieronder leest u een overzicht van uw totale legeskosten:

Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€
Leges projectafwijking	€
Statiegeldregeling	€
Totaal	€

Vragen?

Heeft u vragen over deze vergunning? Belt u gerust met Ineke Wesselink, bereikbaar op (0544) 39 35 03 of via email: i.wesselink@oostgelre.nl. Heeft u nog vragen over de uitvoering van het plan? Belt u dan met de toezichthouder Wietse Rikkerink, bereikbaar op (0544) 39 35 22 of via e-mail: w.rikkerink@oostgelre.nl.

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



Sabine Chrispijn
Afdeling Omgeving

i.a.a. Gzn architecten, info@gznarchitecten.nl

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 met vergunningsstukken

Behorende bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een horecagelegenheid met 4 appartementen op het adres Markt 8, Nieuwestraat 4 Lichtenvoorde met kenmerk 5528231.

Omschrijving	Datum
Aanvraagformulier OLO nummer 5528231	16-10-2020
Plattegronden, doorsneden, gevels DO-1002 Gzn architecten	11-02-2021
Situatietekening VO-1001	08-07-2020
Details, DO-1001 2DET Gzn architecten	12-02-2021
Oppervlaktetaat DO-1001 OPP Gzn architecten	14-10-2020
Kleur- en materiaalstaat DO-1001 KMS Gzn architecten	14-10-2020
Impressies DO-1001 IMP Gzn architecten	15-10-2020
Veiligheid- & gezondheidsplan VG Gzn architecten	07-10-2020
Checklist veilig onderhoud gebouwen CVOG Gzn architecten	14-10-2020
Overzicht constructie plattegronden BC001 Ingenieursbureau te Lintelo	14-10-2020
Overzicht constructie principe details BC002 Ingenieursbureau te Lintelo	14-10-2020
Statische berekening SB Ingenieursbureau te Lintelo	14-10-2020
Voorlopig geotechnisch funderingsadvies KRG – GEO Koops & Romeijn grondmech.	14-10-2020
Luchtbehandeling kelder-BG-1 ^e verdieping SIA – LB0 TiMaX bouwplantoetsing	08-10-2020
Luchtbehandeling 2 ^e , 3 ^e verdieping, dak SIA - LB1 TiMaX bouwplantoetsing	08-10-2020
Riolering kelder, BG, 1 ^e verdieping SIA -R0 TiMaX bouwplantoetsing	08-10-2020
Riolering 2 ^e , 3 ^e verdieping, dak, SIA – R1 TiMaX bouwplantoetsing	08-10-2020
Bouwbesluittoets & berekeningen appartement 1 BB APP 1 TiMaX bouwplantoetsing	08-10-2020
Bouwbesluittoets & berekeningen appartement 2 BB APP 2 TiMaX bouwplantoetsing	08-10-2020
Bouwbesluittoets & berekeningen appartement 3 BB APP 3 TiMaX bouwplantoetsing	08-10-2020
Bouwbesluittoets & berekeningen appartement 4 BB APP 4 TiMaX bouwplantoetsing	08-10-2020
Bouwbesluittoets & berekeningen horeca BB Horeca TiMaX bouwplantoetsing	08-10-2020
Bouwbesluittoets & berekeningen overig BB Overig TiMaX bouwplantoetsing	08-10-2020
Bouwbesluittoets brandveiligheid TiMaX bouwplantoetsing	09-10-2020
EPG berekening appartementen EPG APP TiMaX bouwplantoetsing	08-10-2020
EPG berekening horeca EPG Horeca TiMaX bouwplantoetsing	08-10-2020
MPG berekening MPG TiMaX bouwplantoetsing	08-10-2020
Bepaling equivalente warmteweerstand EWW TiMaX bouwplantoetsing	14-10-2020
Buurt dialoog informatieboekje Gzn BD	23-07-2020
Ingemeten topografie volgens LKI, TOP, LBA	25-09-2019
Archeologisch onderzoek Gemeente Oost Gelre	08-10-2020
Verkennd bodemonderzoek, VBO Rouwmaatgroep	18-06-2020
Verkennd onderzoek quickscan flora & fauna GRAS advies	13-01-2020
Akoestisch onderzoek AKO 1 Munsterhuis Geluidsadvies	28-02-2020
Akoestisch onderzoek aanvullend AKO 2 Munsterhuis Geluidsadvies	17-08-2020
Stikstofdepositieberekening SDB Hedgehog Company	15-06-2020
Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling MER Gzn architecten	29-06-2020
Besluit vormvrije m.e.r. beoordeling Gemeente Oost Gelre	19-01-2021
Aanvulling brandveiligheid	12-02-2021
Melding activiteitenbesluit MAG Gzn architecten	12-10-2020
Productinformatie lift Kroon liften	03-02-2021
Productcertificaat akoestische wandpanelen ingediend op	12-02-2021
Berekening nagalmtijd gemeenschappelijke verkeersruimten Nyink	29-01-2021
Huisnummerbesluit	26-04-2021
Situatietekening bij huisnummerbesluit	20-10-2020

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.
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.

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.