



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
20 augustus 2021	5928501	20 maart 2021			(0544) 39

Onderwerp

Omgevingsvergunning 2 appartementen met bergruimte en opslagruimte Broekboomstraat 13 Lichtenvoorde

Beste

Op 20 maart 2021 vroeg u een omgevingsvergunning aan. Dit deed u voor het realiseren van twee appartementen met bergruimte en een opslagruimte aan de Broekboomstraat 13 in Lichtenvoorde. De appartementen krijgen de huisnummers Molendijk 12b en 12c in 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 het bestemmingsplan

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

U houdt zich aan de volgende voorwaarden

- Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u de constructieberekeningen ter goedkeuring bij ons in. U mag niet beginnen met bouwen tot deze berekening is goedgekeurd.
- De ruimte met de aanduiding 'opslag algemeen (0.09)' mag worden gebruikt ten behoeve van opslag algemeen en voor de horeca met uitzondering van de opslag van brandgevaarlijke stoffen. Onder brandgevaarlijke stoffen wordt verstaan vaste, vloeibare of gasvormige stof die brandbaar of brand bevorderend is, of bij brand gevaar oplevert, in de zin van de ADR-klassen twee tot en met vijf.
- De woningen mogen niet in gebruik worden genomen voordat er maatwerkvoorschriften voor geluid voor Café de Kletskop zijn vastgesteld en in werking zijn, zodat wordt voldaan aan de in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit gestelde geluidnormen.
- Er geldt een wettelijke meldingsplicht (artikel 5.10 en 5.11 Erfgoedwet): *Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze Minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.* Het dient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Oost Gelre hiervan direct in kennis te stellen.

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

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft van 25 juni 2021 tot en met 6 augustus 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 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.

Uit het bodemadvies volgen de volgende aanbevelingen:

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd.
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.
- Wanneer tijdens de uitvoering van het werk grondwater wordt opgepompt en geloosd, moet eerst contact worden gelegd met het waterschap.
- Bij de oprichting, verandering of beëindiging van een inrichting kan sprake zijn van een verplichting voor een nul- of eindsituatieonderzoek. De beoordeling hiervan vindt plaats bij het indienen van een melding in het kader van het Activiteitenbesluit of het aanvragen van een omgevingsvergunning milieu.

Uw plan voldoet niet aan het bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Dorpskern Lichtenvoorde'. Het perceel heeft de bestemming 'Centrum' met een bouwvlak. Het perceel heeft daarnaast deels de functieaanduiding 'horeca'. Op het perceel ligt daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1'. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het aantal woningen niet mag toenemen. Het plan past niet in het bestemmingsplan.

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 Broekboomstraat 13 Lichtenvoorde' is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

Er is geen meetbare toename van stikstofdepositie op 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 bouw van de twee appartementen met opslagruimten 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 bouwplan 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 vastgesteld op . De statiegeldregeling leggen wij in de bijlage uit.

Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€
Statiegeldregeling	€
Totaal	€

Heeft u vragen over deze vergunning? Belt u gerust met _____, bereikbaar op (0544) 39 _____ 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) 39 35 22 of via e-mail: _____.

Flerschalt

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 beroep schriftelijk indienen volgens de Algemene wet bestuursrecht.

- 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.

U stuurt het beroepschrift aan de Rechtbank Gelderland. Het adres is:
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

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.

- 0800-8051 (dit is een gratis telefoonnummer);
- www.postbus51.nl

LIJST VAN VERGUNNINGSTUKKEN

Behorende bij omgevingsvergunning zaaknummer 5928501 realiseren 2 appartementen met bergruimte en een opslagruimte op Molendijk 12b en 12c Lichtenvoorde (aangevraagd op Broekboomstraat 13).

<u>Omschrijving</u>	<u>Datum</u>
Aanvraagformulier OLO 5928501	20-03-2021
Akoestisch onderzoek Van der Boom 21-023	16-03-2021
Quickscan Natuurwaarden Natuurbank Overijssel 3201 v 1.0	
Bestektekening 19036 BT02	17-03-2021
Reactie op verzoek aanvullende gegevens	01-05-2021
Uitnodiging buurtdialoog	
Verslag buurtdialoog 19036 ondertekend	27-04-2021
Opstelplaats brandweer tekening RBG	29-04-2021
Bestektekening vloeropbouw verdiepingsvloer 19036-01a	27-02-2021
Melding activiteitenbesluit	01-05-2021
Informatieblad 10GR P/o.1	
Informatieblad GF 205 HT/2.75*75.2.AA	
Bestektekening 19036 BT/04	01-05-2021
Bestektekening 19036 BT/05	01-05-2021
Bestektekening 19036 BT/01	16-06-2021
Bouwbesluittoetsing PH Bouwadvies 9131-R-V1.0	15-06-2021
Ruimtelijke onderbouwing Broekboomstraat 13 Lichtenvoorde	

- 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
Postcode en woonplaats
Bouwadres
Nummer vergunning
Aard werkzaamheden

Molendijk 12b en 12c Lichtenvoorde (naast Broekboomstraat 13)
5928501
realisatie 2 appartementen en opslagruimte

Datum start bouw

Rekeningnummer (IBAN)*

Datum ondertekening

Handtekening vergunninghouder

Hiermee volgen wij 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
Postcode en woonplaats
Bouwadres
Nummer vergunning
Aard werkzaamheden

Molendijk 12b en 12c Lichtenvoorde (naast Broekboomstraat 13)
5928501
realisatie 2 appartementen en opslagruimte

Datum klaar

Rekeningnummer (IBAN)*

Datum ondertekening

Handtekening vergunninghouder

Hiermee volgen wij artikel 1.25.2 uit het Bouwbesluit 2012.

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

Melding afzien bouw

**Besluit u uw
omgevingsvergunning niet te
gebruiken ? Vul deze melding
dan volledig in en stuur deze
terug. U ontvangt dan € 100,-
terug!**



Naam vergunninghouder
Adres vergunninghouder
Postcode en woonplaats
Bouwadres
Nummer vergunning
Aard werkzaamheden

Molendijk 12b en 12c Lichtenvoorde (naast Broekboomstraat 13)
5928501
realisatie 2 appartementen en opslagruimte

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.