

De heer R.M.A. Ponds
Vosdijk 15
7134 RD VRAGENDER

Datum	Ons kenmerk	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
26 juli 2011	WABO10.0075			Philippe Kromjong	0544-393600

Verzonden op:

Onderwerp

omgevingsvergunning voor het strijdig gebruik van gronden en bouwen

Beste meneer Ponds,

Op 3 december 2010 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. U vraagt om een vergunning voor de sloop van een gedeelte van het bestaande woonhuis en na sloop het herbouwen van dit woonhuis aan de Vosdijk 15 te Vragender. Na herbouw bestaat het woonhuis uit twee wooneenheden. In deze brief leest u het door ons genomen besluit.

Verlening vergunningen

Wij verlenen aan u een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- bouwen;
- slopen;
- uitrit aanleggen of veranderen;
- strijdig gebruik van gronden.

De voorschriften waaraan voldaan moet worden vindt u in de bijlage bij dit besluit.

De gestempelde stukken en bijlagen maken ook deel uit van deze omgevingsvergunning.

Procedures

Wij hebben uw aanvraag behandeld op basis van de uitgebreide procedure. Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12, lid 1, sub a, onder 3 en 2.18 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. Artikel 2.18 Wabo verwijst voor de toetsingskader naar de gemeentelijke verordeningen. 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 en de Bouwverordening. Bij deze vergunning vindt u een bijlage met daarin een samenvatting van de belangrijkste plichten tijdens de bouw.

Bestemmingsplan

De te herbouwen voormalige boerderij is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. De huidige bestemming is 'Agrarisch' en voorzien van een agrarisch bouwperceel. Woningssplitsing is alleen mogelijk in de bestemming 'woondoeleinden'. Het perceel heeft geen vergunning ingevolge de Wet milieubeheer meer en is derhalve functioneel aan te merken als Wonen.

Er is nu sprake van een voormalige agrarische boerderij. De bestemming is nog wel agrarisch maar zal bij de algehele herziening bestemmingsplan Buitengebied, welke naar verwachting in 2012 in werking treedt, een woonbestemming krijgen toegewezen. Woningssplitsing van een voormalige boerderij is nu mogelijk echter niet door middel van nieuwbouw. Uit een overgelegd bouwtechnisch rapport is gebleken dat het bestaande woonhuis in een dusdanig slechte staat verkeert dat handhaving hiervan niet haalbaar is. Er is derhalve besloten dat wordt meegewerkt aan algehele nieuwbouw van het bestaande woonhuis en het splitsen ervan in twee wooneenheden.

Het bouwplan voldoet op grond van het bovenstaande echter niet aan het bestemmingsplan.

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^o ten behoeve van nieuwbouw van de bestaande boerderij aan Vosdijk 15 te Vragender 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 het buitengebied, Wonen, onder punt 12' waarbij is aangegeven dat 'indien sprake is van realisering van woningbouw in het buitengebied, geen verklaring van geen bedenkingen vereist is, mits het te realiseren aantal woningen niet meer dan 3 bedraagt, mits niet gesitueerd op een bedrijventerrein' zodat de raad geen verklaring van geen bedenkingen hoeft af te geven.

Welstand

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

Op 14 februari 2011 heeft deze commissie advies uitgebracht waaruit blijkt dat uw bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies hebben wij overgenomen.

Slopen

Voor de activiteit sloop hebben wij reeds op 2 februari 2011 een vergunning verleend.

Ontwerp

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag omgevingsvergunning heeft van 10 juni 2011 tot en met 21 juli 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Voorwaarden

- a. de afmetingen van de nieuwbouw dienen identiek te zijn aan die van het te slopen achterhuis;
- b. de bestaande dakpannen dienen te worden hergebruikt;
- c. de muren dienen, net als het oorspronkelijke oude achterhuis, in identiek verband te worden gemetseld.

Leges

p.m.

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,
Het college van de gemeente Oost Gelre,

de secretaris, de burgemeester,

mr. J.J. Dijkman

mr. drs. H.W.M. Heijman

Bijlagen: Bepalingen Bouwverordening
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/NR

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 Zutphen, postbus 205, 7200 AE Zutphen.

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift schriftelijk indient binnen zes weken na de dag waarop wij deze brief hebben verstuurd. 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.