



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

PSC Vastgoed BV
p/a Marku Bouw, de heer K. Knufing
Postbus 69
7130 AB LICHTENVOORDE

Datum	Ons kenmerk	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
03-09-2013	WABO130629	05-04-2013		Phillippe Kromjong/Nardo Rondeel	(0544) 39 3600

Verzonden op: - 4 SEP. 2013

Onderwerp

omgevingsvergunning voor bouwen, strijdig gebruik van gronden en aanleggen

Beste meneer Morssinkhof,

Op 5 april 2013 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de onderdelen bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het uitvoeren van een werk (aanleggen) ingediend. De aanvraag is ten behoeve van de uitbreiding van een inrijhal aan de Weijenborgerdijk 34 te Vragender. In deze brief leest u het door ons genomen besluit.

Verlening vergunningen

Wij verlenen aan u een omgevingsvergunning onder voorwaarden voor de activiteiten:

- bouwen;
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening; en;
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

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.

Voorwaarden:

- Om een goede waterberging te kunnen garanderen dient de aanwezige bergingsvijver te worden uitgediept, een en ander in overleg met het waterschap Rijn en IJssel.
- Rondom de inrijhal, aan de zijde van de es, mag een betonnen keerwand worden geplaatst waarbij de ruimte tussen de buitenmuur van de inrijhal en de keerwand niet meer mag bedragen dan ten hoogste 2 meter.
- Er zijn in het gebouw geen brandslanghaspels toegepast. Daarom moeten er voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen aanwezig zijn. De minimale inhoud dient 9 kg poeder of 9 liter sproeischuim te bedragen.
- De deuren in de vluchtroutes moeten kunnen worden geopend zonder gebruik te maken van een sleutel. Het gebouw moet zo worden uitgevoerd dat wordt voldaan aan deze eis.

Gelijkwaardigheid

- Doordat men middels aanroepen elkaar kan waarschuwen in geval van brand, kan op basis van gelijkwaardigheid invulling worden gegeven van de functionele eis van een ontruimingsalarminstallatie uit het Bouwbesluit 2012.

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 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.

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag omgevingsvergunning heeft van 12 juli 2013 tot en met 22 augustus 2013 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.

BOUWEN

Bouwbesluit/bouwverordening

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en de bouwverordening waarbij de onderstaande voorwaarden gelden.

- Artikel 6.20, lid 1 en artikel 6.23, lid 1 Bouwbesluit: Doordat men middels aanroepen elkaar kan waarschuwen in geval van brand, kan op basis van gelijkwaardigheid invulling worden gegeven van de functionele eis van een ontruimingsalarminstallatie;
- Artikel 6.31 lid Bouwbesluit: Er zijn in het gebouw geen brandslanghaspels toegepast. Daarom moeten er voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen aanwezig zijn. Dit om een beginnende brand zo snel mogelijk door aanwezige personen te laten bestrijden. Deze blusmiddelen moeten zijn afgestemd op het beoogde gebruik. De minimale inhoud dient 9 kg poeder of 9 liter sproeischuim te bedragen. Er dient rekening met vorstgevoeligheid te worden gehouden;
- Artikel 7.12 lid 1 en 2 Bouwbesluit: Deuren in vluchtroutes moeten kunnen worden geopend zonder gebruik te maken van een sleutel. Het gebouw moet zo worden uitgevoerd dat wordt voldaan aan deze eis.

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 voorgenomen ontwikkelingen op het perceel Weijzenborgerdijk te Vragender zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011'. Het perceel heeft de bestemming 'Sport - Manege'. De gronden zijn hierin bestemd voor de uitoefening van een manege. In het bestemmingsplan is aangegeven dat bestaande bebouwing op het perceel is toegestaan. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan.

Via een procedure om omgevingsvergunning (projectafwijking Wabo) of een herziening van het bestemmingsplan kan bebouwing op het perceel mogelijk worden gemaakt.

Door het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' geeft u aan een procedure om omgevingsvergunning Wabo ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub. 3° (projectafwijking) te willen volgen om de voorgenomen nieuwbouw van de inrijhal mogelijk te maken.

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 Projectafwijking Wabo ex. art. 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen aan de Weijzenborgerdijk te Vragender is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

Voorwaarden vergunning

Aan deze omgevingsvergunning worden de navolgende voorwaarden verbonden:

1. om een goede waterberging te kunnen garanderen dient de aanwezige bergingsvijver te worden uitgediept, een en ander in overleg met het waterschap Rijn en IJssel;
2. rondom de inrijhal, aan de zijde van de es, mag een betonnen keerwand worden geplaatst waarbij de ruimte tussen de buitenmuur van de inrijhal en de keerwand niet meer mag bedragen dan ten hoogste 2 meter.

Welstand

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

Op 20 juni 2013 heeft deze commissie advies uitgebracht waaruit blijkt dat uw bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies hebben wij overgenomen.

UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN GEBOUW ZIJNDE , OF WERKZAAMHEDEN

Uitvoeren van werk of werkzaamheden

In artikel 4.6 onder a. van het geldende bestemmingsplan is aangegeven dat 'het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- het aanleggen van landschapselementen, indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'openheid'.

Voor het oprichten van de gevraagde inrijhal wordt een deel van de aanwezige es afgegraven. Na afronding van de bouwwerkzaamheden wordt deze gronden landschappelijk ingepast door middel van landschapselementen. Voor beide activiteiten is derhalve een omgevingsvergunning Wabo onderdeel werk of werkzaamheden nodig.

Schaden belangen bodem

Om tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning Wabo te kunnen overgaan dient te worden beoordeeld of de belangen welke de bestemming van de grond beoogt niet blijvend onevenredig worden geschaad en/of hier voorwaarden aan verbinden.

Een klein deel afgraven van de aanwezige es, welke al aan het afbrokkelen is, heeft geen nadelige gevolgen voor deze es of voor de directe omgeving. Na realisatie van de inrijhal zal er beplanting op de es worden gerealiseerd mede om de inrijhal uit het zicht te brengen. De 'openheid' van het landschap wordt hierbij niet aangetast.

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 € 125.000,00.

De kosten voor het in behandeling nemen van een omgevingsvergunning met een activiteit uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden (aanleggen) zijn € 185,00.

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

Statiegeldregeling	€	100,00
Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	2.850,00
Aanvraag omgevingsvergunning aanleggen	€	185,00
Totaal	€	3.135,00

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,
Het college van de gemeente Oost Gelre,

de secretaris,

de wnd. burgemeester,

mr. J.J. Dijkman

R.T. Metz

Bijlagen: Bepalingen Bouwverordening
Ruimtelijke onderbouwing Projectafwijking
Kennissegeving 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
6. i.a.a. gemachtigde: Haverkort Architecten BNA, dhr. H. Haverkort, Postbus 146, 7130 AC Lichtenvoorde
7. i.a.a. PSC Vastgoed BV, de heer E.G.J. Morssinkhof, Nieuwstraat 53, 7137 MJ Lievelede

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, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

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.