

Mevrouw A. van Leeuwen-Meekes  
Rabeldersteeg 7  
7141 BH GROENLO

Datum	Ons kenmerk	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
18-11-2013	WABO13.0710	17-05-2013	--	Kim Verheij	0544-393600

Verzonden op:

28 NOV. 2013

Onderwerp

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

Beste mevrouw Van Leeuwen-Meekes,

Op 17 mei 2013 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 vergunningen**

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.

### Voorwaarden:

#### *Constructie*

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

- nadere gegevens van de begane grondvloer;
- nadere gegevens van de verdiepingsvloeren (bij controle vloer aandacht voor dragende trapgatwand nodig);
- nadere gegevens dak, inclusief opvangconstructie (muurplaat en randbalk platdakvloer) (bij controle dakgegevens extra aandacht voor randbalk nodig);
- aandachtspunt: als het grondwater bij het ontgraven net zo hoog staat als bij het bodemonderzoek, dan zal bronbemaling nodig zijn.

#### *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](mailto: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 na de dag van verzending van dit besluit.

#### **Procedures**

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

Het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning heeft van 4 juli 2013 tot 15 augustus 2013 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 'beantwoording zienswijze bouw woning Nieuwstad 9 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 woning. Uw man, de heer Van Leeuwen, is weliswaar uitbater van het naastgelegen café. Echter is het café niet in eigendom van de heer Van Leeuwen. Om deze reden beschouwen wij de nieuw te bouwen woning daarom 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 m<sup>2</sup> 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 archeologisch 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 ge-eist, 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 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.

### 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 € 140.000,-.

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

Statiegeldregeling	€	100,00
Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	3.192,00
Totaal	€	<u>3.292,00</u>

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 handelend ambtenaar zoals boven aan de brief vermeld.

Lichtenvoorde,  
burgemeester en wethouders,

Jan Dijkman  
secretaris

R. Metz  
waarnemend burgemeester

Bijlagen: Ruimtelijke onderbouwing Projectafwijking  
Kennissegeving start bouw en bouw gereed en afzien bouw  
Aanvraagformulier  
Gewaarmerkte stukken