



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
KvK-nummer 092.12.525
BTW-nummer NL 8135.86.008.B01
IBAN NL61 BNGH 0285 0450 08

Welkoop Zieuwent
Mevrouw H.J. Reindsen
Pastoor Zanderinkstraat 30
7136 LR ZIEUWENT

Datum	Ons kenmerk	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
24 maart 2015				Nardo Rondeel	(0544) 39 34 82

Verzonden op:

24 MAART 2015

Onderwerp

besluit omgevingsvergunning Wabo

Beste mevrouw Reindsen,

Op 12 november 2014 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning onderdeel bouwen, reclame, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en aanleggen of veranderen van een uitweg ingediend. U vraagt om een omgevingsvergunning voor de oprichting van een Welkoopwinkel met overdekte buitenpresentatie en winkelwagenstalling, het plaatsen van 3 vlaggenmasten, het aanbrengen van gevelreclame, de aanleg van parkeerplaatsen en de realisatie van een uitweg aan de Carel Looierstraat te Lichtenvoorde. In deze brief leest u het door ons genomen besluit.

Verlening vergunningen

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

- bouwen;
- reclame plaatsen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

De aan te leggen uitrit cq. uitweg maakt deel uit van het gehele plangebied en is in strijd met de regels ruimtelijke ordening. De aanleg van een uitweg wordt in de planologische strijdigheid meegenomen waardoor er geen separate omgevingsvergunning voor de uitrit cq. uitweg behoeft te worden verleend.

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 voorgenomen ontwikkelingen op het perceel aan de Hagenstraat - Carel Looierstraat te Lichtenvoorde zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Dorpskern Lichtenvoorde' van 25 mei 2010. Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met nadere functieaanduiding 'onderwijs' en voorzien van een bouwvlak. De gronden zijn hierin bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Vanwege de aanduiding onderwijs is op deze locatie een schoolgebouw toegestaan. Via een procedure om omgevingsvergunning (projectafwijking Wabo) of een herziening van het bestemmingsplan kan een afwijkende functie (gebruik) 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^o (projectafwijking) te willen volgen om de voorgenomen gebruikswijziging en nieuwbouw op het perceel voor de Welkoopwinkel mogelijk te maken.

Projectafwijking

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o 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 locatie Welkoop Lichtenvoorde' ex. art. 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o Wabo ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen aan de Hagenstraat – Carel Looierstraat te Lichtenvoorde 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. het opslaan van goederen op het buitenterrein mag uitsluitend plaatsvinden aan de noordwest zijde van het gebouw. De opslag mag de doorlopende gevel aan die zijde niet overschrijden. Hierbij is een maximale hoogte van 3 m toegestaan.
2. op het buitenterrein mag geen opslag plaatsvinden van goederen die ongedierte aantrekken.
3. het gebouw mag niet worden gesplitst in kleine detailhandelszaken (winkels).
4. de gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor grootschalige detailhandel. Dat is detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen, of vanwege de gevoerde formule, een groot oppervlak nodig heeft, zoals de verkoop van meubels, woninginrichtingartikelen, bouwmarkten, tuincentra en dergelijke.
5. de doeken aan de drie vlaggenmasten dienen op een dusdanige manier te zijn bevestigd dat klappen van de doeken en het slaan van ringen en touwen tegen de masten wordt voorkomen.
6. binnen een half jaar na gereedmelding van de omgevingsvergunning en aanleg van het parkeerterrein dienen de beukenhagen, zoals aangegeven op de plattegrondtekening met werknummer 2013-036, te zijn ingeplant. Uitstel van deze termijn kan door het college van burgemeester en wethouders worden verleend indien niet of voor een deel niet in het plantseizoen kan worden geplant.
- 6a. in aanvulling op voorwaarde 6. dient de heg aan de zijde van de Hagenstraat te worden doorgetrokken tot aan de noordwest zijde van het pand zoals telefonisch is overeengekomen op 10 maart 2015 naar aanleiding van ingekomen zienswijzen.
7. de constructieberekening moet uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden bij ons ter goedkeuring, zijn ingeleverd.

Afwijking aanvraag

In afwijking van het genoemde in het aanvraagformulier wordt het Welkoop-logo aan de zuidwestgevel niet voorzien van led-verlichting maar worden aangelicht door middel van spotverlichting.

Voorwaarden archeologie

Het doel van het archeologisch onderzoek op deze locatie is met name het in kaart brengen van de (middeleeuwse) grachten en waterlopen op dit terrein. Bij graafwerkzaamheden in de bodem dient dan ook het volgende te worden uitgevoerd:

- aanleggen van een werkput ter hoogte van de (wortelvoet van de) rij bomen om de exacte ligging dan wel overlap van de waterlopen inzichtelijk te krijgen (zie plangebied van 60 m² op bijgevoegde kaart);
- opgraven van de bodem in het gebied dat als archeologisch behoudenswaardig is aangemerkt (zie plangebied van 136 m² op bijgevoegde kaart).

Aanbevelingen

Naast bovengenoemde voorwaarden zijn in het kader van het uitgevoerde bodemonderzoek enkele aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen dienen in acht te worden genomen.

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden op de locatie onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen, dient het werk direct gestaakt te worden en de gemeente te worden geïnformeerd.
- Wanneer ten behoeve van het werk grond of bouwstoffen worden ontgraven is het niet zondermeer toegestaan om deze elders weer toe te passen. Voor de toepassing van grond en bouwstoffen gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek kunnen wel een indicatie geven van de hergebruiksmogelijkheden.
- Wanneer ten behoeve van het werk grondwater wordt onttrokken en geloosd, behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag.

Welstand

Uw bouwplan hebben wij voorgelegd aan de welstandscommissie 'het Gelders Genootschap'. Op 20 november 2014 heeft deze commissie advies uitgebracht waaruit blijkt dat uw bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies hebben wij overgenomen.

Ontwerp

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag omgevingsvergunning heeft van 30 december 2014 tot en met 9 februari 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn verwoord en beantwoord in een 'Nota Inhoud en beantwoording zienswijzen' die deel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

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 € 780.000,00.

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

Statiegeldregeling	€	100,00
Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	14.040,00
	€	
Totaal	€	14.140,00

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 – 393 522. 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

A. Bronsvort

Bijlagen: Nota Inhoud en beantwoording zienswijzen
Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
Archeologische onderzoekskaart
Bepalingen Bouwverordening
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
6. i.a.a. Bouwkundig tekenburo Gerrit Scholten v.o.f., de heer J.H. Biesterbos, Veldkampseweg 6b, 8181 LN Heerde

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, team bestuursrecht, 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.

Archeologische onderzoekskaart

