

Bouwbedrijf Woltering
De heer J. Woltering
Grindstraat 1a
7031 JJ WEHL

Datum	Ons kenmerk	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
26-04-2011	WABO10.0113	31-12-2010		Kim Baakman en Susan van Wijk	0544-393600

Verzonden op:

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, aanleggen uitrit en het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan

Beste meneer Woltering,

Op 31 december 2010 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. U vraagt om een vergunning voor het bouwen van vier starterswoningen in afwijking van het bestemmingsplan en het aanleggen van uitwegen om de woningen te bereiken op het voormalige perceel Beenekussteeg 1 te Marienvelde. De percelen krijgen de adressen De Vierhoek 10, 12, 14 en 16, 7263 SM te Marienvelde (zie bijgevoegd huisnummerbesluit).

U vraagt tevens om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van 5 woningen. In deze brief leest u het door ons genomen besluit.

Verlenen vergunning

Wij verlenen een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- bouwen;
- strijdig gebruik van gronden met het bestemmingsplan;
- aanleggen van een uitweg.

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.

Voor de 2 stuks 2¹ kapwoningen is vergunning aangevraagd voor de activiteit bouwen. Voor de resterende vrijstaande woning is alleen de procedure voor het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan (projectafwijking) doorlopen. Voor deze woning zal nog een wabo-vergunning activiteit bouwen aangevraagd moeten worden.

Procedures

Wij hebben uw aanvraag behandeld op basis van de uitgebreide procedure. Uw aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.1 lid 1 sub a en c, 2.2 lid 1, sub e, 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 het toetsingskader naar de gemeentelijke verordeningen. Het betreft hier de Algemene Plaatselijke Verordening en Beleidsregel uitwegvergunning Gemeente Oost Gelre, beide voor de activiteit aanleggen van een uitweg. Hierna leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

ACTIVITEIT BOUWEN

Bouwbesluit/bouwverordening

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening onder de hieronder genoemde voorwaarde.

Voorwaarde:

De constructieve gegevens ontbreken. De heer M. Wopereis van bouwkundig tekenbureau Wopereis heeft te kennen gegeven deze gegevens later aan te leveren. De constructieve gegevens dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden bij ons ingediend te zijn.

Ook bij de uitvoering van 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.

Welstand

Uw bouwplan hebben wij voorgelegd aan de welstandscommissie 'het Gelders Genootschap'. Op 22 maart 2011 heeft deze commissie advies uitgebracht waaruit blijkt dat uw bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies hebben wij overgenomen.

Bestemmingsplan

Het perceel Beenekusteeg 1 ligt binnen het bestemmingsplan 'Mariënelde'. Hierbinnen heeft het perceel de bestemming 'Bedrijven'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om woningen te realiseren en de gronden hiervoor te gebruiken. Uw bouwplan voldoet op grond van bovenstaande niet aan het bestemmingsplan.

ACTIVITEIT GEBRUIK VAN GRONDEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

Projectafwijking

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo kan een 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 Beenekusteeg te Mariënelde, realisatie 5 woningen (NL.IMRO.1586.PB004) is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

Voor de stedenbouwkundige inpassing van de vrijstaande woning worden de volgende voorwaarden gesteld:

- de situering is uitsluitend toegestaan op de locatie zoals aangegeven op de tekening voor de Beenekusteeg 1 te Mariënelde d.d. 26-07-2010 en gewijzigd op 23-12-2010 blad 01;
- de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
- de nokhoogte mag maximaal 9 meter bedragen.

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 binnen de aangewezen categorie Wonen, waardoor de raad geen verklaring van geen bedenkingen hoeft af te geven.

ACTIVITEIT AANLEGGEN VAN EEN UITWEG

Wij hebben uw aanvraag voor het onderdeel aanleggen van een uitweg getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening (artikel 2.1.5.3) en het vastgestelde beleid over uitwegen. Dit beleid kunt u vinden op de website www.oostgelre.nl. Ook hebben wij uw aanvraag getoetst aan artikel 2.2 Wet

Algemene Bepalingen Omgevingsrecht. Hieruit blijkt dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

De uitweg wordt door uzelf aangebracht. U bent verplicht bij de aanleg van de uitweg verkeersmaatregelen te treffen, zoals die zijn opgenomen in CROW-publicatie 96b. Dit is aangegeven op bijgevoegde tekeningen met bebakening binnen en buiten de bebouwde kom. Minimaal drie werkdagen voor de aanleg van de uitweg moet u contact op nemen met de toezichthouder, de heer Marcel Groot Zevert. Hij is bereikbaar via telefoonnummer (0544) 393460.

Ontwerp

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag omgevingsvergunning ligt van 29 april tot en met 9 juni 2011 ter inzage. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid een zienswijze naar voren te brengen. Tijdens de ter inzage legging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.
p.m.

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 € 350.000,00. De leges voor de planologische procedure zijn reeds betaald.

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

Statiegeldregeling	€	100,00
Uitritvergunning	€	145,00
Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	6.090,00
Totaal	€	6.398,00

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 Kim Baakman of Susan van Wijk.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Oost Gelre,

Jan Dijkman
secretaris

Henk Heijman
burgemeester

Bijlagen:

- bepalingen bouwverordening;
- ruimtelijke onderbouwing Projectafwijking Beenekusteeg te Marienvelde, realisatie 5 woningen (NL.IMRO.1586.PB004);
- afbeelding bebakening binnen en buiten de bebouwde kom;
- kennisgeving start bouw en bouw gereed en afzien bouw;
- aanvraagformulier;
- gewaarmerkte stukken;
- huisnummerbesluit;

1. geadresseerde
2. archief
3. BEO
4. BM/Eenheid Bouwen/Handhaving
5. GEO/BAG

6. ROB/SvW
7. i.a.a. M. Wopereis, Varsseveldseweg 22a, 7131 BJ Lichtenvoorde

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 (u kunt bijvoorbeeld een kopie van deze brief meesturen of u vermeldt datum en kenmerk van deze brief), de reden waarom u beroep aantekent en uw handtekening.

Voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat tegen dit besluit, blijft het besluit wel 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.

Plichten tijdens de bouw

Dit is een samenvatting van enkele plichten die u volgens onder andere hoofdstuk 2 en 4 van de bouwverordening van de gemeente Oost Gelre heeft bij het bouwen. De volledige tekst van de bouwverordening kunt u raadplegen op onze website.

1. De omgevingsvergunning moet op het terrein aanwezig zijn en op verzoek van de gemeentelijk toezichthouder worden getoond. Voor zover van toepassing geldt dit ook voor andere vergunningen, ontheffingen, het bouwveiligheidsplan en aanschrijvingen volgens de Woningwet.
2. U mag niet met bouwen beginnen voordat het peil is aangegeven en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen zijn uitgezet of gecontroleerd door de toezichthouder Bouwen.
3. Onmiddellijk na gereedkomen, dienen riolering en afvoerputten zonder dat deze door grondbedekking aan het oog zijn onttrokken te worden gecontroleerd door de toezichthouder Bouwen.
4. Het opslaan van bouwmaterialen dient op eigen terrein te gebeuren. Als dit niet mogelijk is, dient u vooraf de opslag van deze materialen op de openbare weg schriftelijk te melden bij de afdeling Bestuurszaken.
5. Indien tijdens de bouw wijzigingen doorgevoerd moeten worden, meldt dit dan zo snel mogelijk aan de toezichthouder bouwen van de gemeente, zodat samen gekeken kan worden naar een oplossing. Indien u dit niet doet en bouwt in afwijking van de omgevingsvergunning of in strijd met het Bouwbesluit kan er besloten worden de bouwwerkzaamheden stil te leggen en handhavend op te treden door middel van het toepassen van bestuursdwang.
6. U dient melding te maken van het volgende:
 - a. Aanvang bouwwerkzaamheden, uiterlijk twee dagen van tevoren (middels bijgevoegd formulier);
 - b. Betonstorten, uiterlijk één dag van tevoren (bij voorkeur telefonisch aan toezichthouder Bouwen);
 - c. Beëindiging bouwwerkzaamheden, uiterlijk op de dag van beëindiging (middels bijgevoegd formulier).

Als u zich niet aan deze voorwaarden houdt kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken op grond van artikel 5.19 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.

STATIEGELDREGELING

De “statiegeldregeling” bevordert een efficiënte werkwijze

Inzicht in de start en voltooiing van een bouwwerk is een verplichting die is opgenomen in de bouwverordening van de gemeente Oost Gelre en draagt bij aan een efficiënt gemeentelijk werkproces.

Om het gebruik van de op A5 formaat gedrukte kennisgevingen ‘start bouw’, ‘bouw gereed’ dan wel ‘afzien bouw’ te bevorderen heeft de gemeente een “statiegeldregeling” ingevoerd. Die komt er in kort op neer dat bij het tijdig terugsturen van de genoemde kennisgevingen een bij de leges betaald bedrag weer wordt terug gestort op uw rekeningnummer.

Voor de toezichthouders van de afdeling Bouwen geven de gedrukte kennisgevingen een goed beeld van het verloop van het bouwproces. Deze inzage in het bouwproces is van belang om tijdig de wettelijke controle op de verschillende onderdelen van het bouwwerk te kunnen uitvoeren.

Het “statiegeld” als afzonderlijk tarief in rekening gebracht

De gemeente Oost Gelre heeft ervoor gekozen om in de Legesverordening een afzonderlijk tarief op te nemen voor het “statiegeld” en deze ook afzonderlijk op de legesnota te vermelden.

Aan de legesverordening is met betrekking tot de statiegeldregeling het volgende artikel toegevoegd:

5.2.8

De bedragen van de artikelen 5.2.3, 5.2.4 en 5.2.7, worden verhoogd met € 100,00. Als minimaal 2 dagen voor de aanvang van de bouwactiviteiten meldingkaartje 1 door de gemeente is ontvangen, wordt € 50,00 terugbetaald. Als minimaal 1 dag voor de voltooiing van de bouwactiviteiten meldingkaartje 2 door de gemeente is ontvangen, wordt de resterende € 50,00 terugbetaald.

Wet bescherming persoonsgegevens

Tenslotte willen wij u erop wijzen dat in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens u de kaartjes ook in een gesloten enveloppe terug mag sturen t.a.v. de Gemeente Oost Gelre, Antwoordnummer 101, 7130 VB LICHTENVOORDE.

Let op! Een postzegel is niet nodig.



gemeente
Oost Gelre

Toetsingsformulier aanvraag omgevingsvergunning dossiernummer WABO10.0113

Gegevens aanvrager

Bouwbedrijf Woltering, t.a.v. dhr. J. Woltering

Adres

Grindstraat 1a

Postcode en plaats

7031 JJ Wehl

Adres bouwperceel

**De Vierhoek 10, 12, 14 en 16 te
Marienvelde**

Datum indiening

31 december 2010

Bouwwerkzaamheden

Anneemsom of raming van de kosten € 350.000,-

Behandelend ambtenaar

1. De welstandscommissie Gelders Genootschap heeft het bouwplan goedgekeurd d.d. 22 maart 2011

Toelichting: n.v.t.

2. De bouwkosten vast te stellen op € 350.000,-

	opmerkingen
Constructie	Wordt later aangeleverd.