



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

Marveld recreatie
De heer E. Bomers
Elshofweg 6
7141 DH GROENLO

Datum 13-01-2013	Ons kenmerk WABO13.0793	Uw brief van 21-07-2013	Uw kenmerk	Behandeld door Bernadet Leusink Ineke Wesselink	Doorkiesnummer 0544-393600
---------------------	----------------------------	----------------------------	------------	---	-------------------------------

Verzonden op: 16 JAN. 2014

Onderwerp
omgevingsvergunning voor het strijdig gebruik van gronden en bouwen

Beste meneer Bomers,

Op 21 juli 2013 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. U vraagt om een vergunning voor het bouwen van een hotel met spa op het adres Elshofweg 3 Groenlo. In deze brief leest u het door ons genomen besluit.

Verlening vergunningen

Wij verlenen aan u een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- bouwen en;
- 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.

Voorwaarde:

Voor dat u met de bouw kunt beginnen moet er een positief advies gegeven zijn over de constructietekeningen en -berekeningen.

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. 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.

Voorwaarden m.b.t. brandveiligheid

- Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie een voldoende brandwerendheid met betrekking tot weerstand tegen bezwijken bezit van ten minste 90 minuten. De tijdsduur mag met 30 minuten worden bekort, indien de volgens NEN 6090 bepaalde permanente vuurbelasting van het brandcompartiment niet groter is dan 500 MJ/m²;
- Het brandscherm zoals toegepast in de extra beschermde vluchtroute dient uitgevoerd te worden onder de criteria EW60 + EI15;
- De constructieonderdelen en puiconstructies van het beschermde subbrandcompartiment (hotelkamers) naar de beschermde vluchtroute dienen te voldoen aan de criteria EW30
- In het logiesgebouw moet een brandmeldinstallatie met volledige bewaking aanwezig te zijn voorzien van een doormelding naar de meldkamer brandweer;
- De omvang van de bewaking in het wellness-gedeelte (sportfunctie) kan worden volstaan met niet-automatische bewaking i.c.m. ruimtebewaking in risicoruimten. E.e.a. zoals indicatief op de beoordeelde tekening is aangegeven;
- De gehele brandmeldinstallatie dient te voldoen aan de NEN 2535;
- Er dient een ontruimingsalarminstallatie type B (luidalarm) gekoppeld te zijn aan de brandmeldinstallatie. Er dient rekening gehouden te worden met slaapgebieden. De ontruimingsalarminstallatie dient te voldoen aan de NEN 2575;
- Het Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dient ter goedkeuring aan Brandweer Achterhoek Oost t.a.v. A. Frericks te worden aangeboden;
- De toe te passen draagbare blustoestellen dienen een minimale inhoud van 6 kg of 6 liter te bedragen en moeten zijn afgestemd op het beoogde gebruik;
- De extra beschermde vluchtroute moet voldoen aan strenge materiaal- en gebruikseisen. Dit betekent dat er geen opslag van vuurlast is toegestaan in deze verkeersruimte; Er dient een Omgevingsvergunning brandveilig gebruik te worden aangevraagd bij de gemeente.
- Het detail van de lifschachtconstructie moet nog nader worden uitgewerkt, dit detail is buiten de beoordeling gelaten.

Bestemmingsplan

Het perceel Elshofweg 3 ligt binnen het bestemmingsplan 'De Wissenkamp 1986'. Hierbinnen heeft het perceel de bestemming 'Conferentie- en recreatiecentrum'. Binnen dit bestemmingsplan is het toegestaan om een conferentieoord te realiseren in de bestaande villa met rondom recreatiewoningen. De recreatiewoningen zijn gerealiseerd; het conferentieoord niet. De bouw van een hotel past niet binnen de aangegeven functies en bouwvlakken en voldoet daarom niet aan de regels van het bestemmingsplan.

De voorgenomen nieuwbouw past ook niet binnen de regels van de beleidsnotitie 'Beleidsregels Oost Gelre buitenplanse afwijkingen Wabo'.

Via een procedure voor een omgevingsvergunning Wabo ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o (projectafwijking Wabo) kan de voorgenomen nieuwbouw mogelijk worden gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 16 april 2013 de beleidsregel 'Uitbreiden categorieën verklaring van geen bedenkingen Beleidsregels Wabo' vastgesteld. In deze beleidsregel is, als nieuwe categorie waarin een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist, aangewezen: (bouw)projecten binnen (de huidige begrenzing van) Marveld recreatie te Groenlo.

Basis hiervoor vormen artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht.

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 'Omgevingsvergunning Groenlo, hotel Marveld recreatie' is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

Welstand

Uw bouwplan hebben wij voorgelegd aan de welstandscommissie 'het Gelders Genootschap'. Op 19 september 2013 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 22 november 2013 tot en met 2 januari 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

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 € 3.850.000,00.

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

Statiegeldregeling	€	100,00
Aanvraag omgevingsvergunning bouwen	€	63.140,00
Kosten projectafwijking	€	6.560,00
Totaal	€	<u>69.800,00</u>

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 Ineke Wesselink of Bernadet Leusink.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Oost Gelre,
de secretaris, de burgemeester (wnd),

Jan Dijkman

Marianne Kallen-Morren

Bijlagen:

Bepalingen Bouwverordening
Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Groenlo hotel Marveld recreatie
Kennisgeving start bouw en bouw gereed en afzien bouw
Aanvraagformulier
Gewaarmerkte stukken

1. geadresseerde
2. archief
3. BEO
4. BM/Eenheid Bouwen/Handhaving
5. GEO/BAG
6. i.a.a. De Witte Van der Heijden architecten, de heer S.J.M. Wolters, Deken Hooijmansingel 4, 7141 EC Groenlo

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, sector bestuursrecht locatie Zutphen, Postbus 9008, 7200 GJ 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.