



gemeente  
**Oost Gelre**

bezoek Varsseveldseweg 2  
7131 BJ Lichtenvoorde  
post Postbus 17  
7130 AA Lichtenvoorde  
telefoon (0544) 39 35 35  
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

H.A.C.M. Krabben en M.A.J. Krabben-Gotink  
Winterswijkseweg 66  
7134 PN VRAGENDER

Datum	Zaaknummer	Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
28 januari 2020	6745-2017			Irma Papen	(0544) 39 34 95

Onderwerp

besluit omgevingsvergunning fase 1

Beste meneer en mevrouw Krabben,

Op 12 juni 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning fase 1 ontvangen. U vraagt om een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor realisatie van een woning op het perceel Winterswijkseweg 66 te Vragender. In deze brief leest u het door ons genomen besluit over fase 1 omgevingsvergunning.

### **Verlening vergunning**

Wij verlenen aan u een fase 1 omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De gestempelde stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

### 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.

### **Procedure**

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

Het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft van 22 november 2019 tot en met 2 januari 2020 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.

### **Bestemmingsplan**

De bouw van een nieuwe boerderij vindt plaats op het perceel Winterswijkseweg 66 te Vragender. Dit perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011'. De regels van het 'Buitengebied, Reparatieplan 2016' zijn hierbij van toepassing.

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en voorzien van een bouwvlak. Daarnaast geldt nog de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2'.

De regels in het geldende bestemmingsplan zijn gericht op de bestaande boerderijen op een agrarisch perceel. Nieuwbouw van een boerderij en het in gebruik nemen van de voormalige deel van de boerderij voor bewoning past niet binnen deze regels. Door middel van een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning Wabo (projectafwijking) kan aan het verzoek worden meegewerkt.

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 op het perceel 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 'omgevingsvergunning herbouw boerderij Winterswijkseweg 66 Vragender' ex. art. 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen op het perceel aan Winterswijkseweg 66 te Vragender is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit besluit.

### **Randvoorwaarden nieuwbouw woning**

Op 5 februari 2019 is de beleidsnota 'uitgangspunten herbouw boerderijen buitengebied' vastgesteld. Met deze beleidsnota is het mogelijk om ook bij nieuwbouw van een boerderij de bestaande inhoud van de voormalige gesloopte boerderij te handhaven (dus meer dan 750 m<sup>3</sup>).

In deze beleidsnota is aangegeven dat bij nieuwbouw van een boerderij er randvoorwaarden gelden. U dient hiermee rekening te houden bij uw aanvraag om omgevingsvergunning fase 2. Deze zijn:

- Herbouw van de boerderij vindt plaats op de bestaande locatie waarbij de oriëntatie en nokrichting ongewijzigd blijven. Verplaatsing van de boerderij is niet mogelijk.
- Bij herbouw wordt de bestaande of een oorspronkelijke contour, grondvlak en bouw- en nokhoogtes van de boerderij als uitgangspunt genomen.
- De naar de openbare weg toegekeerde voor- of achtergevel blijft behouden of wordt in oorspronkelijke staat hersteld.
- De voorwaarden uit het bestemmingsplan blijven van toepassing (zoals landschappelijke inpassing en versterking).
- Er dient gebruik te worden gemaakt van de 'gereedschappen' uit het 'welstandsbeleid Oost Gelre, de kunst van het verleiden'.

### **Inwoning**

Na het in gebruik nemen van de deel bij het voorhuis wordt de woning als inwoning van twee huishoudens gebruikt. In het geldende bestemmingsplan is 'inwoning' omschreven als "twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn". Dit wil zeggen dat er bij inwoning verwevenheid van ruimten dient te zijn in de woning. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning fase 2 onderdeel bouwen zal hier specifiek op worden beoordeeld.


### **Leges**

De gemeentelijke plankosten voor het volgen van een procedure om omgevingsvergunning projectafwijking Wabo ex. artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° bedraagt € 4.780,--. Dit bedrag is gebaseerd op de legesverordening 2017 van de gemeente Oost Gelre. U hebt dit bedrag inmiddels voldaan aan de gemeente.

### **Vragen?**

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neemt u dan gerust contact op met Nardo Rondeel. Dat kan via telefoonnummer (0544) 39 34 82 of via e-mail [n.rondeel@oostgelre.nl](mailto:n.rondeel@oostgelre.nl). Zorg dat u het zaaknummer bij de hand heeft of vermeldt in uw mail.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Oost Gelre,



Jeannet Ordelman  
hoofd Afdeling Omgeving

Bijlage(n): Ruimtelijke onderbouwing

### **U kunt bezwaar maken**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Zorgt u ervoor dat u dat doet binnen 6 weken na de datum van dit besluit. U kunt bezwaar maken volgens de Algemene wet bestuursrecht.

### **Wat staat er in uw bezwaar?**

Zet in uw bezwaar in ieder geval:

- uw naam en adres;
- de datum van uw bezwaar;
- een omschrijving van het besluit waar u bezwaar tegen maakt (u kunt bijvoorbeeld een kopie van een brief of publicatie meesturen. Of u noemt de datum van de publicatie of de datum en het kenmerk van de brief);
- waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- uw handtekening.

### **Naar wie stuurt u het bezwaar op?**

U stuurt het bezwaar aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is:

Postbus 17  
7130 AA Lichtenvoorde

Zet u links bovenaan de envelop en de brief het onderwerp 'bezwaarschrift'? Wij kunnen uw bezwaar dan sneller verwerken.

Let op: u kunt geen bezwaar sturen via e-mail.

De gemeente Oost Gelre heeft een onafhankelijke commissie voor bezwaarschriften. Uw bezwaar wordt ter advisering voorgelegd aan deze commissie.

### **U kunt een voorlopige voorziening aanvragen**

Maakt u bezwaar tegen dit besluit? Dan blijft het besluit gelden. Heeft dit voor u op korte termijn gevolgen? En wilt u hier iets tegen doen? Dan kunt u de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kunt u alleen doen als u bezwaar heeft gemaakt.

U vraagt een voorlopige voorziening aan door een brief te sturen aan de Rechtbank Gelderland. Het adres is: Postbus 9030  
6800 EM Arnhem

### **Wilt u meer informatie?**

Leest u dan de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid'. Deze brochure kunt u krijgen via:

- 0800-8051 (dit is een gratis telefoonnummer);
- [www.postbus51.nl](http://www.postbus51.nl)