

J.J.G. Schepers
Koffiestraat 9
7211 AB EEFDE

ijgschepers@kpnmail.nl

nummer toezichtzaak:	2019-145976	datum verzending:	29 mei 2019
ons kenmerk:	2018-106840	datum besluit:	29 mei 2019
documentnummer:	201903835816	behandeld door:	E. Visscher
onderwerp:	omgevingsvergunning	telefoonnummer:	(0573) 28 92 22

Geachte heer Schepers,

Wij hebben op 15 februari 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vervangen van een woning. De aanvraag gaat over Koffiestraat 9 te Eefde. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2018-106840.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het afwijken van een bestemmingsplan.

Het project betreft het vervangen van een woning op het adres Koffiestraat 9, 7211 AB te Eefde, kadastraal bekend gemeente Gorssel, sectie D, nummer 3601.

Voorwaarden

Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze vergunning gevoegde gewaarmerkte bescheiden. Daarnaast zijn aan deze vergunning voorwaarden verbonden die zijn opgenomen in de bijlagen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (zoals genoemd in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overwegingen

Bij het besluit hebben de volgende overwegingen meegespeeld:

- de woning is getoetst aan de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan “Kern Eefde 2010” en “Paraplubestemmingsplan Archeologie”. Van toepassing is de bestemming “Wonen”. Ook is van toepassing de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 7”. Vastgesteld is dat de positionering van de woning in strijd is met genoemde bestemming (deels buiten het bouwvlak) en de toegestane bouwhoogte en oppervlakte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- het realiseren van de nieuwe woning is alleen mogelijk middels een afwijking van het bestemmingsplan via de uitgebreide Wabo-procedure (Wabo art. 2.12 lid 1, onder a, onder 3). Dit artikel biedt de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen indien het plan in strijd is met het bestemmingsplan, maar niet in strijd is met een goede ruimtelijk ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor de ruimtelijke onderbouwing verwijzen wij u naar de Ruimtelijke onderbouwing “2019-05-21_Ruimtelijke onderbouwing”, welke onverkort deel uit maakt van dit besluit;
- het project valt binnen de lijst zoals is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plan is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. Dit betekent dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is te besluiten omtrent de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wabo;
- het ‘ontwerpbesluit omgevingsvergunning’ is op 26 maart 2019 voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders;
- het college heeft op 26 maart 2019 ingestemd met het ‘ontwerpbesluit omgevingsvergunning’;
- het ‘ontwerpbesluit omgevingsvergunning’ met bijbehorende stukken heeft vanaf 4 april 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen en tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders;
- de ter inzage legging is gepubliceerd op 4 april 2019 in het huis-aan-huisblad de Berkelbode en langs elektronische weg in het Gemeenteblad (Overheid.nl);
- op 28 mei 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders ingestemd met de verlening van de vergunning;
- het perceel is gelegen in een ‘welstandsvrij gebied’ en hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand;
- de bestaande woning is recentelijk volledig afgebrand. De ‘natuurtoets’ in het kader van de Wet natuurbescherming is door deze brand niet meer van relevant;
- de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;
- er wordt ingestemd met de conclusies van het verkennend bodemonderzoek. De door afdeling Ruimte uitgevoerde beoordeling d.d. 19-10-2018 van het bodemonderzoek en de daarin genoemde voorwaarden maakt onverkort deel uit van deze omgevingsvergunning.

Kosten

De vastgestelde bouwkosten bedragen: € 200.000,00

De aan u berekende leges voor uw conceptaanvraag zijn op dit legesbedrag in mindering gebracht.

De leges zijn als volgt samengesteld:

Leges activiteit ‘bouwen’	€ 4.600,00
Leges activiteit ‘planologisch strijdig gebruik’ (buitenplanse afwijking, A3-procedure)	€ 1.800,00
Beoordeling aanvullende gegevens	€ 69,30
Beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 46,20
Restitutie vooroverleg	€ -126,50

Totaal leges: € 6.389,00

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een factuur. Bij deze factuur wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

U ontvangt de factuur van Tribuut belastingcentrum. Tribuut verzorgt vanaf 1 januari 2016 het waarderen, heffen en innen van de gemeentelijke belastingen voor de gemeenten Lochem, Apeldoorn, Epe, Voorst en Zutphen.

Rechtsbescherming (uitgebreide procedure):

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Rechtbank. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van beroep is verstreken. Het indienen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Zodra het besluit in werking is getreden mag u beginnen met de voorgenomen werkzaamheden. Indien u vóór de inwerkingtreding van dit besluit start met de werkzaamheden kan het zijn dat hiervan proces verbaal wordt opgemaakt door de toezichthouder. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Tot slot

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar, telefoonnummer: (0573) 28 92 22, mailadres: info@lochem.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders



E. Visscher
Klantmanager team Omgeving

- Bijlagen:
- Beoordeling bodemonderzoek
 - Vergunningsvoorwaarden
 - Aanwijzingen en mededelingen
 - Verweer ingevolge de Algemene Wet Bestuursrecht
 - Gewaarmerkte bescheiden:
 1. 2018-02-15_Aanvraagdocument
 2. 2018-02-15_Tekening_Overzicht plattegrond gevels en doorsneden_BD100_18-09-2017
 3. 2018-03-27_Tekening_overzicht_constructie_definitief_CD100_15-03-2018
 4. 2018-03-27_Tekeningen_details_definitief_BD200_15-03-2018
 5. 2018-02-15_Bouwbesluit rapportage_25-01-2018
 6. 2018-08-07_Rapport verkennend bodemonderzoek_Versie 1_27-07-2018
 7. 2018-02-15_Natuurtoets_15-09-2017
 8. 2019-03-05_Memo afgebrande woning Koffiestraat 9
 9. 2019-05-21_Ruimtelijke onderbouwing

Afschrift aan: - peter@kubiek.nu

BEOORDELING BODEMONDERZOEK**Bouwplan**

Adres van de bouwplaats
Soort werkzaamheden/ bouwwerk
Aanleiding beoordeling

Koffiestraat 9 te Eefde
Nieuwbouw woning
Omgevingsvergunning

Opdrachtgever

Particulier/bedrijf/gemeente/anders

Particulier

Geraadpleegde documenten/archieven

Bodemonderzoek

Montferland Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek
Koffiestraat 9 te Eefde, 27 juli 2018 (projectnr: MM18102)

Squit iBis/Stroomlijn

Ja, geen onderzoeken bekend

Bodemgegevens Provincie Gelderland

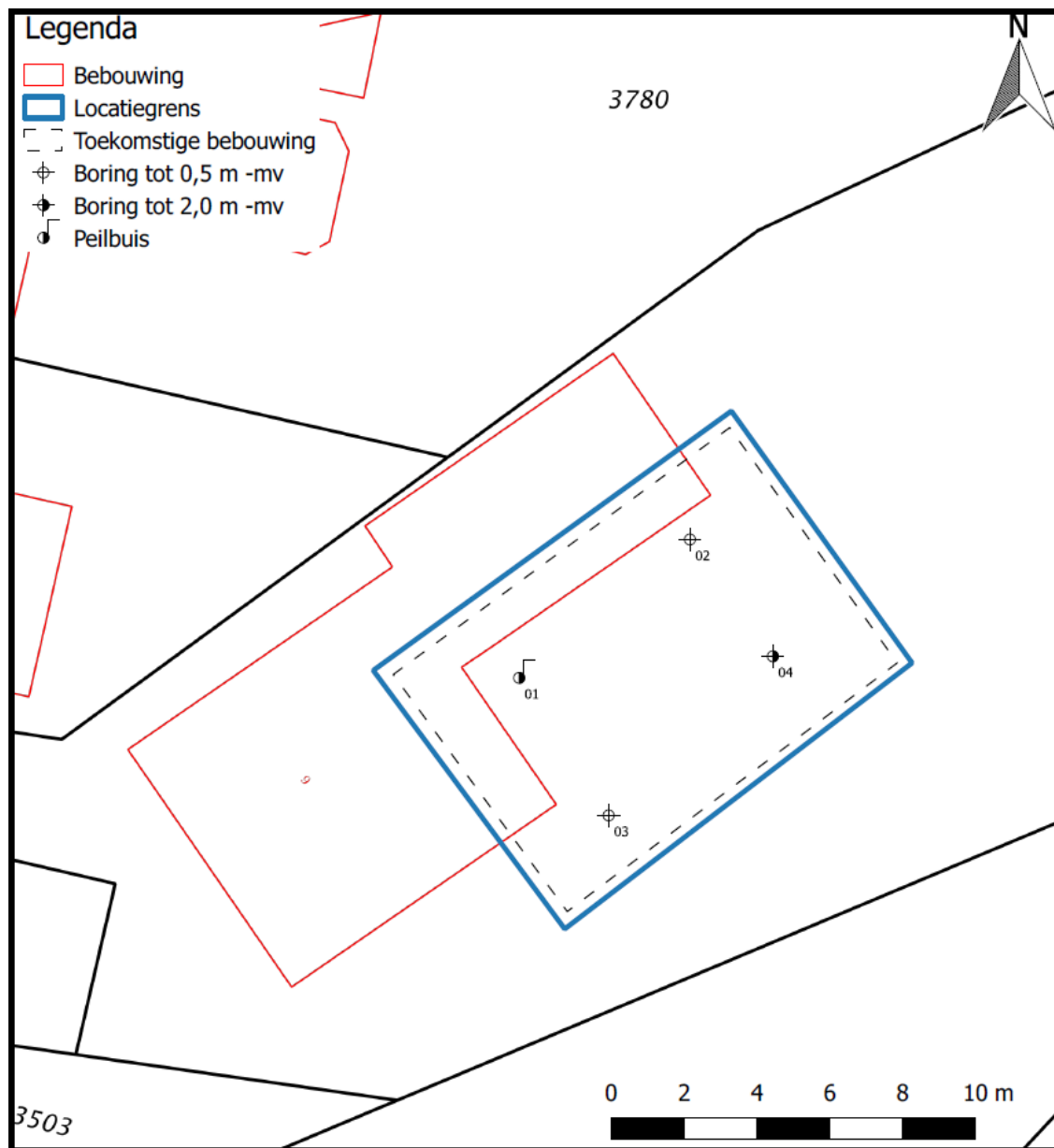
Ja, geen onderzoeken bekend

Asbestkansen

Ja, kleine asbest kans

De aanleiding voor het uitvoeren van het ingediende bodemonderzoek betreft

De voorgenomen sloop van de huidige woning en de bouw van een nieuwe woning.



Historische gegevens

Op het woonperceel bevindt zich momenteel een woning met bijgebouw. De huidige bebouwing zal worden gesloopt waarna er een nieuwe woning gebouwd zal worden. De onderzoekslocatie ter plaatse van de nieuwe woning heeft een oppervlakte van circa 105 m². Er is geen informatie beschikbaar omtrent bodembedreigende activiteiten op de locatie.

Bodemgegevens omgeving

In het gemeentelijk bodeminformatiesysteem zijn bij de gemeente geen gegevens bekend over het voorkomen van verhoogde gehalten in de omgeving.

Resultaten bodemonderzoek

Op basis van de historische gegevens wordt de onderzoekslocatie als onverdacht beschouwd.

- **Onderzoeksstrategie**

De gehanteerde onderzoeksstrategie voldoet geheel aan de NEN 5740.

- **Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen**

De bodem bestaat tot 5,0 m-mv uit zand. De grondwaterstand is aangetroffen op 4,19 m-mv. Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen afwijkingen waargenomen.

- **Analyseresultaten**

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de volgende parameters in licht verhoogde gehalten op de onderzoekslocatie voorkomen:

Bovengrond:

☒ PAK, ☒ lood, ☒ zink, ☐ koper, ☒ cadmium, ☐ chroom, ☐ nikkel, ☒ kwik, ☐ minerale olie, ☒ PCB, ☐ barium, ☒ kobalt

Ondergrond:

☒ Geen parameters aangetroffen

Grondwater:

☐ PAK, ☐ lood, ☐ zink, ☐ koper, ☐ cadmium, ☐ chroom, ☐ nikkel, ☐ kwik, ☐ minerale olie, ☐ PCB, ☒ barium

Conclusie/advies

Wij kunnen instemmen met de conclusies van het bodemonderzoeksrapport, er is geen aanleiding tot aanvullend onderzoek en de locatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning kan worden verleend met in acht neming van onderstaande voorwaarden:

- ☒ Bij de ontgravingwerkzaamheden dient men alert te blijven op zintuiglijke afwijkingen (bijv. puin-, metaal-, kool- en/of verbrandingsresten), zodat dergelijke grond apart gehouden kan worden. Het bodemonderzoek blijft een steekproef.
- ☒ De vrijkomende (boven- en/of ondergrond) en grond kan binnen de locatie worden hergebruikt.
- ☒ De vrijkomende bovengrond is niet zonder aanvullend onderzoek buiten de locatie toepasbaar aangezien de vastgestelde kwaliteit niet in overeenstemming is met de verwachte kwaliteit conform bodemkwaliteitskaart. Voorafgaand aan eventueel hergebruik dient er een kwaliteitstoets conform het Besluit bodemkwaliteit te worden uitgevoerd (partijbemonstering). Grondverzet van een partij grond met een partijkeuring dient gemeld via het landelijk meldpunt bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl).
- ☒ Indien sprake is van een grondoverschot op de locatie is het raadzaam de boven- en ondergrond separaat te houden bij ontgraving.
- ☒ Eventueel aangevoerde grond en/of zand dient te voldoen aan de kwaliteitseisen van het Besluit bodemkwaliteit. Indien het als bodem (bijv. aanvulgrond) wordt toegepast, dient de kwaliteit in overeenstemming te zijn met de voor de functie opgestelde waarden (Achtergrondwaarden, Maximale waarden Wonen of Maximale waarden Industrie). Toepassing van grond die gekeurd is volgens het besluit Bodemkwaliteit dient gemeld te worden bij het landelijk meldpunt bodemkwaliteit.
- ☒ In het grondwater zijn verontreinigingen aangetroffen. Indien bij nieuwbouw een bemaling dient plaats te vinden is overleg omtrent de lozing van het bronneringswater met het bevoegd gezag noodzakelijk.

Afdeling Ruimte, cluster milieu, 19-10-2018

VERGUNNINGSVOORWAARDEN

Behoort bij de omgevingsvergunning nr. 2018-106840

d.d. : 29 mei 2019

van : J.J.G. Schepers

bouwplaats : Koffiestraat 9, 7211 AB te Eefde

Ik verzoek u de onderstaande informatie aandachtig door te lezen en de voorwaarden en nadere eisen op te volgen.

1. De bouw moet worden uitgevoerd overeenkomstig de vergunning met bijbehorende gewaarmerkte tekeningen, berekeningen en dergelijke en met inachtneming van de gestelde voorwaarden, alsmede overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.
2. *Peilhoogte en situering bouwwerk.*
De peilhoogte ten opzichte van de weg en de juiste situering op het perceel zal ter plaatse door een toezichthouder van team Handhaving gecontroleerd worden.
3. De door afdeling Ruimte uitgevoerde beoordeling d.d. 19-10-2018 van het bodemonderzoek en de daarin genoemde voorwaarden maakt onverkort deel uit van deze omgevingsvergunning.
4. *Riolering.*
De aansluiting en de wijze van uitvoeren van de vuilwaterriolering en de wijze van afvoeren van hemelwater dient in overleg met de gemeente Lochem te geschieden. Voor informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Meijer (j.meijer@lochem.nl).
5. *Constructieberekening*
Vóór aanvang van de werkzaamheden dient u van team Handhaving, uitsluitel te hebben of volstaan kan worden met de door u ingediende constructieberekeningen. Mogelijk zijn nog aanvullende berekeningen nodig.
6. Van de toe te passen bouwmaterialen dienen, als de medewerker van team Handhaving erom verzoekt, kwaliteitsverklaringen aan team Handhaving ter beoordeling te worden overgelegd alvorens deze bouwmaterialen mogen worden toegepast.
7. De start van de bouwwerkzaamheden moet zeven dagen voor aanvang schriftelijk worden gemeld. Voor het melden van de start van de bouw kunt u gebruik maken van ons [web-formulier](#). Deze vindt u in ons Digitaal Loket bij het product Startmelding of gereedmelding.
8. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat de rooilijnen en/of de bebouwingsgrenzen dan wel perceelgrenzen zijn uitgezet en aangewezen. Voor het uitzetten dient u contact op te nemen met team Handhaving.
9. De eigenaar van het te bebouwen perceel is verantwoordelijk voor de uitgezette kadastrale perceelgrenzen. Het betreffen ijzeren kadasterbuisjes. Indien deze door omstandigheden niet meer aanwezig zijn moeten deze opnieuw worden ingemeten en herplaatst. Dit moet gebeuren door het kadaster of een door de gemeente aan te wijzen landmeetkundige dienst. De kosten hiervoor zijn voor de eigenaar van de grond.

(Vervolg voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning nr. 2018-106840)

10. Aan team Handhaving moet schriftelijk kennis worden gegeven van:
 - het tijdstip van aanvang van de funderingswerkzaamheden ten minste vier dagen van tevoren;
 - het tijdstip van aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste vier dagen van – tevoren;
 - het tijdstip van aanvang van het storten van beton, ten minste twee dagen van tevoren;
 - het tijdstip van voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten, onmiddellijk na de voltooiing, doch vóór het dichten van de sleuven;
 - het tijdstip van het gereed zijn voor het in gebruik geven of in gebruik nemen van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.
11. Nadat door u kennis is gegeven van de onderdelen zoals onder het vorige punt vermeld, moet u er rekening mee houden dat ten behoeve van de controle, de te controleren onderdelen, ten minste twee dagen na de kennisgeving niet aan het oog mogen zijn onttrokken.
12. Tenminste 7 dagen voor oplevering dan wel gereed komen van het bouwwerk moet team Handhaving hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld. Voor het melden van het gereedkomen van de bouw kunt u gebruik maken van ons [web-formulier](#). Deze vindt u in ons Digitaal Loket bij het product Startmelding of gereedmelding. Indien dit formulier niet wordt ingediend is het niet toegestaan het gebouw in gebruik te nemen.
13. Voor de inrichting van de bouwplaats, het plaatsen van de steigers, omkastingen en dergelijke op gemeenteground, dient vooraf toestemming bij team Handhaving te worden gevraagd.
14. Ambtenaren van team Handhaving, de politie en overige (bijzondere) opsporingsambtenaren zijn te allen tijde bevoegd voor toezicht en controle, bouwwerken, open erven en terrein te betreden. Indien u mondeling of schriftelijk verzocht wordt om nadere gegevens te overleggen en/of wijzigingen aan te brengen, moet hieraan worden voldaan.

AANWIJZINGEN EN MEDEDELINGEN

Behoort bij de omgevingsvergunning nr. 2018-106840

d.d. : 29 mei 2019

van : J.J.G. Schepers

bouwplaats : Koffiestraat 9, 7211 AB te Eefde

Het onderstaande dient in acht te worden genomen

1. Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, voor zover gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
2. Bij eventuele afvoer van grond tijdens de bouwwerkzaamheden kan het zijn dat in het kader van de Wet Bodembescherming hiervoor een bodemonderzoek nodig is.
3. Het kan zijn dat voor het lozen van hemelwater, het toepassen van bronbemaling of het plaatsen van een warmtepomp een watervergunning noodzakelijk is in het kader van de Waterwet. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Ruimte en/of het Provincieloket, Telefoon: (026) 359 99 99, E-mail: provincieloket@gelderland.nl.
4. Het kan zijn dat voor het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend ook nog bomen moeten worden gekapt, een aansluiting op de riolering moet worden gemaakt en/of een inrit moet worden aangelegd. Denkt u eraan de daarvoor benodigde vergunning(en) en/of meldingen tijdig aan te vragen.
5. De omgevingsvergunning is verleend behoudens rechten van derden, dit betekent dat rekening moet worden gehouden met onder meer de op het bouwen betrekking hebbende bepalingen van het Nieuw Burgerlijk Wetboek.
6. Schades aan gemeentelijke eigendommen, welke door u of door diegenen die de werkzaamheden uitvoeren (inclusief de aan- en afvoer) worden aangebracht, wordt u in rekening gebracht. Hieronder valt ook bestrating, groenvoorziening e.d.