

G.W. Kapper
Weidemolenlaan 12
7241 VG LOCHEM

goverien.gertjan@kpnmail.nl

nummer toezichtzaak:

uw kenmerk:

ons kenmerk: 2015-014699

documentnummer: 201509005297

onderwerp: omgevingsvergunning

verzonden op:

Lochem,

behandeld door:

telefoonnummer:

8 december 2015

G. Ekkel

(0573) 28 92 22

Geachte heer Kapper,

Wij hebben op 16 juli 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaande woning. De aanvraag gaat over Bosweg 45 te Lochem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2015-014699.

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 bouwen van een vrijstaande woning op het adres Bosweg 45, 7241 JH te Lochem, kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie B, nummer 9325.

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:

- het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan "Bosweg 2009" waarin het perceel de bestemming 'Wonen' heeft. Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan;
- op grond van artikel 6 van de planregels mag binnen het bouwvlak één woning worden gebouwd. Binnen het bouwvlak mag de goothoogte 4 meter bedragen en de bouwhoogte 9 meter. Buiten het bouwvlak mag de goothoogte van gebouwen 3 meter bedragen en de hoogte 5 meter.
- het bouwplan voorziet in het oprichten van een nieuwe woning waarvan de nokhoogte 9,65 meter bedraagt. De goothoogte verspringt en bedraagt 5,56 meter en 3,65 meter;
- met een binnenplanse afwijking van maximaal 10% zoals in het bestemmingsplan is opgenomen zou afgewogen kunnen worden de maximale nokhoogte van 9,65 m toe te staan. De maximale goothoogte van 5,56 m overstijgt echter ook de binnenplanse afwijkingmogelijkheid. Ook is het niet mogelijk om middels het kruimelgevallenbeleid af te wijken van het bestemmingsplan;
- het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo mee te werken aan uw bouwplan door af te wijken van het bestemmingsplan indien het bouwen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de overweging van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage van dit besluit;
- de stadsbouwmeester heeft op 6 augustus 2015 uw bouwplan beoordeeld en concludeert dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- het college van burgemeester en wethouders constateert dat het advies van de stadsbouwmeester op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en neemt het advies over;
- 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. 7 september 2015 van het bodemonderzoek en de daarin genoemde voorwaarden maakt onverkort deel uit van deze omgevingsvergunning;
- het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben met ingang van 24 september 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen en tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning is een zienswijze ingediend;
- de volgende zienswijzen hebben wij ontvangen en afgewogen in de Nota van zienswijzen:
 - de heer H. Kreunen, Bosweg 43 7241 JH te Lochem (ingekomen op 28 oktober 2015)
- de zienswijze leidt niet tot een ander besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Kosten

De vastgestelde bouwkosten bedragen: € 300.000,00

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

De leges zijn als volgt samengesteld:

Leges activiteit 'bouwen'	€	6.900,00
Leges activiteit 'planologisch strijdig gebruik' (projectbesluit)	€	1.200,00
Beoordeling aanvullende gegevens	€	67,90
Beoordeling milieukundig bodemrapport	€	45,25
Kosten welstandsadvies	€	570,00
Restitutie vooroverleg	€	-121,00

Totaal leges: € 8.662,15

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.

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 clause 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.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Lochem,

R. Starke
Secretaris

S.W. van 't Erve
burgemeester

Bijlagen:

- Vergunningsvoorwaarden
- Aanwijzingen en mededelingen
- Ruimtelijke onderbouwing "Bosweg 45 Lochem"
- Nota van zienswijzen
- Geschreven advies Welstand 27 november 2015
- Beoordeling verkennend bodemonderzoek
- Bijlage van de afdeling Openbare Werken team Civiel en Groen
- Verweer ingevolge de Algemene wet bestuursrecht
- Gewaarmerkte bescheiden:
 1. 2015-07-16_ Aanvraagdocument
 2. 2015-07-16_ kleuren en materialenschema exterieur
 3. 2015-09-08: Tekening_Plattegronden, doorsneden_DO_8001_dd_04-09-2015
 4. 2015-07-16_ Plattegronden doorsneden en detailtekeningen_ Tekeningnr DO-1052_ D.D. 16-07-2015
 5. 2015-09-08: Tekening_Principe details_DO_5001_dd_04-09-2015
 6. 2015-07-16_ Project gegevens_ D.D. 16-07-2015
 7. 2015-09-09: EPG Berekening_dd 08-09-2015
 8. 2015-09-08: Technische gegevens dakplaat
 9. 2015-09-08: Berekening gevelbekleding regelwerk_dd 03-09-2015
 10. 2015-09-08: Berekening spouwmuur_dd 03-09-2015
 11. 2015-09-08: Produktblad isolatievloer
 12. 2015-09-08: Berekening Breeam_dd 07-09-2015
 13. 2015-07-16_ Verkennend bodemonderzoek

Afschrift aan: - i.kleinbrinke@ikbarchitecten.nl

VERGUNNINGSVoorwaarden – Activiteit Bouwen

Behoort bij de omgevingsvergunning nr. 2015-014699

d.d. : 8 december 2015

van : G.W. Kapper

bouwplaats : Bosweg 45, 7241 JH te Lochem

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. *Rioolaansluiting en civieltechnische uitwerking*
De rioolaansluitingen en de civieltechnische uitwerking van het plan dient te geschieden volgens de 'Bijlage van de afdeling Openbare Werken team Civiel en Groen' opgesteld op 29 november 2010 door de heer J. Meijer. Dit document met de daarin genoemde (uitvoerings)voorwaarden maken onverkort deel uit van deze vergunning
4. *Aanvullende gegevens.*
Twee weken vóór aanvang der werkzaamheden moeten ter controle bij de team Handhaving worden ingediend:
- attest van de brandwerende deur incl. kozijn.
5. *Constructieberekening*
Vóór aanvang van de werkzaamheden dient u van team Handhaving, uitsluitsel 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 rooijlijnen 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.
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 –

- tevorens;
- 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.
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.

VANWEGE DE LIGGING VAN HET BOUWTERREIN IN EEN GRONDWATER- BESCHERMINGSGEBIED ZIJN DE VOLGENDE VOORWAARDEN EN NADERE EISEN VAN TOEPASSING.

15. De toe te passen funderingsmaterialen moeten bij voorkeur bestaan uit schoon materiaal (beneden de streefwaarde).
16. In de bouwput mogen geen schadelijke stoffen, zoals minerale olie, verf en toebehoren, epoxy-coatings, bitumen en brandstoffen worden opgeslagen.
17. Het ter plaatse aanwezige materieel voor onder andere graaf- en transportwerkzaamheden moet zodanig zijn uitgerust en worden gebruikt, dat olie- en/of brandstofverontreiniging wordt voorkomen.
18. Onderhoud en/of reparatie van materieel en machines evenals het vullen, aftappen of overhevelen van aardolieproducten op het bouwterrein is niet toegestaan.
19. Rioolwaterafvoeren van bouwketen moeten middels een vloeistofdichte buisleiding worden aangesloten op het gemeenteriool of op een vloeistofdicht reservoir van voldoende inhoud dat regelmatig en tijdig wordt geleegd.
20. Bouwketen mogen niet worden verwarmd met olieproducten.
21. Op- en overslag van schadelijke stoffen, benodigd voor de bouwwerkzaamheden, moeten in een vloeistofdichte verpakking worden aangeleverd en in een gesloten ruimte worden opgeslagen.
22. Eventueel gemorste schadelijke stoffen moeten terstond worden verzameld in een vloeistofdichte verpakking en door een erkend bedrijf naar een hiertoe geschikte verwerkingsinrichting worden gebracht.

AANWIJZINGEN EN MEDEDELINGEN – ACTIVITEIT BOUWEN

Behoort bij de omgevingsvergunning nr. 2015-014699

d.d. : 8 december 2015

van : G.W. Kapper

bouwplaats : Bosweg 45, 7241 JH te Lochem

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. Bij sloop is, indien asbest aanwezig is en/of wanneer meer dan 10 m³ afval vrijkomt, een sloopmelding verplicht. Pas nadat de sloopmelding is afgehandeld mag met de sloop worden begonnen.
4. 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 Openbare Werken en/of het Provincieloket, Telefoon: (026) 359 99 99, E-mail: provincieloket@gelderland.nl
5. 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.
6. 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.
7. 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.