

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 ruimtelijke 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