

H. Thoma
Heuvelenweg 30
7241 HZ LOCHEM

nummer toezichtzaak:

uw kenmerk:

ons kenmerk: 2014-022226

documentnummer: 201501004393

onderwerp: omgevingsvergunning

verzonden op:

Lochem,

behandeld door: R. Marskamp

telefoonnummer: (0573) 28 92 22

8 april 2015

Geachte heer Thoma,

Wij hebben op 4 november 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woning. De aanvraag gaat over Heuvelenweg 30 te Lochem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014-022226.

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 oprichten van een woning op het adres Heuvelenweg 30, 7241HZ te Lochem, kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie G, nummer 320.

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.

Met betrekking tot de activiteit: Het bouwen van een bouwwerk en het afwijken van het bestemmingsplan

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 op basis van de artikelen 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 past niet in het bestemmingsplan "Lochem Oost 2011" waarin het perceel de bestemming "Wonen" heeft;
- Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, kan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig planologisch gebruik' worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- Voor de motivering en onderbouwing van dit besluit wordt verwezen naar de bijlage "Ruimtelijke onderbouwing Heuvelenweg 30 Lochem", welke onverkort deel uit maakt van dit besluit;
- Het college van burgemeester en wethouder is van oordeel dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- De welstandscommissie heeft op 10 november 2014 het 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 welstandscommissie 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;
- Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben met ingang van 5 februari tot en met 18 maart 2015 ter inzage gelegen;
- Tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning zijn geen zienswijze ingediend;

Kosten

De vastgestelde bouwkosten bedragen: € 445.500,00

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

De leges zijn als volgt samengesteld:

Leges activiteit 'bouwen'	€ 10.246,50
Leges activiteit 'planologisch strijdig gebruik' (projectbesluit)	€ 1.735,28
Beoordeling aanvullende gegevens	€ 67,00
Kosten welstandsadvies	€ 846,45
Beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 44,70
Restitutie vooroverleg	€ -123,50

Totaal leges: € 12.816,43

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een aanslag. Bij deze aanslag 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 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

C. Vermeer

1^e medewerker afdeling Publiekscontacten

- Bijlagen:
- Ruimtelijke onderbouwing Heuvelenweg 30 Lochem
 - vergunningsvoorwaarden
 - aanwijzingen en mededelingen
 - verweer ingevolge de Algemene wet bestuursrecht
 - gewaarmerkte bescheiden:
 1. 2014-11-04: Aanvraagdocument publiceeraar;
 2. 2014-11-04: Berekening gebruiksoppervlakte_dd 22-10-2014;
 3. 2014-11-04: Daglichtberekening_dd 22-10-2014;
 4. 2014-11-04: Documentatie_ begane grondvloer_dd 11-06-2014;
 5. 2014-11-04: EPG berekening_dd 29-10-2014;
 6. 2014-11-04: Machtiging_dd 03-11-2014;
 7. 2014-11-04: Tekening_ Plattegronden en gevels_OV-01_dd 03-11-2014;
 8. 2014-11-04: Tekening_ Vloeroppervlakten en rioolplan_OV-03_dd 03-11-2014;
 9. 2014-11-04: Tekening_ Plattegronden en doorsneden_OV-02_dd 03-11-2014;
 10. 2014-11-04: Ventilatieberekening_dd 22-10-2014;
 11. 2014-11-24: Rapport verkennend bodemonderzoek;
 12. 2014-12-18: Gelijkwaardigheid - w1099-2_19-01-2009;
 13. 2014-12-18: Kwaliteitsverklaringen - KOMO_06-10-2009;
 14. 2014-12-18: Tekening details_OV-04_03-11-2014;

Afschrift aan: - e.schot@maasarchitecten.nl

Ruimtelijke onderbouwing “Heuvelenweg 30 Lochem”

1. Aanleiding en doel

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een woning aan de Heuvelenweg 30 te Lochem. De woning komt in de plaats van de bestaande woning, die gesloopt zal gaan worden. Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan “Lochem Oost 2011” dat door de gemeenteraad op 3 december 2012 is vastgesteld. Om het bouwplan te kunnen realiseren, is de gemeente Lochem voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten. Een dergelijke ruimtelijke onderbouwing bevat onder andere een motivatie waarom het bouwplan passend is op de locatie. Het voorliggende document voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing.

2. Ligging en begrenzing plangebied

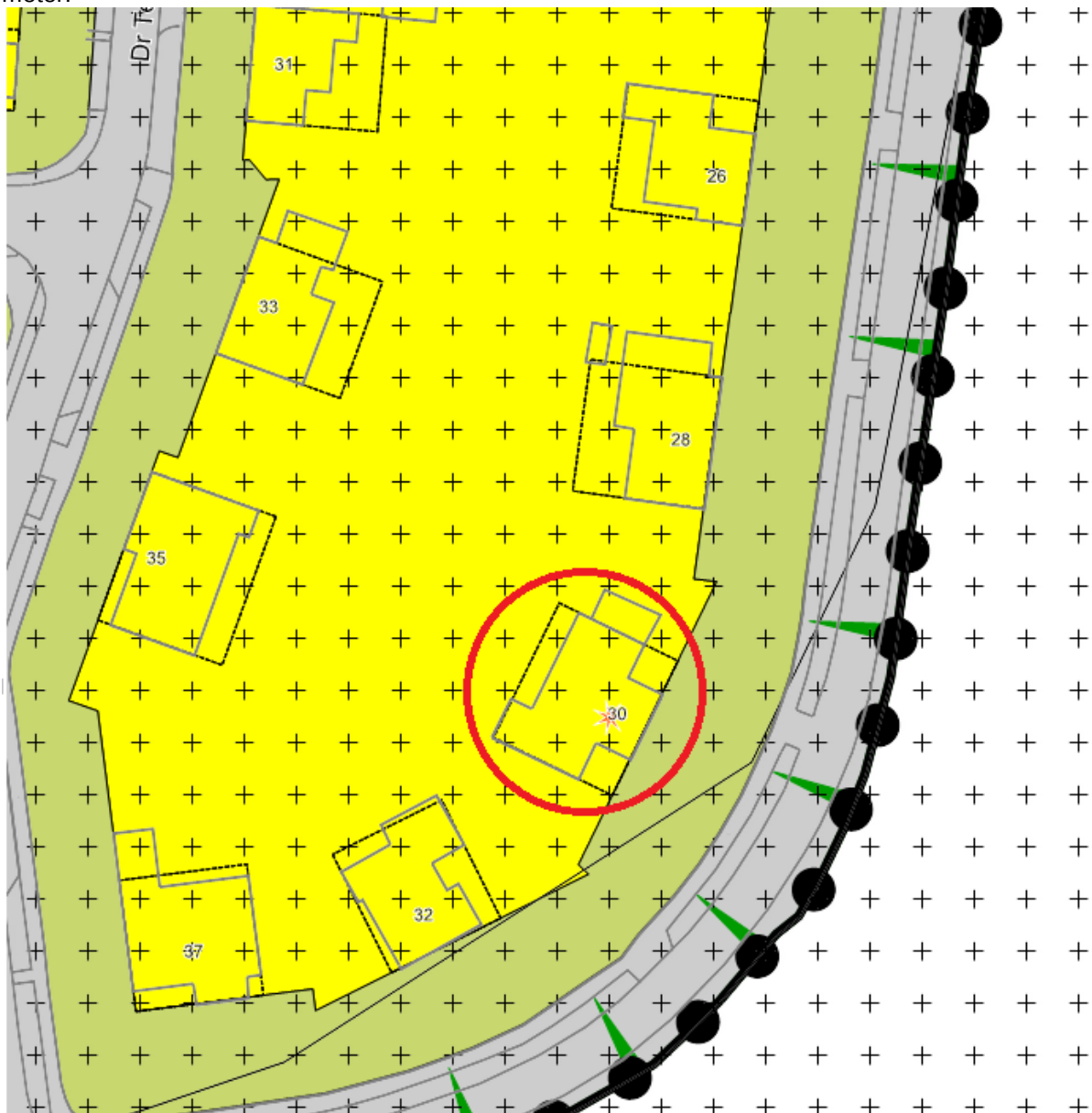
Het plangebied ligt aan de zuidoostelijke rand van Lochem. De Heuvelenweg verbindt de Barchemseweg en de Zwiepseweg en grenst aan de Lochemse Enk.



Figuur 1: Luchtfoto perceel Heuvelenweg 30

3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan "Lochem-Oost 2011". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 december 2012. In dit geldende bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Wonen'. Op grond van artikel 17 van de planregels mag binnen het bouwvlak één woning worden gebouwd. Binnen het bouwvlak mag de goothoogte 3 meter bedragen en de bouwhoogte 7 meter. Buiten het bouwvlak mag de goothoogte van gebouwen 3 meter bedragen en de hoogte 5 meter.



Figuur 2:

Uittreksel uit geldend bestemmingsplan Lochem-Oost. De Heuvelenweg 30 is rood omcirkeld.

4. Beoogde situatie

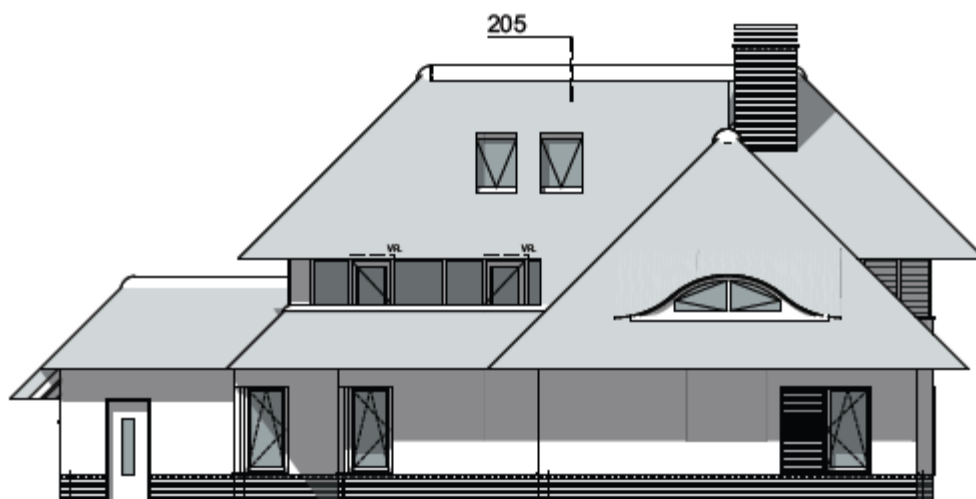
Het bouwplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning, ter vervanging van de bestaande woning. De te bouwen woning past binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak en voldoet aan de voorgeschreven goothoogte. Aan de maximale bouwhoogte van 7 meter wordt echter niet voldaan; deze is 9,64 meter.



Figuur 3: Foto voorgevel bestaande woning



Figuur 4: Voorgevel nieuwe woning



Figuur 5: Achtergevel nieuwe woning

Nu de aanvraag niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, dient deze tevens te worden beschouwd als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 Wabo.

5. Ruimtelijke afweging

Duidelijk is dat het bestemmingsplan Lochem Oost 2011 is afgestemd op de bestaande, feitelijke situatie. In het daarvoor geldende bestemmingsplan Lochem Oost was ter plaatse een woning in twee bouwlagen met kap mogelijk. Door de conserverende wijze van bestemmen is een ontwikkeling, anders dan het bestaande, niet (meer) mogelijk. Afgewogen is of in afwijking van het geldende bestemmingsplan medewerking kan worden verleend aan het bouwplan.

De Heuvelenweg wordt momenteel in overwegende mate gekenmerkt door vrijstaande woningen in 1 laag met kap op ruime percelen. In het bestemmingsplan Lochem Oost 2011 zijn geen ruimtelijke overwegingen aangegeven om de toegestane bouwmassa te beperken tot 1 bouwlaag met kap, behalve dan dat het bestemmingsplan van conserverende aard is.

Gezien de ruime opzet van de Heuvelenweg met vrijstaande woningen op grote percelen worden er geen bezwaren gezien om een grotere bouwhoogte toe te laten. Er worden dan ook geen ruimtelijke bezwaren gezien om een woning met twee lagen en kap op te richten, mits de nok- en goothoogte binnen het bouwvlak niet hoger worden dan respectievelijk 6 en 10 meter. Het bouwplan voldoet hier aan.

Om de ruime opzet van de Heuvelenweg te bewaren wordt wel vastgehouden aan het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak en de bouwbeperkingen die gelden buiten het bouwvlak. Hiermee wordt gewaarborgd dat er sprake blijft van een open beeld aan de Heuvelenweg met vrijstaande woningen op ruime percelen en voldoende ruimte tussen de woningen.

6. Beleidskader

In een goede ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan het beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente. Het bouwplan raakt uitsluitend het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Lochem Oost. Het beleid van Rijk, provincie en regio, evenals het ruimtelijke beleid van de gemeente zoals verwoord in de ruimtelijke structuurvisie zijn niet aan de orde: het gaat om de vervangende nieuwbouw van een bestaande woning. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling of de toevoeging van woningen is geen sprake. In de ruimtelijke afweging is gemotiveerd waarom een afwijking van het geldende bestemmingsplan aanvaardbaar wordt geacht.

7. Milieuaspecten – randvoorwaarden

7.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. In dit geval maakt de ontwikkeling geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk. Om die reden hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

7.2 Bodem

In verband met de vervangende nieuwbouw van de woning is een verkennen bodemonderzoek verricht. Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat in de bovengrond een zeer lichte verontreiniging is aangetroffen. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is er geen reden om nader onderzoek uit te voeren. De ondergrond is niet verontreinigd. Er heeft geen grondwateronderzoek plaatsgevonden, omdat tot op een diepte van 5 m-mv geen grondwater is aangetroffen. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Geconcludeerd kan worden dat uit milieukundig oogpunt er geen bezwaar is tegen voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

7.3 Water

Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van de ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en dienen vervolgens, indien relevant, nader te worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard	Nee

	oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Grondwaterkwaliteit

Het perceel aan de Heuvelenweg 30 is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het perceel is dan ook niet alleen bestemd voor wonen, maar ook voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Op grond van de ter plaatse geldende aanduiding "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd en mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bovenstaande bouwregels indien de afwijking niet leidt tot een groter risico op grondwaterverontreiniging en advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

Overwogen is dat de afwijking niet leidt tot een groter risico op grondwaterverontreiniging omdat uitsluitend de goot-en bouwhoogte wordt vergroot en het gebruik van de gronden niet verandert. Deze overweging is voor advies voorgelegd aan Vitens.

Vitens heeft geen advies uitgebracht. Er wordt dan ook aangenomen dat Vitens kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

7.4 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats, omdat een overschrijding van de grenswaarden bijna niet voorkomt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Onderzoeksresultaten

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de genoemde categorieën van gevallen kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

7.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);

- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Onderzoeksresultaten

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van risicovolle inrichtingen;
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

7.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in beeld te worden gebracht wat de gevolgen zijn voor gebieden en dier- en plantensoorten. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gezien de vervangende nieuwbouw van de woning op dezelfde locatie is overwogen dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor eventueel voorkomende beschermde planten en dieren. Er is om die reden afgezien van onderzoek naar de gevolgen voor flora- en fauna.

Gezien de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en de ruime afstand tot het Gelderse Natuur Netwerk en het Natura 2000 gebied Stelkampsveld is overwogen dat de ontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op de gebieden.

7.7 Archeologie

Naast het bestemmingsplan Lochem Oost 2011 geldt ter plaatse tevens het Paraplubestemmingsplan Archeologie. Het perceel aan de Heuvelenweg 6 is gelegen binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Binnen deze bestemming is het verboden om te bouwen of te laten bouwen. Dit verbod is echter niet van toepassing op:

- a) gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b) bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c) bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;

- d) bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e) de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 - de bestaande fundering wordt gebruikt;
 - de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

Op het bouwplan is in ieder geval de onder d genoemde situatie van toepassing. Dit betekent dat het genoemde verbod niet van toepassing is. Er hoeft ook geen archeologisch onderzoek plaats te vinden om de locatie vrij te kunnen geven.

7.8 Milieuzonering

Bij de ontwikkeling van milieugevoelige functies, zoals woningen, dienen afstanden tot milieubelastende activiteiten in acht te worden genomen. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" gehanteerd. De uitgave geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

In de omgeving van de Heuvelenweg 30 Lochem zijn geen milieubelastende activiteiten aanwezig. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief dat door de initiatiefnemer wordt gefinancierd. De kosten die zijn gemoeid met de ruimtelijke procedure worden op grond van de legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het risico op planschade wordt gezien de aard van de planologische afwijking van het bestemmingsplan nihil geacht.

Gezien het voorgaande wordt geen aanleiding gezien om een exploitatieplan vast te stellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Gelderland

In voorliggend geval zijn geen provinciale belangen in het geding: het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij het aantal woningen niet toeneemt.. Van nader vooroverleg met de provincie Gelderland kan derhalve worden afgezien.

Waterschap Rijn en IJssel

Er zijn geen waterschapsbelangen in het geding. Verwezen wordt naar paragraaf 7.3. Van nader vooroverleg met het waterschap is dan ook afgezien.

8.3 Inspraakmogelijkheid

Zoals wettelijke voorgeschreven heeft de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage gelegen (van 5 februari tot en met 18 maart 2015). Gedurende de ter inzage legging kon iedereen een zienswijze ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling kenbaar maken bij burgemeester en wethouders van Lochem. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

VERGUNNINGSVoorwaarden – Activiteit Bouwen

Behoort bij de omgevingsvergunning nr. 2014-022226

d.d. : 7 april 2015

van : H. Thoma

bouwplaats : Heuvelenweg 30, 7241 HZ 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. 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.
3. De vrijkomende (boven- en/of ondergrond) en grond kan binnen de locatie worden hergebruikt.
4. De vrijkomende grond is in principe toepasbaar buiten de locatie in een zone met een vergelijkbare of slechtere bodemkwaliteit aangezien de vastgestelde kwaliteit wel in overeenstemming is met de verwachte kwaliteit conform bodemkwaliteitskaart. Voorafgaand aan transport of toepassing dient een melding conform het bodembeheerplan te worden uitgevoerd (meer informatie via www.lochem.nl zoekterm nota bodembeheer).
5. Indien sprake is van een grondoverschot op de locatie is het raadzaam de boven- en ondergrond separaat te houden bij ontgraving.
6. 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.
7. *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.
8. *Rioolaansluiting.*
De aansluiting en de wijze van uitvoeren van de vuilwaterriolering en de wijze van afvoeren van hemelwater dient in overleg met de afdeling Openbare Werken te geschieden. Voor informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Meijer.
9. *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.
10. 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.
11. 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.

12. 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.
13. 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.
14. 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 dichtten 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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 – ACTIVITEIT BOUWEN

Behoort bij de omgevingsvergunning nr. 2014-022226

d.d. : 7 april 2015

van : H. Thoma

bouwplaats : Heuvelenweg 30, 7241 HZ 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.

Verweer ingevolge de Algemene wet bestuursrecht

Wanneer u het niet eens bent met het besluit kunt u het volgende doen:

1. Bezwaarschrift

1. U dient een bezwaarschrift in bij het bestuursorgaan (raad, college of burgemeester) dat het besluit heeft genomen.
2. Het bestuursorgaan legt uw bezwaarschrift voor aan een onafhankelijke commissie. Deze commissie (de commissie Bezwaarschriften) informeert u over de behandelingsprocedure van uw bezwaarschrift en brengt een advies uit aan het bestuursorgaan. Het advies van de commissie wordt u en het bestuursorgaan schriftelijk meegedeeld.
3. Na het advies van de commissie heroverweegt het bestuursorgaan het eerder genomen besluit en neemt een nieuw besluit. Dit besluit wordt u schriftelijk meegedeeld.
4. Regels voor het indienen van een bezwaarschrift:
 - a. het bezwaarschrift moet binnen **6 weken** na de dag van bekendmaking van het besluit worden ingediend. De termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is bekendgemaakt. Overschrijding van deze termijn kan leiden tot een niet-ontvankelijk-verklaring. Dit betekent dat het besluit onherroepelijk is geworden en het bestuursorgaan niet meer op uw bezwaren ingaat;
 - b. vermeld in uw ondertekende bezwaarschrift uw naam en adres, en/of de naam en adres van degene namens wie u bezwaar maakt, de dagtekening en een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
 - c. vermeld in het bezwaarschrift duidelijk waarom u het niet eens bent met het besluit;
 - d. verstuur het bezwaarschrift per post of via het digitale loket (met gebruik van DigiD) van de gemeente Lochem. Ook kunt u het bezwaarschrift afgeven aan de publieksbalie van de gemeente Lochem.

2. Beroepschrift

1. Bent u het niet eens met de onder paragraaf 1, onder 3 genomen beslissing, dan kunt u hiertegen in beroep gaan bij de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Via het digitaal loket bestuursrecht op www.rechtspraak.nl kunt u met gebruik van DigiD ook digitaal een beroepschrift indienen.
2. U kunt rechtstreeks beroep instellen bij de Rechtbank indien de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is toegepast. Dit is bv. het geval bij een omgevingsvergunning voor milieu, die volgens de uitgebreide procedure tot stand is gekomen, waarbij u al eerder een zienswijze op het ontwerp kenbaar heeft kunnen maken.
3. Regels voor het indienen van een beroepschrift:
 - a. het beroepschrift moet binnen **6 weken** na de dag van bekendmaking van het besluit worden ingediend. De termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is bekendgemaakt. Overschrijding van deze termijn kan leiden tot een niet-ontvankelijkverklaring. Dit betekent dat het besluit onherroepelijk is geworden en de rechter niet ingaat op uw bezwaren;
 - b. vermeld in uw ondertekende beroepschrift uw naam en adres en/of de naam en het adres namens wie u beroep aantekent, de dagtekening en een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
 - c. geef in het beroepschrift duidelijk aan waarom u het niet eens bent met het besluit;
 - d. zend een kopie van het bestreden besluit mee;
 - e. aan het indienen van een beroep zijn griffiekosten verbonden. U ontvangt hiervoor een acceptgiro van de Rechtbank. Na ontvangst van de acceptgiro moet u het bedrag tijdig betalen;
 - f. de kosten zijn € 165,- voor een natuurlijk persoon en € 328,- voor een rechtspersoon.

3. Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaar- of beroepschrift schorst de werking van een besluit niet: het besluit treedt toch in werking. Als u vindt dat de werking van het besluit moet worden tegengehouden, kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter. Regels voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening:

- a. u richt uw verzoek aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem; via het digitaal loket bestuursrecht op www.rechtspraak.nl kunt u met gebruik van DigiD ook digitaal een voorlopige voorziening vragen;
- b. geef duidelijk aan waarom u van mening bent dat er sprake is van onverwijlde spoed en een voorlopige voorziening nodig is;
- c. een verzoek om voorlopige voorziening wordt alleen in behandeling genomen als u tevens een bezwaar- of beroepschrift heeft ingediend. Als bewijs hiervan is het nodig dat u een kopie van het bezwaar- of beroepschrift en een kopie van het bestreden besluit meestuur;
- d. aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffiekosten verbonden. U ontvangt hiervoor een acceptgiro van de Rechtbank. Na ontvangst van de acceptgiro moet u het bedrag tijdig betalen;
- e. de kosten zijn € 165,- voor een natuurlijk persoon en € 328,- voor een rechtspersoon.

4. Omgevingsvergunning van rechtswege

Indien een omgevingsvergunning van rechtswege is verleend, wordt de werking opgeschort (u kunt er nog geen gebruik van maken) totdat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift (zie 1.4.a) is verstreken of, indien bezwaar is gemaakt, op dit bezwaar is beslist. De vergunninghouder kan in het kader van een voorlopige voorziening de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem, verzoeken de opschorting op te heffen (of via het digitaal loket bestuursrecht op www.rechtspraak.nl).

Heeft u vragen over deze procedures dan kunt u contact opnemen met de secretaris van de commissie Bezwaarschriften, M. Marée, L. Francken of F. Rietberg, Hanzeweg 8 in Lochem. Het telefoonnummer is (0573) 28 92 22. Meer informatie is te vinden in de brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid". Deze brochure is verkrijgbaar bij de afdeling Publiekscontacten.