

nummer toezichtzaak:

ons kenmerk: 2019-138289
documentnummer: 201912909945
onderwerp: omgevingsvergunning

datum verzending:

datum besluit: 3 maart 2020
behandeld door: A. Kleijer / R. Marskamp
telefoonnummer: (0573) 28 92 22

Geachte [REDACTED],

Wij hebben op 1 maart 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een zorgwoning tot 12 appartementen. De aanvraag gaat over Achterstraat 16 t/m 32, 32a, 32 b en Spaarbanksteeg 8 te Lochem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019-138289.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, 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 verbouwen van een zorgwoning tot 12 appartementen op het adres Spaarbanksteeg 8, 7241AZ te Lochem, kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie F, nummer 1833.

Toekennen nummeraanduiding

Gelet op: artikel 108 van de Gemeentewet; en artikel 3 Verordening op de naamgeving van de openbare ruimte, afbakening en nummeraanduiding adressen gemeente Lochem 2011; en artikel 6 van de Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), waarin gemeenten wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, lig- en standplaatsen;

De gemeente Lochem zal, zes weken na dagtekening van de omgevingsvergunning, de volgende nummering voor de bestaande zorgwoningen intrekken:

straatnaam	huisnummer	huisletter	toevoeging	postcode	plaats
Spaarbanksteeg	8			7241 AZ	Lochem
Spaarbanksteeg	10			7241 AZ	Lochem
Achterstraat	16			7241 AW	Lochem
Achterstraat	28			7241 AW	Lochem

De gemeente Lochem kent, vanaf zes weken na dagtekening van de omgevingsvergunning, de volgende nummering toe aan de nieuw te bouwen appartementen:

straatnaam	huisnummer	huisletter	toevoeging	postcode	plaats
Spaarbanksteeg	8			7241 AZ	Lochem
Achterstraat	16 t/m 32			7241 AW	Lochem
Achterstraat	32	a		7241 AW	Lochem
Achterstraat	32	b		7241 AW	Lochem

Voor de duidelijkheid verwijzen wij u naar de bijgevoegde situatietekening.

De vastgestelde nummeraanduidingen moeten worden aangebracht overeenkomstig artikel 6 van de Verordening op de naamgeving van de openbare ruimte, afbakening en nummeraanduiding adressen gemeente Lochem 2011.

Documenten bij besluit

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit

1. 2019-03-01_Tekening slopen fundering_01-03-2019
2. 2019-03-01_Rapport berekeningen definitief ontwerp_Admin_01-03-2019
3. 2019-03-01_Aanvraagdocument
4. Ruimtelijke onderbouwing_Achterstraat_16-28_en_Spaarbanksteeg_8-10_Lochem 08-07-2019
5. 2019-08-27_Brief Strategie_toelichting op aanvulling_26-08-2019
6. 2019-08-27_Tekening_bestaande situatie_01-03-2019
7. 2019-08-27_Tekening_nieuwe situatie_26-08-2019
8. 2019-08-27_Bouw- en voorschriften (technisch)_01-03-2019/26-08-2019
9. 2019-08-27_Checklist_veilig onderhoud op en aan gebouwen
10. 2019-08-27_Documentatie lift
11. 2019-08-28_Foto's lift
12. BW-advies vvgb Achterstraat 16 - 32 en Spaarbanksteeg 8 Lochem
13. SITUATIE HUISNUMMER Achterstraat 16 tm 32b en Spaarbanksteeg 8 Lochem

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 verbouwen 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 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:

- Resultaat bestemmingsplantoets
De bestemming "Wonen – Gestapeld" is op dit bouwplan van toepassing. Artikel 14.2.1 geeft aan, dat het aantal gestapelde woningen, dat op de eerste dag van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezig was, is toegestaan.
De ter plaatse aanwezige zorgwoning wordt verbouwd tot 12 appartementen. Gelet op het bovenstaande kunnen de plannen niet worden gerealiseerd.
De gemeenteraad op 8 juli 2019 besloten om voor het plan een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven;

- Het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen is gepubliceerd in de Berkelbode en op de website van de gemeente Lochem;
- Het ontwerpbesluit en de bijbehorende gegevens en bescheiden hebben met ingang van 31 januari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen;
- Tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend;
- Op 3 maart 2020 heeft de gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bedenkingen;
- De stadsbouwmeester heeft op 2 augustus 2019 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.

Kosten

De vastgestelde bouwkosten bedragen € 600.000,00
De legeskosten zijn reeds bij u in rekening gebracht.

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


A. Kleijer
Klantmanager team Omgeving

Bijlagen:

- Situatietekening huisnummerbesluit
- Vergunningsvoorwaarden
- Aanwijzingen en mededelingen
- Verweer ingevolge de Algemene Wet Bestuursrecht

Deze brief gaat ook naar:

- woz@tribuut.nl

Bijlage situatie huisnummerbesluit gaat naar: infopostcodenoordoost@postnl.nl

VERGUNNINGSVOORWAARDEN – ACTIVITEIT BOUWEN

Behoort bij de omgevingsvergunning nr. 2019-138289

d.d. : 3 maart 2020

van :

bouwplaats : Spaarbanksteeg 8, 7241AZ 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. *Rioolaansluiting.*
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).
3. *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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. 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. 2019-138289

d.d. : 3 maart 2020

van :

bouwplaats : Spaarbanksteeg 8, 7241AZ 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 Ruimte 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.