



|                      |                     |                   |                 |
|----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| nummer toezichtzaak: | 2019-158152         | datum verzending: | 30 oktober 2019 |
| ons kenmerk:         | 2019-137990         | datum besluit:    | 29 oktober 2019 |
| documentnummer:      | 201908878497        | behandeld door:   | E. Visscher     |
| onderwerp:           | omgevingsvergunning | telefoonnummer:   | (0573) 28 92 22 |

Geachte heer 

Wij hebben op 26 februari 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het tijdelijk gebruiken van de kantoorfunctie op de begane grond als woonfunctie en het veranderen van een kozijn en entree. De aanvraag gaat over Frans Halslaan 1a te Lochem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019-137990.

### Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning voor de activiteit 'het afwijken van het bestemmingsplan (gebruik kantoor als woning)' wordt verleend voor een periode van maximaal vijf jaar na afgifte van de vergunning. 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 (gebruik kantoor als woning).

Het project betreft het tijdelijk gebruiken van de kantoorfunctie op de begane grond als woonfunctie voor een periode van maximaal vijf jaar en het veranderen van een kozijn en entree op het adres Frans Halslaan 1a, 7242 DV te Lochem, kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie B, nummer 8986.

### 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 activiteiten 'gebruik' en 'bouwen' zijn getoetst aan de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan "Lochem West 2010" en "Paraplubestemmingsplan Archeologie". Van toepassing is de bestemming "Gemengd". Ook is van toepassing de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 7". Het gebruik ten behoeve van wonen is in strijd met de bestemming.

Medewerking middels binnenplanse afwijking danwel middels de gemeentelijke notitie "Beleidsregels kruimelgevallen" (kleine buitenplanse afwijking) is niet mogelijk.

Er kan alleen medewerking worden verleend via een 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;

- 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;
- de afdeling Ruimte (RO) heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (zie bijlage);
- de 'ruimtelijke onderbouwing' en het 'ontwerpbesluit omgevingsvergunning' zijn op 20 augustus 2019 voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders;
- het college heeft op 20 augustus 2019 ingestemd met de 'ruimtelijke onderbouwing' en het 'ontwerpbesluit omgevingsvergunning';
- de 'ruimtelijke onderbouwing' en het 'ontwerpbesluit omgevingsvergunning' met bijbehorende stukken hebben vanaf 29 augustus 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen en tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend;
- op 29 oktober 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 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 € 6.000,00

De leges zijn als volgt samengesteld:

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Leges activiteit 'bouwen'                        | € 141,50   |
| Beoordeling aanvullende gegevens                 | € 71,20    |
| Leges activiteit 'planologisch strijdig gebruik' | € 1.800,00 |

## Totaal leges

---

€ 2.012,70

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 waarden, 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 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](mailto:info@lochem.nl).

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders



E. Visscher  
Klantmanager team Omgeving

- Bijlagen:
- Vergunningsvoorwaarden
  - Aanwijzingen en mededelingen
  - [Verweer ingevolge de Algemene Wet Bestuursrecht](#)
  - Gewaarmerkte bescheiden:
    1. Ruimtelijke onderbouwing Frans Halslaan 1a Lochem
    2. 2019-02-26\_Aanvraagdocument
    3. 2019-02-26\_Tekening\_situatie\_26-02-2019
    4. 2019-05-16\_Tekening\_verzamelblad\_14-05-2019
    5. 2019-05-16\_schriftelijke verklaring\_13-05-2018
    6. 2019-02-26\_Rapport\_toetsing Bouwbesluit
    7. 2019-05-16\_Brief\_akkoord burens\_14-05-2019

Afschrift aan: - [info@pdavids.nl](mailto:info@pdavids.nl)

## VERGUNNINGSVOORWAARDEN

Behoort bij de omgevingsvergunning nr. 2019-137990

d.d. : 29 oktober 2019

van : [REDACTED]

bouwplaats : Frans Halslaan 1a 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. *Uitvoering bouwwerk.*  
Op de juiste uitvoering van de werkzaamheden en het gebruik op het perceel zal ter plaatse door een toezichthouder van team Handhaving gecontroleerd worden.
3. Het tijdelijk gebruik als woonfunctie dient uiterlijk vijf jaar na afgifte van deze vergunning te zijn gestaakt en gestaakt te blijven. De ruimte op de begane grond, dient vervolgens weer in overeenstemming met het bestemmingsplan te worden gebruikt.
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. 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.
7. 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.
8. 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. 2019-137990

d.d. : 29 oktober 2019

van :

bouwplaats : Frans Halslaan 1a 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 m<sup>3</sup> 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](mailto: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.