

Rob Pierik Timmer- en Bouwbedrijf
Steenmorsweg 11
7478 PM DIEPENHEIM

info@pierikbouw.nl

nummer toezichtzaak:		datum verzending:	
ons kenmerk:	2019-147534	datum besluit:	19 mei 2020
documentnummer:	202002921627	behandeld door:	M. Buijsrogge
onderwerp:	omgevingsvergunning	telefoonnummer:	(0573) 28 92 22

Geachte heer Pierik,

Wij hebben op 22 juni 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen/vergroten van een woning tot twee appartementen en een winkelruimte. De aanvraag gaat over Walderstraat 30 te Lochem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019-147534.

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 verbouwen/vergroten van een woning tot twee appartementen en een winkelruimte op het adres Walderstraat 30, 7241 BJ te Lochem, kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie F, nummer 1235.

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 kent, vanaf zes weken na dagtekening van deze brief, de volgende nummering toe:

- **intrekken en toekennen Walderstraat 30, 7241 BJ Lochem en toekennen Noorderwal 2 en 2a, 7241 BL 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. 2019-06-22_Aanvraagdocument
2. 2019-09-05_Rapport daglichtberekening_29-08-2019
3. 2019-09-05_Tekening bouwplaatsinrichting_29-08-2019
4. 2019-09-27_Doorsnede_details_trap
5. 2019-09-27_Gevelaanzichten en plattegronden
6. 2019-09-27_Verblijfsgebied_Verblijfsruimte_Gebruiksoppervlakte
7. 2019-09-27_Plattegrond begane grond
8. 2019-09-27_Plattegrond verdieping
9. 2019-09-27_Bestaande situatie - tekening en fotos
10. 2019-09-27_Aanzichten in 3D
11. 2019-09-27_Komo Attest_inbraakwerendheid gevelelementen
12. 2019-09-27_RC berekening - Vloer-Wanden-Dak
13. 2019-09-27_DWA_HWA overzicht
14. 2019-09-27_Ventilatieberekening en tekening
15. 2019-12-14_Tekening brandcompartiment_Winkel_14-12-2019
16. 2019-12-14_Tekening brandcompartiment_app2_14-12-2019
17. 2019-12-14_Tekening brandcompartiment_app1_14-12-2019
18. 2020-01-14_19416 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Walderstraat 30 Lochem
19. 2020-01-17_Walderstraat 30, Lochem Beoordeling VO en asbest 14 januari 2020 (pdf)
20. 2020-01-21_Parkeervoorziening op eigen kavel

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 (ver)bouwen van een bouwwerk

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 activiteit bouwen is getoetst aan de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan “Binnenstad Lochem”. Van toepassing is de bestemming “Centrum”. Het bestemmingsplan geeft aan dat op de begane grond zijn toegestaan:
 - Detailhandel, met uitzondering van supermarkten en volumineuze detailhandel;
 - Dienstverlening met baliefunctie;
 - Horeca in de categorie 1;
 - Bestaande woningen zoals genoemd in de lijst met wonen op de begane grond.Geconcludeerd wordt dat Walderstraat 30 niet op deze lijst voor komt, waardoor deze functie hier niet is toegestaan. Het bouwen is daarom in strijd met de genoemde bepalingen.

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 3 maart 2020 voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders;
- Het college heeft op 3 maart 2020 ingestemd met de ‘ruimtelijke onderbouwing’ en het ‘ontwerpbesluit omgevingsvergunning’;
- De ‘ruimtelijke onderbouwing’ en het ‘ontwerpbesluit omgevingsvergunning’ met bijbehorende stukken hebben vanaf 12 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen en tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend;
- De stadsbouwmeester heeft op 3 oktober 2019 uw bouwplan beoordeeld en concludeert dat het bouwplan voldoet aan 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.
- Er wordt ingestemd met de conclusies van het verkennend bodemonderzoek. De door afdeling Ruimte uitgevoerde beoordeling d.d. 17 januari 2020 van het bodemonderzoek en de daarin genoemde voorwaarden maakt onverkort deel uit van deze omgevingsvergunning.

Kosten

De vastgestelde bouwkosten bedragen	€	104.000,00
Bouwactiviteit	€	2.392,00
Welstandstoets	€	198,00
Beoordeling aanvullende gegevens	€	71,20
Beoordeling milieukundig bodemrapport	€	47,50
Buitenplanse grote afwijking (projectbesluit)	€	1800,00
Totaal leges	€	4.508,70

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 waarderen, heffen en innen van de gemeentelijke belastingen voor de gemeenten Lochem, Apeldoorn, Epe, Voorst en Zutphen.

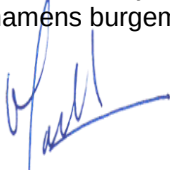
Rechtsbescherming (uitgebreide procedure):

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



M. Buijsrogge
Klantmanager team Omgeving

Bijlagen:

- Ruimtelijke onderbouwing Walderstraat 30 Lochem
- 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

Behoort bij de omgevingsvergunning nr. 2019-147534

d.d. : 19 mei 2020

van : Rob Pierik Timmer- en Bouwbedrijf

bouwplaats : Walderstraat 30, 7241 BJ 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. *Brandveiligheid*
De onderstaande voorwaarden met betrekking tot brandveiligheid moeten worden opgevolgd:

WBDBO:

- Wanden en plafonds in dubbelgips uitgevoerd is voor akkoord, mits de naden verspringen.
- Doorvoeringen in een brandwerende scheiding zijn voorzien van een brandwerende klep, manchet, endotherme kit, brandwerende PUR of andere oplossingen met minimaal de zelfde waarde als de WBDBO eis.
- U dient voor het aanbrengen van brandwerende deuren, glas, kleppen, kit, manchetten e.d. een certificaat te overleggen ter goedkeuring.
- U dient er op toe te zien dat het type glas (E, EW, EI), de zwaarte en dikte van de kozijnen overeenkomen met het attest en op de juiste manier wordt geplaatst.
- In wanden met een brandwerende kwalificatie moeten in veel gevallen, in zowel vaste constructies als in systeem- of holle wanden, brandwerende inbouwdozen worden toegepast.
- Bij de aansluitingen wand en muur op een brandwerende scheiding dienen maatregelen genomen te worden om de kans op branddoorslag of overslag te voorkomen.

Hoofddraagconstructie:

Het pand bestaat uit 2 bouwlagen. De hoofddraagconstructie bestaat uit een traditionele constructie van metselwerk, staal en hout. De stabiliteit wordt verzorgd door schijfwerking van het dak en de vloeren in combinatie met wanden in verschillende richtingen. Opmerking hierover:

- De hoofddraagconstructie dient zodanig behandeld of bekleed worden dat deze minimaal 30 minuten in stand blijft.

4. *Rioolaansluiting.*
De aansluiting van het perceel op het openbaar riool bevindt zich aan de achterzijde van het pand. De vuilwaterriolering dient hierop aangesloten te worden. Een en ander zodanig dat elke eenheid (adres) binnen dit pand een eigen vuilwaterriolering heeft (conform ontwerp). Elke vuilwaterriolering dient met een eigen en bereikbaar onstoppingsstuk (grijs-PVC met rechthoekig klemdeksel) op het openbaar riool aangesloten te worden. De uitwerking van de aansluiting op het openbaar riool dient met de gemeente afgestemd te worden. Voor informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Meijer (j.meijer@lochem.nl).

5. *Hemelwaterafvoer.*
Het hemelwater mag niet op de vuilwaterriolering worden aangesloten, maar dient te worden geloosd op het eigen terrein, dit mag ook aflopen op de straatzijde van de Noorderwal. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met de heer J. Meijer (j.meijer@lochem.nl).
6. *Parkeren.*
Met één parkeerplaats op eigen terrein kan worden volstaan. Voor het parkeervak dat niet op eigen terrein kan worden ingepast, kan de bewoner van het pand een parkeervergunning aanvragen. Er wordt geen eigen parkeerplek in de openbare ruimte aangewezen, maar er mag geparkeerd worden binnen de vakken voor vergunninghouders.
7. *Constructieberekening.*
Vóór aanvang van de werkzaamheden dient u van team Handhaving, uitsluitel te hebben of volstaan kan worden met de door u ingediende constructieberekeningen. Mogelijk zijn nog aanvullende berekeningen nodig.
8. 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.
9. 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.
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 – 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 dichten 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.
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.

AANWIJZINGEN EN MEDEDELINGEN

Behoort bij de omgevingsvergunning nr. 2019-147534
d.d. : 19 mei 2020
van : Rob Pierik Timmer- en Bouwbedrijf
bouwplaats : Walderstraat 30, 7241 BJ 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. 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.
4. 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.