

Beste meneer,

Wij hebben op 24 april 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woning. De aanvraag gaat over Bouwhuisweg 11 (nabij) te Laren. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-238456.

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 meegestuurde documenten 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 Bouwhuisweg 11, 7245VL te LAREN, kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie S, nummer 253.

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:

Toekennen:

Bouwhuisweg 11a, 7245 VL Laren

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. 2022-04-24_Aanvraagdocument
2. 2022-04-24_BENG berekening
3. 2022-04-24_Energielabel woning_26-11-2021
4. 2022-07-25_Prestatieverklaring_Dik Geurts_01-02-2019
5. 2022-07-25_Rapport_bouwbesluitberekeningen_08-07-2022
6. 2022-07-25_Rapport_Gegevens met kozijnmerken_19-07-2022
7. 2022-07-25_Tekening_Garage_Gevels_Plattegrond_Doorsneden_25-07-2022
8. 2022-07-25_Tekening_Binnenkozijnen_Kozijnen garage_25-07-2022
9. 2022-07-25_Tekening_Buitenkozijnen_25-07-2022
10. 2022-07-25_Tekening_Constructie doorsneden_25-07-2022
11. 2022-07-25_Tekening_Constructie plattegronden_25-07-2022
12. 2022-07-25_Tekening_Details_25-07-2022
13. 2022-07-25_Tekening_Doorsneden_25-07-2022
14. 2022-07-25_Tekening_Gevels_25-07-2022
15. 2022-07-25_Tekening_Plattegronden_25-07-2022
16. 2022-07-25_Tekening_Situatie_25-07-2022
17. 2022-07-25_Tekening_W-installaties_25-07-2022

Voorwaarden

Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze vergunning gevoegde documenten. Daarnaast zijn aan deze vergunning voorwaarden verbonden die zijn opgenomen in de bijlagen.

Met betrekking tot de activiteit: Het (ver)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 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 locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Bouwhuisweg 11 Laren" en heeft hierin de bestemming 'wonen-FAB'.
- het bouwplan is in strijd met artikel 4.2.2, lid a, omdat de woning niet ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' opgericht wordt.
- binnen het bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden om van de voorschriften af te wijken.
- het bouwplan is alleen mogelijk met gebruik making van de buitenplanse afwijking volgens artikel 2.12 lid 1 sub a juncto 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 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 de 'ontwerpbeschikking omgevingsvergunning' zijn op 11 oktober 2022 voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders;
- Het college heeft op 11 oktober 2022 ingestemd met de 'ruimtelijke onderbouwing' en het 'ontwerpbesluit omgevingsvergunning';
- de 'ruimtelijke onderbouwing' en het 'ontwerpbesluit omgevingsvergunning' met bijbehorende stukken hebben vanaf 20 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen en tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend;
- de stadsbouwmeester heeft op 12 mei 2022 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.

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.

Neem gerust contact op

Heeft u vragen na het lezen van de brief? Neem dan gerust contact op. U bereikt mij op (0573) 28 92 22. Een e-mail sturen kan natuurlijk ook naar info@lochem.nl. Vermeld in uw e-mail altijd ons kenmerk. Dan kunnen wij u zo snel mogelijk helpen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Geert Klomparends
Klantmanager team Omgeving

Bijlagen:

- Ruimtelijke onderbouwing Bouwhuisweg 11 Laren met bijlagen
- Bouwhuisweg 11a Laren SITUATIE HUISNUMMER
- Vergunningsvoorwaarden
- Aanwijzingen en mededelingen
- [Bezwaar en de Algemene wet bestuursrecht \(Awb\)](#)

VERGUNNINGSVOORWAARDEN – ACTIVITEIT BOUWEN

Behoort bij de omgevingsvergunning nr. 2022-238456

d.d. :
van :
bouwplaats : Bouwhuisweg 11, 7245 VL te LAREN

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 documenten zoals 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 R. Borggreve, (r.borggreve@lochem.nl).
3. *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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

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.

AERIUS Berekening:

Op 2 november heeft de Raad van State uitspraak gedaan in de zogenaamde 'Porthos' zaak. Van belang in deze zaak is dat de Raad van State een streep heeft gezet door de bouwvrijstelling voor het voldoen aan de regels van de Wet Natuurbescherming. Dat betekent dat nu moet worden onderzocht wat de gevolgen van bouw- en sloopwerkzaamheden zijn op Natura 2000 gebieden. Dit kan in uw geval van belang zijn. Voordat u kunt gaan bouwen moet u onderzoeken of de bouwwerkzaamheden gevolgen hebben voor Natura 2000 gebieden. U kunt dit onderzoeken door een Aeriusberekening te laten maken door een adviseur. Heeft uw project gevolgen dan moet u bij de provincie toestemming vragen. Zonder deze toestemming mag u niet beginnen met sloop- en bouwwerkzaamheden. Heeft u project geen gevolgen dan hoeft u verder niets te doen.

AANWIJZINGEN EN MEDEDELINGEN – ACTIVITEIT BOUWEN

Behoort bij de omgevingsvergunning nr. 2022-238456

d.d. :
van :
bouwplaats : Bouwhuisweg 11, 7245 VL te LAREN

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. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.