

Wolzak B.V.
t.a.v. M. Majoor
Rustoordlaan 50
7211 AZ EEFDE

marcjmajoer@gmail.com

uw OLO-kenmerk:	7490751	datum verzending:	25 juni 2024
ons kenmerk:	Z2022-00000512	datum besluit:	24 juni 2024
documentnummer:	D2024-00014120	behandeld door:	Vincent van Schaik
onderwerp:	Omgevingsvergunning Uitgebreide procedure	telefoonnummer:	(0573) 28 92 22

Beste heer Majoor,

Op 30 december 2022 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het oprichten van drie woningen op het perceel Rustoordlaan 30a, b en c in Eefde.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, 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. Bouwen;
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het project betreft het oprichten van drie woningen op het perceel Rustoordlaan 30a, b en c in Eefde.

Documenten bij besluit

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- 01 2022-12-30_Aanvraagdocument
- 02 2023-11-08_Situatietekening_7-11-2023
- 03 2023-11-08_Bestektekening plattegrond_verdieping_gevels_7-11-2023
- 04 2023-11-08_Rapport bouwbesluittoets_7-11-2023
- 05 2023-11-08_Bestektekening bouwbesluit_07-11-2023
- 06 2023-03-16_Rapport notitie brandveiligheid_23-02-2023
- 07 2023-03-16_Tekening plattegrond waterberging (infiltratie)
- 08 2023-02-16_Notitie infiltratievoorziening
- 09 Archeologisch onderzoeksrapport
- 10 2022-12-29_Energielabel middenwoning
- 11 2022-12-29_BENG-berekening rechter woning
- 12 2022-12-29_Energielabel linker woning
- 13 2022-12-29_Energielabel rechter woning
- 14 2022-12-29_BENG-berekening tussenwoning
- 15 2022-12-29_BENG-berekening linker woning
- 16 2022-12-29_Rapport verkennend bodemonderzoek
- 17 2022-12-29_Toetsing Wet natuurbescherming
- 18 2023-03-16_Rapport stikstofdepositie berekening Aeries_23-02-2023
- 19 2023-11-14_toetsing MilieuPrestatie Gebouwen_14-11-2023

- 20 Bijlage 6 - Bezonningsstudie Rustoordlaan 30a Eefde
- 21 2022-12-29_Saneringsplan bodem

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.

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 besluiten wij u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Overwegingen

Bij het besluit hebben de volgende overwegingen meegespeeld:

- gezien de aanvraag is het de bedoeling de bestaande opstallen te slopen en hiervoor in plaats drie woningen op te richten. De woningen krijgen een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van circa 7,5 meter;
- de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Kern Eefde 2010" en heeft hierin de bestemming 'wonen'. Het bouwplan is in strijd met artikel 19.2.2, lid b, omdat de toegestane goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak overschreden wordt;
- ook is het bouwplan in strijd met artikel 19.2.3, lid a, omdat de toegestane oppervlakte aan gebouwen gelegen buiten het bouwvlak overschreden wordt. Tevens is het plan in strijd met artikel 19.2.3, lid c, omdat de toegestane goot- en bouwhoogte buiten het bouwvlak overschreden wordt;
- afsluitend is het plan in strijd met artikel 19.4.2, omdat buiten het bouwvlak gebouwen niet mogen worden gebruikt voor een zelfstandige wooneenheid;
- van bovengenoemde strijdigheden kan afgeweken worden met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo;
- 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 van de gemeente Lochem heeft hiervoor een ruimtelijke onderbouwing opgesteld;
- de 'ruimtelijke onderbouwing' en het 'ontwerpbesluit omgevingsvergunning' met bijbehorende stukken hebben vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen en tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning zijn twee zienswijzen ingediend;
- in de als bijlage bij deze beschikking opgenomen nota van zienswijzen wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen;
- naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) op de in hoofdstuk 3 van de nota van zienswijze onderdelen aangepast;
- de gewijzigde 'ruimtelijke onderbouwing' en het 'besluit omgevingsvergunning' zijn op 24 juni 2024 voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders;
- het college heeft op 24 juni 2024 ingestemd met de gewijzigde 'ruimtelijke onderbouwing' en het 'besluit omgevingsvergunning';
- de welstandscommissie heeft op 1 juni 2023 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.

U krijgt een rekening voor € 18.980,90

Aan de behandeling van uw aanvraag zijn kosten verbonden. U ontvangt hiervoor een rekening van Tribuut belastingcentrum. Tribuut verzorgt de betalingen voor de gemeenten Lochem, Apeldoorn, Epe, Voorst en Zutphen.

Vastgestelde bouwkosten: € 680.000,00 (excl. BTW).

Grondslag legesverordening		Legesbedrag
- Bouwactiviteit	€	15.640,00
- Welstandstoets	€	1.166,00
- Beoordeling aanvullende gegevens	€	74,90
- Buitenplanse grote afwijking (projectbesluit)	€	2.000,00
- Beoordeling milieukundig bodemrapport	€	50,00
- Beoordeling archeologisch bodemrapport	€	50,00
Totaal	€	18.980,90

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 en in te trekken aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, lig- en standplaatsen;

Intrekken nummeraanduiding

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

straatnaam	huisnummer	huisletter	toevoeging	postcode	plaats
Rustoordlaan	30	a		7211 AX	Eefde

Toekennen nummeraanduiding

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

straatnaam	huisnummer	huisletter	toevoeging	postcode	plaats
Rustoordlaan	30	a		7211 AX	Eefde
Rustoordlaan	30	b		7211 AX	Eefde
Rustoordlaan	30	c		7211 AX	Eefde

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.

Rechtsbescherming

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 omg-administratie@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,



Vincent van Schaik
klantmanager team Omgeving
afdeling Publiekscontacten

Bijlagen:

- BIJLAGE Rustoordlaan 30a, 30b en 30c Eefde SITUATIE HUISNUMMER V2
- BIJLAGE Ruimtelijke Onderbouwing - Rustoordlaan 30a Eefde_v5_juni 2024
- BIJLAGE Nota van Zienswijzen - Omgevingsvergunning Rustoordlaan 30a Eefde
- Vergunningvoorwaarden
- Aanwijzingen en mededelingen
- [Verweer en de algemene wet bestuursrecht](#)

Deze brief gaat ook naar:

- info@gielvervoort.nl
- woz@tribuut.nl

Bijlage Vergunningsvoorwaarden

Ons kenmerk: Z2022-00000512

Datum besluit: 24 juni 2024

1. U moet bouwen zoals op de tekening, berekening en andere documenten staat aangegeven. Deze gegevens horen bij deze omgevingsvergunning. Ook moet u zich houden aan de voorwaarden die bij deze vergunning horen. En de regels van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.
2. *Peilhoogte en plaats van het bouwwerk.*
De peilhoogte ten opzichte van de weg en de juiste plaats op het perceel gaan wij op het terrein controleren.
3. *Rioolaansluiting.*
Voor de aansluiting en manier van uitvoeren van de vuilwaterriolering en hemelwaterafvoer, moet u vooraf contact met ons opnemen. Neemt u hiervoor contact op met de rioolbeheerder van de gemeente Lochem. (0375) 28 92 22 of info@lochem.nl.
4. *Brandveiligheid*
In dit plan is er een risico dat een brand via de houten gevel naar een andere woning kan overslaan. Conform NEN6068 (de bepalingmethode voor de weerstand tegen brandoverslag en brandoverslag) dient de gevel te voldoen aan brandklasse B.

In NEN-EN 13501-1 is aangegeven dat de gevel zoals deze wordt toegepast moet voldoen. Dit betekent dat er een testrapport moet worden overlegd waaruit blijkt dat wordt voldaan. Op dit moment is echter de exacte type hout van de gevel nog niet bekend. Uiterlijk drie weken voorafgaand aan de werkzaamheden zal het testrapport van de gevel worden overlegd. (zie ook notitie brandveiligheid R. Bosmans 23-02-2023)
5. *Constructieberekening*
Vóór aanvang van de werkzaamheden dient u van team Handhaving, uitsluitsel te hebben of volstaan kan worden met de door u ingediende gegevens. Mogelijk zijn nog aanvullende berekeningen nodig.
6. *Kwaliteitsverklaring*
Wij kunnen u vragen of de bouwmaterialen die u gebruikt voldoen aan de eisen voordat u deze mag gebruiken.
7. *Start van de bouw*
Minimaal 7 dagen voordat u met de bouw gaat beginnen, moet u dit schriftelijk aan ons doorgeven. Dit kunt u doen door gebruik te maken van ons web-formulier: [Startmelding](#).
8. Voordat u gaat starten met de bouw, moet duidelijk zijn wat de rooilijnen en/of de bebouwingsgrenzen zijn. Ook moeten de grenzen van het perceel zijn uitgezet en aangewezen. Voor het uitzetten neemt u contact met ons op.
9. De eigenaar van het perceel is verantwoordelijk voor de kadastrale perceelgrenzen. Deze grenzen zijn gemarkeerd met ijzeren kadasterbuisjes of betonnen paaltjes. Zijn deze er niet meer, dan moet er opnieuw worden ingemeten. Dit moet gebeuren door het kadaster of een door ons aan te wijzen landmeetkundige dienst. De kosten hiervoor zijn voor de eigenaar van de grond.

10. U geeft schriftelijk het tijdstip van de volgende werkzaamheden aan ons door:
 - fundering: minimaal 4 dagen voordat u start;
 - grondverbetering: minimaal 4 dagen voordat u start;
 - beton storten: minimaal 2 dagen voordat u start;
 - het voltooien van de grondleidingen en afvoerputten: onmiddellijk na de voltooiing en dus vóór het dichten van de sleuven.
11. Nadat u alle onderdelen in punt 9 heeft doorgegeven, moeten dit door ons nog te controleren zijn. Dat betekent dat het dus zichtbaar moet zijn, minimaal 2 dagen na de melding.
12. *Gereedmelding*
Minimaal 7 dagen voor de oplevering van het bouwwerk, moet u dit schriftelijk aan ons doorgeven. Dit kunt u doen door gebruik te maken van ons web-formulier: [Gereedmelding](#).
Als u dit formulier niet bij ons inlevert, dan mag u het gebouw nog niet in gebruik nemen.
13. Gaat u materiaal plaatsen op gemeenteground? Denkt u dan aan het plaatsen van steigers, omkastingen enzovoort. Dan moet u vooraf toestemming hebben van ons.
14. Wij, de politie en overige (bijzondere) opsporingsambtenaren, mogen altijd op het terrein komen. Ook mogen wij alle bouwwerken in gaan. Hier houden wij toezicht en controle. Als wij u vragen om wijzigingen aan te brengen, moet u hieraan voldoen. Ook kunnen wij u vragen om extra gegevens.

Bijlage Aanwijzingen en mededelingen

ACTIVITEIT BOUWEN

1. Binnen 26 weken start u met het werk van deze vergunning. Doet u dat niet dan kunnen wij binnen drie jaar deze vergunning (voor een deel) intrekken.
2. U vraagt een sloopmelding aan als er bij sloop meer dan 10 m³ afval vrijkomt of als er asbest is. U begint met de sloop als u toestemming heeft via de sloopmelding.
3. Met deze omgevingsvergunning heeft u rekening te houden met rechten van derden. Zoals de voorwaarden uit het Nieuw Burgerlijk Wetboek die te maken hebben met het bouwen.
4. Schade aan gemeentelijk bezit brengen wij u in rekening. Ook als diegene die het werk uitvoert, de schade maakt. De aan- en afvoer hoort hier bij. Hieronder valt ook bestrating, groenvoorziening e.d.