

Nota van zienswijzen

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Bosweg 45 te Lochem heeft op grond van 2.12 van de Wabo van 24 september tot en met 4 november 2015 ter visie geleden. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij het college. In dit kader is 1 schriftelijke zienswijze naar voren gebracht:

1. De heer H. Kreunen, Bosweg 43 te Lochem

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 4 november 2015 is verzonden, waarbij de poststempel bepalend is. De zienswijze is uiterlijk op 4 november 2015 ontvangen en is dan ook ontvankelijk.

De binnengekomen zienswijze is samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige binnengekomen reactie betrokken.

Inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat het bouwplan niet past in het vigerende bestemmingsplan en dat de bouwhoogtes niet mogen worden overschreden. Dit betekent een overruling van het besluit van de gemeenteraad. Met het voeren van deze procedure wordt de mogelijkheid geboden een veel grotere woning te bouwen. Reclamant acht zich niet juist en onvolledig geïnformeerd. Ook is onduidelijk of het plan is getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en ontbreekt een advies van Vitens. Tot slot stelt reclamant dat de openbare bekendmaking niet eenduidig is gepubliceerd.

Antwoord gemeente

Om het bouwplan te kunnen realiseren, is de gemeente Lochem voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het meermaals door reclamant gestelde dat het bouwplan niet past in het geldende bestemmingsplan is correct. Juist om deze reden wordt de thans lopende afwijkingsprocedure van het geldende bestemmingsplan gevoerd welke een bevoegdheid is van het college van B&W. Ter onderbouwing van de afwijking van het geldende bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en ter inzage gelegd. Reclamant gaat in zijn zienswijze niet in op deze ruimtelijke onderbouwing noch op de nadelige gevolgen die vergunningverlening voor hem kan hebben.

Op 6 augustus 2015 is het bouwplan voorgelegd door de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester heeft het bouwplan getoetst aan het beeldkwaliteitsplan "Bosweg Lochem" welke deel uitmaakt van de welstandsnota voor dit gebied. Op 6 augustus heeft de stadsbouwmeester geadviseerd dat de het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand middels een stempeladvies. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze hebben wij de stadsbouwmeester om een geschreven advies gevraagd. Wij hebben op 27 november 2015 een geschreven advies ontvangen ter motivatie van het stempeladvies van 6 augustus 2015 te motiveren. Hiervoor wordt verwezen naar het advies van het Gelders Genootschap van 27 november 2015.

Het gestelde dat een positief advies noodzakelijk is van Vitens is onjuist. Deze verplichting is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan en geldt niet de betreffende locatie noch voor deze afwijkingsprocedure.

Niet duidelijk is waarop de stelling dat het ontwerpbesluit niet eenduidig is gepubliceerd berust. Het ontwerp besluit is op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Het ontwerp besluit is niet op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Dit is geen wettelijke vereiste.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

BEOORDELING

Bouwplan :
Adres van de bouwplaats : Bosweg 45, Lochem
Soort werkzaamheden/bouwwerk : Nieuwbouw vrijstaande woning (kavel 1)
Aanleiding beoordeling :

Opdrachtgever naam : gemeente Lochem/ Bas van Gageldonk
adres : Potbus 17
woonplaats : 7240 AA Lochem

Geraadpleegde documenten/archieven:

- Bodemonderzoek: Van der Poel Milieu B.V., feburari 2011, nummer 11102U.064
- BBM :
- Strabis :
- Bodematlas :

De aanleiding voor het uitvoeren van het ingediende bodemonderzoek betreft voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Historische gegevens.

De locatie is momenteel in gebruik als braakliggend terrein.

In het verleden stond hier een school (Staring College), met twee ondergrondse brandstoftanks (deze zijn in 1990 verwijderd). In 1980 is rondom de congiergewoning grond opgebracht met cyanide. Deze grond is inmiddels verwijderd (nadere gegevens ontbreken). Er bleek olie- en chroomverontreiniging aanwezig (VO 2004, AO 2008), dit is volledig gesaneerd eind 2009. Alle eindmonsters zijn schoon en de sanering is afgerond.

Bodemgegevens omgeving

Vanwege uitgevoerde sanering en de diepte van het grondwater is dit nauwelijks interessant.

Resultaten bodemonderzoek

• Onderzoeksstrategie

Op basis van de historische gegevens wordt de onderzoekslocatie als onverdacht beschouwd
De gehanteerde onderzoeksstrategie voldoet aan de NEN 5740, aangevuld met aandacht voor cyanide.

• Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

De bodem bestaat tot 5,0 m-mv uit matig fijn zand. De grondwaterstand is aangetroffen op dieper dan 5 m-mv. Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen afwijkingen waargenomen.

• Analyseresultaten

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de volgende parameters in licht verhoogde gehalten op de onderzoekslocatie voorkomen :

Bovengrond: ☒ Geen parameters aangetroffen, ☐ PAK, ☐ lood, ☐ zink, ☐ koper,
☐ cadmium, ☐ chroom, ☐ nikkel, ☐ kwik, ☐ minerale olie, ☐ EOX
Ondergrond: ☐ Geen parameters aangetroffen, ☐ PAK, ☐ lood, ☐ zink, ☐ koper,
☐ cadmium, ☐ chroom, ☐ nikkel, ☐ kwik, ☐ minerale olie, ☒ PCB

Conclusie/advies

Wij kunnen instemmen met de conclusies van het bodemonderzoeksrapport ; er is geen aanvullend onderzoek nodig en er is geen belemmering voor de voorgenomen bestemming.

Bouwvergunning/sloopvergunning

Bouwvergunning kan worden verleend met in acht neming van onderstaande voorwaarden:

- ☒ Bij de ontgravingwerkzaamheden dient men alert te blijven op zintuiglijke afwijkingen (bijv. puin-, metaal-, kool- en/of verbrandingsresten), zodat dergelijke grond apart gehouden kan worden. Het bodemonderzoek blijft een steekproef.
- ☒ De vrijkomende grond kan binnen de locatie worden hergebruikt;
- ☒ De vrijkomende ondergrond is niet zonder aanvullend onderzoek buiten de locatie toepasbaar aangezien de vastgestelde kwaliteit niet in overeenstemming is met de verwachte kwaliteit conform bodemkwaliteitskaart. Voorafgaand aan eventueel hergebruik dient er een kwaliteitstoets conform het Besluit bodemkwaliteit te worden uitgevoerd (partijbemonstering). Grondverzet van een partij grond met een partijkeuring dient gemeld via het landelijk meldpunt bodemkwaliteit (meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl)
- ☒ De vrijkomende bovengrond is in principe toepasbaar buiten de locatie in een zone met een vergelijkbare of slechtere bodemkwaliteit aangezien de vastgestelde kwaliteit wel in overeenstemming is met de verwachte kwaliteit conform bodemkwaliteitskaart. Voorafgaand aan transport of toepassing dient een melding conform het bodembeheerplan te worden uitgevoerd (meer informatie via www.lochem.nl zoekterm nota bodembeheer)
- ☒ Indien sprake is van een grondoverschot op de locatie is het raadzaam de boven- en ondergrond separaat te houden bij ontgraving.
- ☒ Eventueel aangevoerde grond en/of zand dient te voldoen aan de kwaliteitseisen van het Besluit bodemkwaliteit. Indien het als bodem (bijv. aanvulgrond) wordt toegepast, dient de kwaliteit in overeenstemming te zijn met de voor de functie opgestelde waarden (Achtergrondwaarden, Maximale waarden Wonen of Maximale waarden Industrie). Toepassing van grond die gekeurd is volgens het besluit Bodemkwaliteit dient gemeld te worden bij het landelijk meldpunt bodemkwaliteit.

Afdeling ROV., cluster milieu, 7 september 2015 MM

Bijlage van de afdeling Openbare Werken team Civiel en Groen

Herontwikkeling voormalige schoollocatie Dr. Cartier van Disselweg – Burgemeester Wittewaallweg / Bosweg / Mooralaan te Lochem.

D.W.A. = droogweerafvoer (= vuilwaterriolering).

Vuilwaterrioolaansluiting.

In opdracht van de gemeente heeft de wegenbouwkundige hoofdaannemer, in dezen het plaatselijke bedrijf "Aannemingsmaatschappij Grondweg B.V.", in de uitvoering / aanleg bouwrijp maken van de locatie "Staring College Bosweg – Burgemeester Wittewaallweg – Dr. Cartier van Disselweg" alle zgn. uitleggers vuilwaterriolering aangelegd, welke ± **75 cm. achter kavel- of perceelsgrens**, dus op particulier terrein liggen. Deze uitleggers, **grijze pvc-buizen** ø 125 mm., eindigen op de particuliere kavels met **rechthoekige ontstoppingsstukken** met een zgn. **klemdeksel**.

Op deze ontstoppingsstukken dienen de vuilwaterrioolhuisaansluitingen op plaats te vinden, uiteraard eveneens uitgevoerd in **grijskleurige pvc-buis** ø 125 mm.

R.W.A. = regenwaterafvoer.

Hemel- of regenwater infiltreren op eigen terrein.

O.a. alle nieuw te bouwen woningen in de gemeente Lochem krijgen **geen regen- of hemelwateraansluiting**, het **regen- of hemelwater dient** volledig zgn. **te worden geïnfilteerd** in de bodem en wel **op eigen terrein**.

Wegenbouwkundige aannemer legt infiltratievoorziening aan.

In het bestek bouwrijp maken "Staring College Bosweg – Burgemeester Wittewaallweg – Dr. Cartier van Disselweg" is het zodanig omschreven, dat de wegenbouwkundige hoofdaannemer, in dezen dus het plaatselijke bedrijf "Aannemingsmaatschappij Grondweg B.V.", de hemelwaterinfiltratievoorziening per individuele woning op het eigen terrein / de particuliere kavel gaat aanleggen / verzorgen.

Voor rekening gemeente.

Deze omschreven aanpak / werkwijze, dus omschreven in het gemeentelijke bestek bouwrijp maken, gaat worden uitgevoerd voor **rekening** van de **gemeente** in overleg / samenspraak met de opdrachtgever van het bouwplan.

Regenpijpen, loof- of bladafscheiders.

De opdrachtgever van een bouwplan draagt er zorg voor, dat in alle regenpijpen, of deze nu zijn uitgevoerd in pvc, zink of koper, 20 cm. boven het peil van de woning, zgn. **loof- of bladafscheiders** worden aangebracht, voor **rekening** van de **opdrachtgever**.

Groenkleurige pvc-buis.

De ondergrondse regen- of hemelwaterafvoerbuizen dienen te worden uitgevoerd in **groenkleurige pvc-buis**, voor **rekening** van de **opdrachtgever**.

Op een bepaald punt rond / in de zeer nabijheid van de nieuwbouwwoning komen de ondergrondse groenkleurige regen- of hemelwaterafvoerbuizen bijeen en gaan vervolgens over in één buis ø 125 mm., **tot dit punt komt dus voor rekening van de opdrachtgever**.

Voor rekening gemeente.

Vanaf dat punt legt de civieltechnische aannemer in opdracht en voor **rekening** van de **gemeente** de regen- of hemelwaterriolering aan en dus ook de hemelwaterinfiltratieparagraaf.

Dat wil zeggen:

- a. het leveren en plaatsen van een zgn. **zandvangput**;
- b. het leveren en aanleggen van de **infiltratievoorziening** inclusief het ruim inbedden van de infiltratievoorziening (platweg gezegd “de **kratjes**”) in een ruim bed van drainzand;
- c. het leveren en aanbrengen van eveneens **groenkleurige pvc-verbindingsbuis**;
- d. het op de kavel leveren, plaatsen en aansluiten van een **straatkolk** welke bij hevige regenbuien het regenwater zgn. overstort in de particuliere tuin en / of de opritbestrating.

Situering hemelwaterinfiltratieparagraaf.

Hoe het **gescheiden rioleringssysteem** (D.W.A. en R.W.A.) van uw woning door de architect, de bouwkundige hoofdaannemer en / of de installateur is worden opgezet, bepaalt in grote lijnen hoe moet worden omgegaan met de hemel- of regenwaterinfiltratieparagraaf, gaat dit worden “opgetuigd” in uw voor- of achtertuin?

Leveren en leggen R.W.A.-riolering en infiltratieverhaal door wegenbouwkundige aannemer.

Ook behoort het tot de mogelijkheid om de complete regenwaterriolering in één werkgang te laten aanleggen door de wegenbouwkundige aannemer, al aangegeven wat voor **rekening** van de **opdrachtgever te bouwen woning** komt en wat de **gemeente voor haar rekening neemt**.

Met het oog op hoogten, afschot of afstroomrichting kan dit handig werken, daar de wegenbouwkundige aannemer is uitgerust met laserapparatuur, grondverdichtingsapparatuur (trilstamper en / of trilplaat). Bovendien worden / kunnen dan in één werkgang de revisiemaatvoeringen worden vastgelegd / ingemeten en worden verwerkt in een schets / zgn. revisietekeningetje. Op deze wijze kan tot in lengte van jaren het één en ander worden weergevonden / opgezocht –graven.

Wat doet wegenbouwkundige aannemer rioleringstechnisch nu exact voor u?

Zoals al is aangegeven, worden van gemeentewege alle woningen aangesloten op de vuilwaterriolering en qua regenwaterriolering gaat van de zandvangput t/m. de infiltratievoorziening deze regenwaterrioleringssystemen worden aangelegd door de wegenbouwkundige aannemer (Aannemingsmaatschappij Grondweg B.V.) en dus voor rekening van de gemeente.

De bij deze uit te voeren werkzaamheden / aan te leggen rioleringen worden rioleringstechnisch alle maatvoeringen vastgelegd in een zgn. revisie welke de wegenbouwkundige aannemer de gemeente de afdeling Openbare Werken analoog en digitaal ter beschikking gesteld, voor rekening van de gemeente, dit is vastgelegd / omschreven in het civieltechnische bestek “*Uitvoering fase bouwrijp maken*”.

Verzorgen vuilwaterrioolaansluiting.

De enkele meters **vuilwaterriolering (grijskleurige pvc-buis)** tussen 0,75 meter achter de perceelsgrens tot 0,50 à 1,00 meter uit de voorgevel nieuwbouwwoning zouden in één werkgang vakkundig kunnen worden meegelegd onder een vooraf door de wegenbouwkundige aannemer aan de opdrachtgever / hoofdaannemer of installateur te bouwen woning kenbaar gemaakt kostenaspect, dus **niet voor rekening van de gemeente**.

Tijdstip aanleggen hemelwaterinfiltratievoorziening.

Het is zinvol om de infiltratievoorziening aan te leggen, wanneer het huis / de bouw bijna wordt opgeleverd en de kavel schoon, d.w.z. 100 % vrij van restanten bouwmaterialen is worden achtergelaten door de bouwkundige aannemer.

De hemelwaterinfiltratievoorziening in een vroegtijdig stadium van het bouwproces aanleggen wordt ten sterkste ontraden, daar grof bouwmaterieel (telekranen, truckmixers, cementsilo's, etc.) de infiltratievoorziening in elkaar kunnen drukken.

Situering hemelwaterinfiltratievoorziening.

De infiltratievoorziening kan worden aangelegd onder de particuliere opritbestrating, het manoeuvreren en hierop parkeren van personenauto's vormt qua druk / belasting geen probleem.

Grondkeringen.

Diagonaal over de inbreidingslocatie Bosweg – Burgemeester Wttewaallweg – Dr. Cartier van Disselweg, gezien vanaf de Dr. Cartier van Disselweg, de toegang tot het vroegere / voorheen schoolplein tot de hoek Bosweg – Burgemeester Wttewaallweg manifesteert zich een hoogteverschil van plusminus 6,00 meter. Om iedere kavel-, toekomstige woningeigenaar een beheersbaar bouwperceel te kunnen leveren, is van gemeentewege in de fase “*voorbereiding bouwrijp maken*” besloten het pittige hoogteverschil op te lossen middels het toepassen van keerwandconstructies.

Zodoende zijn in het bestek “*bouwrijp maken*” het plaatsen van de keerwandconstructies opgenomen.

De keerwanden zijn gesteld op in het werk gestorte betonnen funderingsstroken, civieltechnisch worden dat “*betonsloven*” genoemd.

Deze prefab betonnen keerwanden zijn L-vormige elementen.

Het verticale deel van de “L” vormt de grondkering en het horizontale deel draagt er zorg voor, dat de grondkering stabiel / verticaal blijft staan en de grondkerende functie tot in lengte van jaren kan vervullen. Ook de in het werk gestorte betonnen funderingsstroken dienen ongemoeid te worden gelaten en mogen uiteraard niet worden ondergraven / ondermijnd.

De gehele constructie / de samenstelling van betonsloven –stroken plus keerwanden staan, vanzelfsprekend, op een verdichte zandondergrond.

Daar waar het bestemmingsplan dit toelaat / het mogelijk maakt, mag tot tegen de keerwandconstructie aan worden gebouwd, er mag echter niet op de keerwanden worden gebouwd.

Voor iedere kavel is een zgn. “*kavelpaspoort*” samengesteld en is de kopers van de kavels ter beschikking gesteld.

Daar waar de keerwandconstructies zich manifesteren is dat aangegeven, hoe “*de voeten*” / het horizontale deel van de L-vormige keerwand zich op de verschillende kavels manifesteert.

Van de te bouwen woningen zijn de te hanteren bouwpeilen aangegeven met de letter “P” en de aanleghoogte in meters t.o.v. N.A.P.

Direct rond de woning / pal tegen de bouwblokken aan zijn eveneens hoogtemaatvoeringen aangegeven, 5 cm. lager dan het te hanteren bouwpeil.

Verder staan in het kavelpaspoort, o.a. in de hoeken van de kavel, aanvullende hoogtemaatvoeringen, eveneens in meters t.o.v. N.A.P. aangegeven, deze dienen qua uitvoering / aanleg te worden nageleefd.

Op een locatie als deze, is het van belang dat een ieder de vermelde hoogten qua bouw van de woning nauwgezet opvolgt, maar eveneens de aangegeven terreinafwerking / tuinaanleg in ieder geval niet overschrijdt.

Grondwerkzaamheden.

Alle op de kavelpaspoorten aangeduide bouwblokken zijn aangevuld / opgehoogd met cunetzand en in één werkgang laagsgewijs verdicht.

De aanvulling / ophoging met cunetzand en dus de in één werkgang de laagsgewijze verdichting is meegenomen / doorgezet tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

Uitvoeren sonderingen.

De gemeente heeft de civieltechnische hoofdaannemer opdracht gegeven om alle met cunetzand opgehoogde / op te leveren bouwblokken te sonderen en wel drie sonderingen per perceel.

Metten is zeker weten, de civieltechnische / weg- en waterbouwkundige hoofdaannemer dient alle bouwblokken op te leveren met voor woningbouwdoeleinden van toepassing zijnde sonderingwaarden.

De drie sonderingpunten per kavel worden landmeetkundig exact vastgelegd met uiteraard daarbij de waargenomen sonderingwaarden, dit alles wordt vastgelegd in een rapportage.

Opritbestrating.

Wanneer de woning is of gaat worden opgeleverd en u overweegt of gaat bezig met het aanleggen van een opritverharding, dient u vooraf (minimaal 2 maal 24 uren van tevoren) contact op te nemen met de gemeente met de afdeling Openbare Werken.

Middels een zgn. op hoogte geslagen piket gaat u een hoogte worden aangegeven waarop uw / de particuliere verharding qua hoogteligging op de perceelsgrens dient te worden aangelegd om in de situatie woonrijp een goede aansluiting te hebben op gemeentelijke verharding / ontsluiting.

Informatie.

Deze bijlage verschaft civieltechnisch informatie.

Naar de gemeente / afdeling Openbare Werken hoopt, geeft dit document op de verschillende, misschien bij u levende vragen een antwoord.

Mochten er desondanks vragen bij u leven of opkomen naar aanleiding van deze notitie, dan is ondergetekende qua civieltechnische aspecten uw aanspreekpunt.

Met vriendelijke groet,

gemeente Lochem,
afdeling Openbare Werken team Civiel en Groen,
J (Jan).G.K. Meijer,
tel. doorkiesnr.: 0573 – 28 91 09,
e-mailadres: j.meijer@lochem.nl

maandag 29 november 2010.

Verweer ingevolge de Algemene wet bestuursrecht

Wanneer u het niet eens bent met het besluit kunt u het volgende doen:

1. Bezwaarschrift

1. U dient een bezwaarschrift in bij het bestuursorgaan (raad, college of burgemeester) dat het besluit heeft genomen.
2. Het bestuursorgaan legt uw bezwaarschrift voor aan een onafhankelijke commissie. Deze commissie (de commissie Bezwaarschriften) informeert u over de behandelingsprocedure van uw bezwaarschrift en brengt een advies uit aan het bestuursorgaan. Het advies van de commissie wordt u en het bestuursorgaan schriftelijk meegedeeld.
3. Na het advies van de commissie heroverweegt het bestuursorgaan het eerder genomen besluit en neemt een nieuw besluit. Dit besluit wordt u schriftelijk meegedeeld.
4. Regels voor het indienen van een bezwaarschrift:
 - a. het bezwaarschrift moet binnen **6 weken** na de dag van bekendmaking van het besluit worden ingediend. De termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is bekendgemaakt. Overschrijding van deze termijn kan leiden tot een niet-ontvankelijk-verklaring. Dit betekent dat het besluit onherroepelijk is geworden en het bestuursorgaan niet meer op uw bezwaren ingaat;
 - b. vermeld in uw ondertekende bezwaarschrift uw naam en adres, en/of de naam en adres van degene namens wie u bezwaar maakt, de dagtekening en een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
 - c. vermeld in het bezwaarschrift duidelijk waarom u het niet eens bent met het besluit;
 - d. verstuur het bezwaarschrift per post of via het digitale loket (met gebruik van DigiD) van de gemeente Lochem. Ook kunt u het bezwaarschrift afgeven aan de publieksbalie van de gemeente Lochem.

2. Beroepschrift

1. Bent u het niet eens met de onder paragraaf 1, onder 3 genomen beslissing, dan kunt u hiertegen in beroep gaan bij de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Via het digitaal loket bestuursrecht op www.rechtspraak.nl kunt u met gebruik van DigiD ook digitaal een beroepschrift indienen.
2. U kunt rechtstreeks beroep instellen bij de Rechtbank indien de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is toegepast. Dit is bv. het geval bij een omgevingsvergunning voor milieu, die volgens de uitgebreide procedure tot stand is gekomen, waarbij u al eerder een zienswijze op het ontwerp kenbaar heeft kunnen maken.
3. Regels voor het indienen van een beroepschrift:
 - a. het beroepschrift moet binnen **6 weken** na de dag van bekendmaking van het besluit worden ingediend. De termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is bekendgemaakt. Overschrijding van deze termijn kan leiden tot een niet-ontvankelijkverklaring. Dit betekent dat het besluit onherroepelijk is geworden en de rechter niet ingaat op uw bezwaren;
 - b. vermeld in uw ondertekende beroepschrift uw naam en adres en/of de naam en het adres namens wie u beroep aantekent, de dagtekening en een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
 - c. geef in het beroepschrift duidelijk aan waarom u het niet eens bent met het besluit;
 - d. zend een kopie van het bestreden besluit mee;
 - e. aan het indienen van een beroep zijn griffiekosten verbonden. U ontvangt hiervoor een acceptgiro van de Rechtbank. Na ontvangst van de acceptgiro moet u het bedrag tijdig betalen;
 - f. de kosten zijn € 165,- voor een natuurlijk persoon en € 328,- voor een rechtspersoon.

3. Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaar- of beroepschrift schorst de werking van een besluit niet: het besluit treedt toch in werking. Als u vindt dat de werking van het besluit moet worden tegengehouden, kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter. Regels voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening:

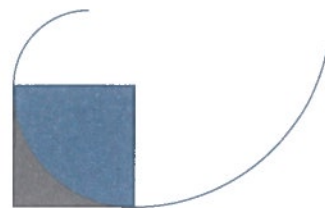
- a. u richt uw verzoek aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem; via het digitaal loket bestuursrecht op www.rechtspraak.nl kunt u met gebruik van DigiD ook digitaal een voorlopige voorziening vragen;
- b. geef duidelijk aan waarom u van mening bent dat er sprake is van onverwijlde spoed en een voorlopige voorziening nodig is;
- c. een verzoek om voorlopige voorziening wordt alleen in behandeling genomen als u tevens een bezwaar- of beroepschrift heeft ingediend. Als bewijs hiervan is het nodig dat u een kopie van het bezwaar- of beroepschrift en een kopie van het bestreden besluit meestuur;
- d. aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffiekosten verbonden. U ontvangt hiervoor een acceptgiro van de Rechtbank. Na ontvangst van de acceptgiro moet u het bedrag tijdig betalen;
- e. de kosten zijn € 165,- voor een natuurlijk persoon en € 328,- voor een rechtspersoon.

4. Omgevingsvergunning van rechtswege

Indien een omgevingsvergunning van rechtswege is verleend, wordt de werking opgeschort (u kunt er nog geen gebruik van maken) totdat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift (zie 1.4.a) is verstreken of, indien bezwaar is gemaakt, op dit bezwaar is beslist. De vergunninghouder kan in het kader van een voorlopige voorziening de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem, verzoeken de opschorting op te heffen (of via het digitaal loket bestuursrecht op www.rechtspraak.nl).

Heeft u vragen over deze procedures dan kunt u contact opnemen met de secretaris van de commissie Bezwaarschriften, M. Marée, L. Francken of F. Rietberg, Hanzeweg 8 in Lochem. Het telefoonnummer is (0573) 28 92 22. Meer informatie is te vinden in de brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid". Deze brochure is verkrijgbaar bij de afdeling Publiekscontacten.

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente LOCHEM



Advies welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft
nieuwbouw woning
Opdrachtgever
G.W. Kapper
Adres
Bosweg kavel 1, Lochem

Commissie
VI/HP
Vergaderdatum
mandaat
Datum advies
27-11-2015

Status
omgevingsvergunning
Nummer
2015-014699
Ons nummer
LOC15-00099-2

Planopzet

Het plan betreft de bouw van een woning aan de Bosweg, kavel 1 te Lochem. Het plan is in het kader van vooroverleg door de Stadsbouwmeester op 30 april 2015 voorzien van een principeakkoord; op 6 augustus 2015 is het plan voorzien van een positief "stempeladvies" in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. Naar aanleiding van een bezwaar tegen de verleende omgevingsvergunning is de Stadsbouwmeester verzocht het advies te motiveren.

Toetsingskader

Als toetsingskader fungeert de welstandsnota van de gemeente Lochem. Aanvullend toetsingskader wordt gevormd door het Beeldkwaliteitsplan(BKP) Bosweg Lochem, augustus 2009. Het BKP doet uitspraken over de kwaliteiten van de openbare ruimte en bevat richtlijnen voor de architectuur van de woningen. Voor de vrijstaande- en twee-onder-een-kap woningen wordt uitgegaan van unieke, specifiek voor de locatie ontworpen woningen. Er wordt gestreefd naar samenhang in het totale plan maar met ruimte voor een individuele uitstraling. De woning dient aan de zijde van de openbare ruimte in de rooilijn te zijn geplaatst. Gevels dienen een open uitstraling te vertonen en dienen te reageren op hun omgeving. Het toepassen van een kap omlijst met forse overstekken en uitgetimmerde goten is uitgangspunt. De gevels dienen in hoofdzaak te bestaan uit rood-bruin metselwerk, een deel (max. 30%) van de gevelvlakken mag bestaan uit houten delen. Voor wat betreft bouwvlak, goothoogten en nokhoogten is het bestemmingsplan bepalend.

Beoordeling

Naast de welstandsnota is het vigerende bestemmingsplan kader voor deze ontwikkeling en uitgangspunt bij de welstandsbeoordeling. De goot- en nokhoogte wijkt af van de voorschriften uit het bestemmingsplan. De gemeente heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin ruimtelijke afweging wordt gemaakt. Geconcludeerd wordt dat de voorgestelde afwijking ruimtelijk acceptabel is; de stadsbouwmeester kan zich vinden in deze conclusie. De massaopbouw en de positionering van de woning sluiten aan op het bebouwingsbeeld en de voorschriften uit het BKP. Door de plaatselijk lager aangehouden gootlijn in combinatie met de houten gevelbekleding ontstaat een relatief kleinschalig beeld dat zich in voldoende mate voegt binnen het bebouwingsbeeld. De gevels vertonen een open uitstraling en reageren op hun specifieke ligging. De woning op zich zelf is zeer zorgvuldig vormgegeven tot op het niveau van materialen, kleuren en detaillering.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Hoogachtend

J.N. Pietersma Arch. Adv.
Stadsbouwmeester

Zypendaalseweg 46 / Postbus 68 / 6800 AB Arnhem / T +31 (0)26 442 17 42

E info@geldersgenootschap.nl / www.geldersgenootschap.nl

IBAN NL11ABNA0438025202 / BIC ABNANL2A / BTW NL002620339B01 / KvK Arnhem 40119221