

Stijgoord 5
7241 XA Lochem

uw OLO-kenmerk: 7556299
ons kenmerk: Z2023-00000088
documentnummer: D2023-00001398
onderwerp: Omgevingsvergunning

datum verzending: 25 april 2023
datum besluit: 24 april 2023
behandeld door: Rudi Marskamp
telefoonnummer: (0573) 28 92 22

Beste heer

Op 31 januari 2023 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het vergroten van een monumentale villa en het inrichten van het terrein op het perceel Stijgoord 5, 7241XA Lochem.

U krijgt een omgevingsvergunning

We hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. U heeft alle gegevens ingeleverd die nodig zijn voor de beoordeling van uw aanvraag. Ook hebben wij gekeken wat voor gevolgen uw aanvraag heeft op haar omgeving. U vindt de vergunning en de bijbehorende regels in de bijlage. Leest u alstublieft de omgevingsvergunning en de regels die hierbij horen, goed door. Misschien moet u nog een aantal zaken doen voordat u met de omgevingsvergunning aan de slag kunt gaan.

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken

Uw omgevingsvergunning maken wij bekend in het huis-aan-huisblad "De Berkelbode" en op www.overheid.nl. Zes weken lang kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen onze beslissing. Meer hierover leest u in de bijlage '[Verweer en de algemene wet bestuursrecht](#)'.

Let op: Maakt u eerder dan deze zes weken gebruik van uw vergunning, dan doet u dit op uw eigen risico!

U krijgt een rekening voor € 6.285,90

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: € 100.000,00 (excl. BTW).

Grondslag legesverordening

- Bouwactiviteit
- Welstandstoets
- Aanlegactiviteiten
- Buitenplanse grote afwijking (projectbesluit)
- Beoordeling milieukundig bodemrapport

Legesbedrag

€	2.300,00
€	190,00
€	245,00
€	3.500,00
€	50,90
Totaal	€ 6.285,90

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,



Rudi Marskamp
klantmanager team Omgeving
afdeling Publiekscontacten

Bijlage: Omgevingsvergunning
[Verweer en de algemene wet bestuursrecht](#)

Deze brief gaat ook naar:

- woz@tribuut.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: Z2023-00000088

Besluit datum: 24 april 2023

Op 31 januari 2023 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het vergroten van een monumentale villa en het inrichten van het terrein op het perceel Stijgoord 5, 7241XA Lochem.

Uw aanvraag is compleet

U heeft alle gegevens ingeleverd die nodig zijn. Uw aanvraag geeft ons voldoende informatie. Hierdoor kunnen wij uw aanvraag goed beoordelen. Ook hebben wij gekeken wat voor gevolgen uw aanvraag heeft op haar omgeving.

Procedure

De manier waarop wij een beslissing nemen, is uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure.

Besluit

Wij besluiten om u de omgevingsvergunning te verlenen. U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de wet. Ons besluit is gebaseerd op de hierna weergegeven gegevens, de bijbehorende motivering en voorschriften. Deze maken samen ook onderdeel uit van dit besluit.

- 01 - 2023-01-31_Aanvraagdocument publiceerbaar
- 02 - 2023-01-31_Gevels, doorsnede, plattegronden en situatie BESTAAND
- 03 - 2023-01-31_Gevels, doorsneden, plattegronden en situatie NIEUW
- 04 - 2023-01-31_Details
- 05 - 2023-01-31_Vloeraanduiding waardevolle vloeren
- 06 - 2023-01-31_Rapport luchtverversing
- 07 - 2023-01-31_Ruimtelijke onderbouwing
 - Bijlage 1 Inrichtingsplan*
 - Bijlage 2 Bouwplan*
 - Bijlage 3 Advies Welstand*
 - Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek*
- 08 - 2023-03-06_Brandpreventieve voorzieningen

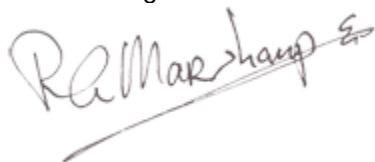
De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Bouwen
- Monumenten
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan
- Werk of werkzaamheden uitvoeren

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 9 maart tot en met 19 april 2023 en is gepubliceerd op 8 maart 2023 in het huis-aan-huisblad de Berkelbode en langs elektronische weg in het Gemeenteblad (Overheid.nl). Binnen de genoemde periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders



Klantmanager team Omgeving

Bijlagen:

- Vergunningsvoorwaarden
- Aanwijzingen en mededelingen
- Motivering

Bijlage Vergunningsvoorwaarden

Ons kenmerk: Z2023-00000088

Besluit datum: 24 april 2023

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. *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 heer R. Borggreve, (r.borggreve@lochem.nl).
3. *Kwaliteitsverklaring*
Wij kunnen u vragen of de bouwmaterialen die u gebruikt voldoen aan de eisen voordat u deze mag gebruiken.
4. *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](#).
5. 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.
6. 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.
7. 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 voltooiën van de grondleidingen en afvoerputten: onmiddellijk na de voltooiing en dus vóór het dichten van de sleuven.
8. 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.

9. *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.

10. Gaat u materiaal plaatsen op gemeenteground? Denkt u dan aan het plaatsen van steigers, omkastingen enzovoort. Dan moet u vooraf toestemming hebben van ons.

11. 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. Voert u grond af tijdens het werk dan kan het zijn dat hiervoor een bodemonderzoek nodig is.
3. 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.
4. Het kan zijn dat u een watervergunning nodig heeft. Voor het afvoeren van hemelwater, het gebruiken van bronbemaling of het plaatsen van een warmtepomp. Voor informatie kunt u contact opnemen met onze afdeling Ruimte en/of met de provincie.
Telefoon: (026) 359 99 99, E-mail: provincieloket@gelderland.nl.
5. U heeft voor het uitvoeren van deze vergunning misschien nog een extra vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het kappen van een boom, het maken van een aansluiting op de riolering en/of voor het maken van een inrit. Denkt u eraan dat u de vergunning hiervoor op tijd aanvraagt?
6. 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.
7. 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.

Bijlage Motiveringen

Overwegingen horend bij de activiteiten:

- Bouwen
- Monumenten
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan
- Werk of werkzaamheden uitvoeren

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Goorseweg e.o.” en heeft hierin de bestemmingen ‘gemengd’ en ‘groen’. Het bouwplan is in strijd met artikel 5.2.2, lid a, omdat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan; de uitbreiding wordt buiten het bouwvlak opgericht. Tevens is het bouwplan in strijd met artikel 6.2, omdat op voor ‘groen’ aangewezen gronden wordt gebouwd.

Er kan geen medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° of 2° van de Wabo. Er kan uitsluitend medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo. Voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een dergelijke ruimtelijke onderbouwing bestaat onder andere uit een motivatie waarom het plan passend is op de locatie. Voor de ruimtelijke onderbouwing verwijzen wij u naar de Ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 07), welke onverkort deel uit maakt van dit besluit.

Welstand

De Welstand- en Erfgoedcommissies heeft op 9 februari 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 Welstand- en Erfgoedcommissie op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en neemt het advies over.

Bouwbesluit 2012

Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is het voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening