

CPO de Dimmendaal

5.1.2e

5.1.2e LAREN

5.1.2e

uw DSO-kenmerk: 2025093001927
ons kenmerk: Z2025-01395
documentnummer: D2025-00025319
onderwerp: Ontwerp
Omgevingsvergunning
uitgebreide procedure

datum verzending: 25-12-2025
datum besluit: 16-12-2025
behandeld door: 5.1.2e
telefoonnummer: (0573) 28 92 22

Beste meneer, mevrouw ,

Op 30 september 2025 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het oprichten van 13 woningen op het perceel 5.1.2e plan Laren Zuid, Laren. Wij hebben besloten om deze omgevingsvergunning aan u te verlenen. De omgevingsvergunning sturen wij met deze brief mee. Leest u de omgevingsvergunning goed door. Er staan belangrijke zaken in waaraan u moet voldoen.

LET OP! Deze vergunning maakt onderdeel uit van het Coördinatiebesluit woningbouwlocatie Laren – Den Hof. [Gemeenteblad 2025, 438869 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

Wij maken uw omgevingsvergunning bekend

Uw omgevingsvergunning maken wij bekend via het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. Wij maken ook melding van uw omgevingsvergunning in het 'huis-aan-huis-blad' de Berkelbode.

U krijgt een rekening voor € 5.1.2f

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.

Controleer of u nog een andere vergunningaanvraag of melding moet indienen

Doe de vergunningencheck op www.omgevingswet.overheid.nl. Hier kunt u ook uw aanvraag of melding indienen. U bent zelf verantwoordelijk om alle nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten voor uw project in te dienen. Doet u dit niet, dan mag u uw project (deels) niet uitvoeren. Als u hierover vragen heeft, dan kunt u met ons contact opnemen.

Voor uw aanvraag is een Wet kwaliteitsborging van toepassing

- U moet een kwaliteitsborger inschakelen
De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op <https://www.tlokb.nl/>. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.
- U moet een melding bouwactiviteit (technisch) indienen
Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de werkzaamheden via www.omgevingswet.overheid.nl. Zonder deze melding mag u niet beginnen met de bouwwerkzaamheden. Pas als alle gegevens zijn ingediend, is de melding gedaan.
- Verdere verplichtingen:

- Informatieplicht 'Start bouwwerkzaamheden' (indienen minimaal 1 week vóór aanvang bouwwerkzaamheden)
- 'Gereedmelding' (dossier bevoegd gezag)
- Informatieplicht 'Beëindiging bouwwerkzaamheden'

Indien u bovenstaande verplichtingen niet nakomt, mag u niet beginnen met de werkzaamheden en mag het gebouw niet in gebruik genomen worden.

Neem gerust contact op

Heeft u vragen na het lezen van de brief? Neem dan gerust contact op. U bereikt mij op 5.1.2e 5.1.2e. Een e-mail sturen kan natuurlijk ook naar 5.1.2e @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,

5.1.2e

5.1.2e

klantmanager
team Ruimtelijke Initiatieven

Bijlage:

- Omgevingsvergunning met bijlagen
- [Verweer en de algemene wet bestuursrecht](#)
- [Productenblad Werken rondom bomen](#)

Deze brief gaat ook naar:

- 5.1.2e @tribuut.nl
- Gemachtigde: 5.1.2e @hoogslagbouw.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: Z2025-01395

Datum besluit: 16-12-2025

Op 30 september 2025 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het oprichten van 13 woningen op het perceel 5.1.2e plan Laren Zuid, Laren.

Uw aanvraag is compleet

U heeft alle gegevens ingeleverd die nodig zijn. Hierdoor kunnen wij uw aanvraag goed beoordelen.

Gevolgte procedure

De beslissing op uw aanvraag is voorbereid door het volgen van de uitgebreide procedure.

Vergunning is verleend

Wij verlenen aan u de omgevingsvergunning. U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de wet- en regelgeving. De omgevingsvergunning bestaat uit dit besluit en alle daarbij behorende stukken. Deze maken ook onderdeel uit van dit besluit.

Documenten die bij de omgevingsvergunning horen:

- 01 2025-11-17_Verzoekformulier-004
- 02 2025-10-09_Aanvraag als onderdeel van de coördinatie regeling
- 03 2025-09-30_Luchtfoto bestaande situatie
- 04 2025-11-18_Situatie tekening_CPO
- 05 2025-11-14_OverzichtsTekening CPO Kavel A_14-11-2025
- 06 2025-11-14_OverzichtsTekening CPO Kavel B_14-11-2025
- 07 2025-11-14_OverzichtsTekening CPO Kavel C_14-11-2025
- 08 2025-11-14_OverzichtsTekening CPO Kavel D, E, F, G_14-11-2025
- 09 2025-11-14_OverzichtsTekening CPO Kavel H, I_14-11-2025
- 10 2025-11-14_OverzichtsTekening CPO Kavel J, L_14-11-2025
- 11 2025-11-14_OverzichtsTekening CPO Kavel M, O_14-11-2025
- 12 Bodemonderzoek 5.1.2e ong. Laren-Zuid (CPO) VO 10 januari 2023
- 13 2025-11-17_Tekening sferontwerp gemeenschappelijke Ruimte
- 14 2025-11-17_Tekening maatvoering gemeenschappelijke ruimte
- 15 2025-11-17_Tekening voorgevel gemeenschappelijke ruimte
- 16 2025-11-17_Tekening rechtergevel gemeenschappelijke ruimte
- 17 2025-11-17_Tekening doorsnede gemeenschappelijke ruimte
- 18 2025-11-17_Tekening achtergevel gemeenschappelijke ruimte
- 19 2025-11-17_Tekening linkergevel gemeenschappelijke ruimte
- 20 2025-10-22_Riolerings-tekening

Bijlagen die bij de omgevingsvergunning horen:

- Bijlage 1: Vergunningsvoorwaarden
- Bijlage 2: Aanwijzingen en mededelingen
- Bijlage 3: Onderbouwing

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Bouwactiviteit (Omgevingsplan)

Wij leggen het ontwerpbesluit ter inzage

De aanvraag, het ontwerpbesluit toekenning omgevingsvergunning wordt met ingang van 25-12-2025 gedurende 8 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan eenieder een zienswijze op het ontwerpbesluit indienen. U kunt uw zienswijze schriftelijk indienen. Een zienswijze richt u aan het college. De ingediende zienswijzen nemen wij mee in het uiteindelijke besluit. Het exemplaar van het ontwerpbesluit treft u hierbij aan.

Berekening leges

Vastgestelde bouwkosten: € 5.1.2f (excl. BTW).

Grondslag legesverordening

- Bouwactiviteit (omgevingsplanactiviteit)
- Beoordeling aanvullende gegevens
- Advies van de Commissie Omgevingskwaliteit

Totaal**Legesbedrag**

€	5.1.2f
€	5.1.2f
€	5.1.2f
€	5.1.2f

BIJLAGE 1

Vergunningsvoorwaarden

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2025-01395 horen de onderstaande voorwaarden en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Algemene voorwaarden

ACTIVITEIT BOUWEN

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorwaarden	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.
2.	Aanwezige documenten	De volgende documenten moeten aanwezig zijn op het bouwterrein: • Omgevingsvergunning, inclusief alle bijbehorende stukken; • Overige documenten: alle vergunningen en documenten met voorwaarden of ontheffingen die belangrijk zijn voor het mogen uitvoeren van de activiteiten.
3.	Bibob	Voor deze aanvraag is advies gevraagd in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dit onderzoek is op dit moment nog niet afgerond. De uitkomst van het Bibob-onderzoek kan gevolgen hebben voor de definitieve besluitvorming. Aan deze ontwerpvergunning kunnen daarom geen rechten worden ontleend. Pas nadat het Bibob-onderzoek is afgerond, kan het college een definitief besluit nemen over de vergunningverlening.
4.	Archeologie	1. Archeologische rapportage met selectieadvies Na afronding van het proefsleuvenonderzoek overlegt vergunninghouder een archeologisch rapport opgesteld door een erkend archeologisch uitvoerder. Deze rapportage bevat in ieder geval: • de beantwoording van de onderzoeksvragen uit het PvE; • een selectieadvies; • een selectiekaart waarop zones voor vrijgave, behoud in situ en behoud ex situ (opgraving) zijn weergegeven. Zonder deze rapportage kan geen selectiebesluit worden genomen. 2. Selectiebesluit Op basis van de onder 1 genoemde rapportage stelt het bevoegd gezag inzake archeologie een selectiebesluit vast waarin wordt bepaald: • welke zones worden vrijgegeven; • welke zones uitsluitend in situ mogen worden behouden en dus niet mogen worden overbouwd; • welke zones uitsluitend in situ behouden kunnen blijven en dus niet mogen worden overbouwd. Vergunninghouder dient dit selectiebesluit te overleggen voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen.

3. Opgraving (indien van toepassing)

Indien uit het selectiebesluit volgt dat behoud ex situ (opgraving) noodzakelijk is, geldt:

- voor de opgraving wordt een nieuw Programma van Eisen voor de opgraving opgesteld (dit kan niet worden ondervangen door het bestaande PvE);
- de opgraving wordt volledig uitgevoerd overeenkomstig dit nieuwe PvE;
- de vrijgave van het opgegraven deel wordt vastgelegd in een aanvullend selectiebesluit.

4. Voorwaarde voor start bouw

Het is verboden te starten met de bouw van de woning voordat:

- het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd;
- de rapportage met selectieadvies en selectiekaart is overgelegd;
- het selectiebesluit is vastgesteld; en
- eventuele opgravingen volledig zijn afgerond en vrijgave na opgraving in een selectiebesluit is bevestigd.

5. Water en riolering

- Huishoudelijke afvalwater. De afvoerbuys van huishoudelijk afvalwater dient aangesloten te worden op het aansluitpunt van het openbaar vuilwaterriool. De locatie van het aansluitpunt kan worden opgevraagd bij de Riolerbeheerder van de Gemeente Lochem. Grondbuizen dienen in grijs-PVC te worden uitgevoerd.
- Omgang met hemelwater. Al het hemelwater in plangebied 'Laren-Zuid' wordt over de straat afgevoerd naar één van de wadi's in de openbare ruimte. Overtollig hemelwater vanaf woningen of appartementgebouwen dient daarom bij de erfgrans en op straatniveau aangeboden te worden aan de openbare ruimte.
- Voor de bouwkavels A-B-C en D-E-F-G van deze vergunningaanvraag gelden bijzondere voorwaarden vanuit waterhuishoudkundig oogpunt. Deze voorwaarden zijn beschreven in de Motivering bij het Omgevingsplan van bouwplan Laren-Zuid en worden hier als herhaald en ingelast beschouwd. Aanvullende voorwaarden – indien nodig – worden privaatrechtelijk via kavelpaspoort en/of koop- dan wel transportovereenkomst vastgelegd.

6. Natuur inclusief

Conform het vastgestelde stedenbouwkundig ontwerp worden bouwwerken en de inrichting van de omgeving zo ontworpen, dat ze waarde toevoegen voor de natuur in de gebouwde omgeving. Voordat gestart wordt met de bouw van de woningen dient de concrete invulling van de bebouwde en onbebouwde omgeving met de gemeente afgestemd te worden.

7. Groen

De in de aanvraag aangegeven beplanting (hagen) langs de perceelsgrens wordt als passende erfafscheiding geaccepteerd. De vergunninghouder is verplicht deze beplanting overeenkomstig de ingediende plannen aan te brengen voor ingebruikname van de woning en in stand te (laten) houden.

8. Bouwmelding

De start van de bouwwerkzaamheden dient u tenminste 4 weken voor

de aanvang te melden.

Deze melding dient te bevatten (art 2.18 Bbl):

- Naam, adres en telefoonnummer van degene die het bouwwerk bouwt;
- Als de aanvraag wordt ingediend door een gemachtigde: Naam, adres en telefoonnummer van de gemachtigde;
- Als de aanvraag elektronisch wordt ingediend: het e-mailadres van degene die het bouwwerk bouwt of de gemachtigde;
- De dagtekening;
- Adres, kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie
- Gegevens betreffende de kwaliteitsborger en het te gebruiken instrument voor kwaliteitsborging;
- Een risicobeoordeling van het bouwproject met oog op het voorkomen of beperken van risico's die van invloed kunnen zijn op het voldoen van het te bouwen bouwwerk aan de regels (Hfst. 4 en 5 BBL);
- Het borgingsplan.

9. Gereedmelding

Deze melding dient te bevatten (art 2.21 Bbl)

- Naam, adres en telefoonnummer van degene die het bouwwerk bouwt;
- De dagtekening;
- het adres, de kadastrale aanduiding of de coördinaten van de locatie waar de bouwactiviteit is uitgevoerd;
- de verklaring van de kwaliteitsborger, bedoeld in artikel 3.86, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbij voor zover van belang, wordt ingegaan op maatregelen om bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken als bedoeld in artikel 3.80, tweede lid, van dat besluit;
- gegevens en bescheiden waaruit de gebruiksfuncties, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en de afmetingen en de bezetting van alle ruimten, inclusief totaaloppervlakten per gebruiksfunctie blijkt;
- gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen
- gegevens en bescheiden over de brandveiligheid als bedoeld in artikel 6.8, eerste lid, onder d, onder 4° en 5°;
- gegevens en bescheiden over toegepaste gelijkwaardige maatregelen.

10. Start bouwwerkzaamheden

Minimaal 2 dagen voordat u met de bouw gaat beginnen, moet u dit schriftelijk aan ons doorgeven.

11. uitzetten

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.

12.

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.

13. Beëindiging
bouwwerkzaamheden
- Minimaal 1 werkdag voor de oplevering van het bouwwerk, moet u dit schriftelijk aan ons doorgeven. Als u dit formulier niet bij ons inlevert, dan mag u het gebouw nog niet in gebruik nemen.
- 14.
- Gaat u materiaal plaatsen op gemeentegrond? Denkt u dan aan het plaatsen van steigers, omkastingen enzovoort. Dan moet u vooraf toestemming hebben van ons.
- 15.
- 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 2 Aanwijzingen en mededelingen

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2025-01395 horen de onderstaande aanwijzingen en mededelingen. Wij vragen u deze goed door te lezen.

ACTIVITEIT BOUWEN

Nr.	Deel	Uitvoering
1.		Binnen een jaar start u met het werk van deze vergunning. Doet u dat niet dan kunnen wij binnen een jaar deze vergunning (voor een deel) intrekken.
2.	Beschermde plant-, diersoorten en gebieden	De activiteit die u wilt uitvoeren heeft mogelijk impact op Natura 2000-gebieden en voor de beschermde dieren en planten in uw omgeving. Om er zeker van te zijn dat u geen negatieve impact heeft moet u voordat u de activiteit uitvoert, onderzoek (laten) doen. Op de website van de provincie Gelderland staat een stappenplan dat u kunt volgen voordat u uw activiteit uitvoert. Dit stappenplan vindt u via deze link: Natuur: Natuur: overzichtspagina (gelderland.nl)
3.	Regenwater/ bronbemaling	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 meer informatie kunt contact opnemen met een medewerker van team Civiel en Verkeer van de gemeente Lochem en/of met het Waterschap Rijn en IJssel , 5.1.2e @wrij.nl
4.		Het kan het zijn dat in de nabijheid van een boom(en) werkzaamheden worden uitgevoerd of materialen worden opgeslagen. Binnen de gemeente Lochem gelden dan de regels die in het productenblad 'Werken rondom bomen' staan beschreven. Het productenblad vindt u in de bijlage. Het werkplan stuurt u minimaal 7 dagen voor aanvang van de werkzaamheden naar info@lochem.nl
5.	Burgerlijk Wetboek	Met deze omgevingsvergunning heeft u rekening te houden met rechten van derden. Zoals de voorwaarden uit het Burgerlijk Wetboek die te maken hebben met het bouwen.
6.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.

BIJLAGE 3 Onderbouwing

De onderbouwing bevat de toetsing en beoordeling van omgevingsvergunning met zaaknummer Z2025-01395 aan de geldende wet- en regelgeving.

Activiteiten en regels	Toets aan de regels
Omschrijving	het oprichten van 13 woningen
Aangevraagde activiteiten	Bouwactiviteit (Omgevingsplan)
Vergunningsvrij artikelen 22.27/ 22.36 Bruidschat artikelen 2.28/ 2.29/ 2.30 Bbl	Voor de aangevraagde activiteiten is een vergunning nodig.
Reguliere of uitgebreide procedure	Het besluit is voorbereid met de uitgebreide procedure.
Toetsing aan regels uit het omgevingsplan bouwen en gebruik (OPA)	Aannemende de regels zoals omschreven in het concept TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a "Woningbouw Laren den Hof", luidt de plantoets als volgt: Men wil 13 woningen oprichten. Dit vindt plaats op bestemmingen "Wonen" en "Tuin" met aanduidingen "aaneengebouwd", "bijgebouwen", "twee aaneen" en "vrijstaand" met dubbelbestemming "Waarde – Archeologie Laren Den Hof" van het Omgevingsplan gemeente Lochem. De woningen op kavels A, B, en C worden geplaatst op bestemming "Wonen" en aanduiding "vrijstaand". Hier zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan, met een maximum goot- en bouwhoogte van 6 en 8 meter. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.1) De woningen A, B en C hebben goothoogtes van 3,4 en 4,4 meter, en een bouwhoogte van 5,9 meter. Ze zijn vrijstaand en vallen volledig binnen het bouwvlak. Dit voldoet. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, op een afstand van minimaal 1 meter van de voorgevel. Ze hebben een maximum oppervlakte van 75 m² buiten het bouwvlak, en een onbepaalde oppervlakte binnen het bouwvlak. Ze hebben een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 en 5,0 meter. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.2) De bijgebouwen liggen buiten de bouwvlakken. Woning A heeft een woning en serre met een gezamenlijke oppervlakte van 25 m², en een bouwhoogte van 2,7 en 2,9 meter. Woningen B en C hebben een berging van 9 m² en een bouwhoogte van 2,7 meter. Dit voldoet. De woningen op kavels D, E, F en G worden geplaatst op bestemming "Wonen" en aanduiding "aaneengebouwd". Hier zijn uitsluitend meer aaneengebouwde woningen toegestaan, met een maximum goot- en bouwhoogte van 4 en 8 meter. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.1) De woningen hebben goothoogtes van 3,1 en 3,6 meter, en bouwhoogtes van 7,0 meter. Ze zijn 4 aaneen gebouwd, en vallen volledig binnen het bouwvlak. Dit voldoet.

De bijgebouwen liggen op bestemming “Tuin” met aanduiding “bijgebouwen”. Hier is per woning maximaal 1 bijgebouw toegestaan, met een maximum oppervlakte van 8 m² per woning en een maximum bouwhoogte van 3 meter. De bijgebouwen moeten aaneen worden gebouwd. (Omgevingsplan gemeente Lochem 9.3.1) De bijgebouwen hebben een oppervlakte van 6 m² en zijn lager dan 3 meter. **Dit voldoet.**

De woningen op kavels H en I worden gebouwd op bestemming “Wonen” met aanduiding “twee aaneen”. Hier zijn vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan, met een maximum goot- en bouwhoogte van 4 en 8 meter. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.1) De woningen hebben een goothoogte van 2,9 meter en een bouwhoogte van 6,6 meter. Ze zijn twee aaneen gebouwd, en staan binnen het bouwvlak. **Dit voldoet.**

De woningen hebben erkers buiten het bouwvlak. Aanbouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Buiten het bouwvlak hebben ze een maximum oppervlakte van 75 m², en een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 en 5 meter. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.3) De erkers hebben een oppervlakte van 5 m² en zijn lager dan 3 meter. Er is geen verdere bebouwing buiten het bouwvlak. **Dit voldoet.**

De woningen op kavels J, K, M, en O worden gebouwd op bestemming “Wonen” met aanduiding “twee aaneen”. Hier zijn vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan, met een maximum goot- en bouwhoogte van 8 en 12 meter. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.1) De woningen hebben goothoogtes van 2,3 en 6,0 meter, en een bouwhoogte van 7,8 meter. Ze zijn twee aaneen gebouwd, en staan binnen het bouwvlak. **Dit voldoet.**

De bijgebouwen liggen buiten het bouwvlak. Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Buiten het bouwvlak hebben ze een maximum oppervlakte van 75 m², en een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 en 5 meter. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.3) De bijgebouwen hebben een oppervlakte van 6 en 7 m², een bouwhoogte van minder dan 3 meter. Ze staan 1 meter achter de voorgevel. Men wil ze vergunningsvrij bouwen. **Dat is mogelijk.**

De ontmoetingsruimte ligt op bestemming “groen” met aanduiding “specifieke vorm van wonen – ontmoetingsruimte”. Hier is één gebouw ten behoeve van een ontmoetingsruimte en/of berging toegestaan, met een maximum oppervlakte van 50 m², en een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 en 5,0 meter. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 7.3.1) De ontmoetingsruimte heeft een oppervlakte van circa 50 m², en een goot- en bouwhoogte van 2,3 en 4,3 meter. **Dat voldoet.**

Dit vindt ook plaats op bestemming “Waarde – Archeologie Laren Den Hof”. Archeologisch onderzoek is verplicht.

Archeologie

Voor het plangebied geldt op basis van het archeologisch advies dat voorafgaand aan de realisatie van de woning een proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd, conform het Programma van Eisen “Proefsleuvenonderzoek [februari 2024]”. Dit onderzoek is noodzakelijk om eventuele archeologische waarden in kaart te brengen en het bevoegd gezag in staat te stellen een selectiebesluit te kunnen nemen over eventuele vrijgave, behoud in situ of behoud ex situ.

Voorschrift

Vergunninghouder voert vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden in het gehele plangebied een proefsleuvenonderzoek uit overeenkomstig het geldende Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek (PvE, februari 2024).

1. Archeologische rapportage met selectieadvies

Na afronding van het proefsleuvenonderzoek overlegt vergunninghouder een archeologisch rapport opgesteld door een erkend archeologisch uitvoerder.

Deze rapportage bevat in ieder geval:

1. de beantwoording van de onderzoeksvragen uit het PvE;
2. een selectieadvies;
3. een selectiekaart waarop zones voor vrijgave, behoud in situ en behoud ex situ (opgraving) zijn weergegeven.

Zonder deze rapportage kan geen selectiebesluit worden genomen.

2. Selectiebesluit

Op basis van de onder 1 genoemde rapportage stelt het bevoegd gezag inzake archeologie een selectiebesluit vast waarin wordt bepaald:

1. welke zones worden vrijgegeven;
2. welke zones uitsluitend in situ mogen worden behouden en dus niet mogen worden overbouwd;
3. welke zones uitsluitend in situ behouden kunnen blijven en dus niet mogen worden overbouwd.

Vergunninghouder dient dit selectiebesluit te overleggen voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen.

3. Opgraving (indien van toepassing)

Indien uit het selectiebesluit volgt dat behoud ex situ (opgraving) noodzakelijk is, geldt:

1. voor de opgraving wordt een nieuw Programma van Eisen voor de opgraving opgesteld (dit kan niet worden ondervangen door het bestaande PvE);
2. de opgraving wordt volledig uitaevoerd overeenkomstia dit nieuwe PvE;
3. de vrijgave van het opgegra

Archeologische begeleiding is bij de

4. Voorwaarde voor start bouw

Het is verboden te starten met de bo

1. het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd;
2. de rapportage met selectieadvies en selectiekaart is overgelegd;
3. het selectiebesluit is vastgesteld; en

	4. eventuele opgravingen volledig zijn afgerond en vrijgave na opgraving in een selectiebesluit is bevestigd.
Verkeer	Het plan Laren Zuid is integraal beoordeeld door het team Verkeer dat van meet af aan bij de ontwikkeling is betrokken. Hierbij is gekeken naar de parkeernormen, de verkeersontsluiting en de ruimtelijke inpassing binnen de bestaande infrastructuur. Op basis van deze beoordeling wordt geconcludeerd dat: De gehanteerde parkeernorm voldoet aan de geldende eisen zoals vastgesteld in het gemeentelijk parkeerbeleid. Er is voldoende parkeercapaciteit voorzien voor zowel bewoners als bezoekers.
Bodem	Akkoord
Brandveiligheid	Uit de aanvraag blijkt voldoende, dat er op basis van de ingediende stukken er wordt voldaan aan de brandveiligheidsvoorschriften. Er is geen bezwaar op basis van deze stukken de vergunning af te geven.
Toets van Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) (welstandsnota) (omgevingswet/bruidsschat / Verordening Fysieke Leefomgeving 2025)	Het perceel ligt in het gebied waar welstand van toepassing is. Op 27-11-2025 is het bouwplan behandeld door de CRK en getoetst aan de beeldkwaliteitsplan. De CRK is van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Advies CPO woningen = positief Alle woning ontwerpen voor de CPO deel van de planontwikkeling Laren-Zuid zijn conform het advies aangepast en ingediend. Hiermee zijn alle vrijstaande, twee kappers en rijen woningen akkoord. Advies Gemeenschappelijke ruimte = positief Ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimte (houten bijgebouw) wordt meegegeven dat het voorgestelde handelsproduct weinig visuele verwantschap heeft met de architectuur van de woningen maar wel voorstelbaar is indien wordt uitgegaan van een enkele kleurstelling voor de constructie en gevels (óf blank hout dat vergrijs't óf een geheel zwarte uitvoering).
WKB (Besluit bouwwerk leefomgeving)	Voor deze activiteit is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) van toepassing. U hoeft geen omgevingsvergunning bouwactiviteit (technisch) aan te vragen. In het Besluit bouwwerken leefomgeving is beschreven voor welke categorieën bouwwerken wel een melding bouwactiviteit (technisch) nodig is. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen. In uw geval moet een kwaliteitsborger het bouwwerk controleren.
Civiel	De civieltechnische aspecten van het plan zijn beoordeeld door de afdeling Civiel. Op basis van de aangeleverde stukken is het civieltechnische deel akkoord bevonden, mits uitvoering plaatsvindt conform de ingediende tekeningen en technische omschrijvingen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1, 4

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	4