

CPO de Dimmendael

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

info@dedimmendael.nl

uw DSO-kenmerk: 2025093001927
ons kenmerk: Z2025-01395
documentnummer: D2025-00022664
onderwerp: Verzoek aanvullende gegevens

datum verzending: 27 oktober 2025
datum besluit:
behandeld door: 5.1.2e 5.1.2e
telefoonnummer: (0573) 28 92 22

Beste meneer, mevrouw ,

Op 30 september 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van 13 woningen op het perceel Zutphenseweg plan Laren Zuid, Laren.

Voor dit perceel vraagt u de volgende activiteiten aan:

- Bouwactiviteit (Omgevingsplan)

We hebben meer informatie van u nodig

Wij hebben uw aanvraag getoetst op volledigheid. Op dit moment hebben wij niet genoeg gegevens om uw aanvraag te beoordelen. In de bijlage leest u welke gegevens wij nog van u nodig hebben.

Lever de gegevens binnen 3 weken in

U kunt de ontbrekende gegevens toevoegen aan uw aanvraag in het Omgevingsloket. Staat uw aanvraag niet in het Omgevingsloket dan kunt u de stukken mailen naar omg-administratie@lochem.nl. Doe dit binnen 3 weken na de verzenddatum van deze brief. Alleen dan nemen wij uw aanvraag in behandeling. Heeft u toch meer tijd nodig om uw aanvraag aan te vullen? Laat het ons dan vóór de inleverdatum weten. Wij spreken dan samen met u een nieuwe inleverdatum af.

We schorten de beslistermijn op

Zolang uw aanvraag niet compleet is kunnen we nog geen beslissing nemen. We schorten de beslistermijn op tot het moment dat alle ontbrekende gegevens bij ons binnen zijn.

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 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,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

klantmanager
team Ruimtelijke Initiatieven

Bijlage: ontbrekende gegevens

Deze brief gaat ook naar: 5.1.2e [@hoogslagbouw.nl](mailto:5.1.2e@hoogslagbouw.nl)

Bijlage ontbrekende gegevens

Omgevingsplan

Zie Omgevingsplantoets

U wil woningen en appartementen oprichten. Dit vindt plaats op bestemming "Agrarisch" met dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 6" van het Omgevingsplan gemeente Lochem.

Dit plan past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Bestemming "Agrarisch" is bestemd voor het uitoefenen van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet voor een woonwijk. (Buitengebied Lochem 3.1)

Om deze ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken, loopt een TAM-IMRO procedure. Deze is nog niet afgerond, dus er is geen mogelijkheid om een definitieve uitspraak te doen. Wel is het mogelijk om de aanvraag te toetsen aan de concept versie van het TAM-omgevingsplan van augustus 2025.

U wil de bijgebouwen vergunningsvrij bouwen. Bijgebouwen kunnen onder voorwaarden vergunningsvrij gebouwd worden, als deze in het achtererfgebied liggen. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22.27 a 2) De bijgebouwen liggen niet in het achtererfgebied. Ze kunnen dus niet vergunningsvrij worden gebouwd. Men moet de tekening zo aanpassen, dat de bijgebouwen niet meer als vergunningsvrij staan aangegeven.

Op de situatietekeningen staat een gebouw ter plaatse van aanduiding "specifieke vorm van wonen – ontmoetingsruimte". Verdere tekeningen ontbreken. Als men dit gebouw wil aanvragen, moet men aanvullende tekeningen aanleveren. Als men dit gebouw niet wil aanvragen, moet men dit van de situatietekeningen verwijderen.

Aanvullende informatie is nodig op twee onderdelen:

- U moet de tekeningen voor de rijtjeswoningen D, E, F en G aanpassen zodat de bijgebouwen niet meer als vergunningsvrij staan aangegeven.
- U moet of de ontmoetingsruimte van de situatietekeningen verwijderen, of aanvullende tekeningen voor de ontmoetingsruimte aanleveren.

Brandveiligheid

Uitslag: voldoet niet

Bluswatervoorziening:

In de buurt is geen openbare bluswatervoorziening op korte afstand. Er dient in overleg met de Veiligheidsregio bluswatervoorziening te worden gerealiseerd. (Vitens brandkranen of geboorde putten)

Bereikbaarheid hulpdiensten:

In het huidige plan kunnen hulpdiensten maar via 1 toegangsweg de wijk in. Dit is niet wenselijk, er dient een 2e ontsluiting (al dan niet afgesloten door middel van een paal) gerealiseerd worden. Met voorkeur een 2e aansluiting aan de Zutphenseweg.

Commissie Ruimtelijk Kwaliteit

De aanvraag betreft het CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) deel van de nieuwbouw ontwikkeling van Laren-Zuid. Dit deel is als vooroverleg met de architect en in aanwezigheid van een aantal aankomende bewoners besproken.

Onderstaand is per onderdeel een advies uitgebracht.

Vrijstaande, geschakelde woningen

Kavel A (vrijstaand)

Conform vooroverleg. Meegeven wordt om de hoekafstand van de hemelwaterafvoer in de zijgevel gelijk te houden. De gebouw gebonden installatie staat op het dak van het **bijgebouw**, is zichtbaar. Meegegeven wordt om deze in een gepaste kleurstelling of omkasting uit te voeren.

Kavel B (vrijstaand)

Conform vooroverleg. Meegeven wordt om de hoekafstand van de hemelwaterafvoer in de zijgevel gelijk te houden. De gebouw gebonden installatie staat op het dak van het bijgebouw, is zichtbaar. Meegegeven wordt om deze in een gepaste kleurstelling of omkasting uit te voeren. Bij voorkeur de PV panelen als een doorlopende strook aanbrengen (linker gevel).

Kavel C (vrijstaand)

Conform vooroverleg. Meegeven wordt om de hoekafstand van de hemelwaterafvoer in de zijgevel gelijk te houden. De gebouw gebonden installatie staat op het dak van het bijgebouw, is zichtbaar. Meegegeven wordt om deze in een gepaste kleurstelling of omkasting uit te voeren.

Kavel H + I (tweekapper)

Conform vooroverleg. De gebouw gebonden installatie nabij de voordeur is niet akkoord, mits deze een 'omkasting' krijgt in een passende (niet opvallende) kleurstelling, of bijvoorbeeld met een haag wordt omkleed (verplaatsing naar de hoek van de achtergevel?) zodat deze onderdeel wordt van de tuininrichting.

Kavel J + I (tweekapper)

Conform vooroverleg. De gebouw gebonden installatie nabij de voordeur is niet akkoord, mits deze in een gepaste kleurstelling op het dak van het bijgebouw wordt geplaatst.

Kavel M + O (tweekapper)

Conform vooroverleg. De gebouw gebonden installatie nabij de voordeur is niet akkoord, mits deze in een gepaste kleurstelling op het dak van het bijgebouw wordt geplaatst.

Kavel D,E,F,G (rijenwoningen)

Conform vooroverleg. De gebouw gebonden installatie staat op het dak van het bijgebouw, op enige afstand van de woning, en is zichtbaar. Meegegeven wordt om deze in een gepaste kleurstelling of omkasting uit te voeren.

Archeologie

Zoals in het Programma van Eisen (definitieve versie, februari 2024) is vastgelegd, moet er voor het gehele plangebied een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd.

Het maakt voor ons niet uit of dit onderzoek door jullie organisatie of door de ontwikkelaar wordt uitgevoerd. (het moet voor het hele plan gebied laren- zuid

Kader en vereisten

Conform het Programma van Eisen:

"Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het karteren van vindplaatsen en het vervolgens waarden ervan. Op basis van het op te stellen selectieadvies, zal het bevoegd gezag inzake archeologie een selectiebesluit nemen. Geselecteerde vindplaatsen die niet in situ kunnen worden behouden, zullen worden opgegraven dan wel tijdens de realisatie middels een archeologische begeleiding ex situ worden behouden.

Indien beperkt in omvang en complexiteit kunnen eventuele opgravingen direct aansluitend op (of tijdens de periode van) het proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Ten behoeve van een eventuele doorstart zullen een of meerdere addenda op onderhavig Programma van Eisen worden opgesteld, waarin specifieke eisen ten aanzien van de uitvoering van de opgraving, alsmede relevante onderzoeksvragen zijn opgenomen."

Civiel

advies wordt later aangeleverd want waterparagraaf is pas 18 november beschikbaar.

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, 5