

Gemeente Lochem
t.a.v. R.J. Butter
Postbus 17
7240 AA LOCHEM

r.butter@lochem.nl

uw DSO-kenmerk: 2025042901669
ons kenmerk: Z2025-00638
documentnummer: D2025-00010609
onderwerp: **CONCEPT**
Omgevingsvergunning
reguliere procedure

datum verzending:
datum besluit:
behandeld door: Eric Visscher
telefoonnummer: (0573) 28 92 22

Beste meneer Butter,

Op 29 april 2025 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het oprichten van 35 tijdelijke flexwoningen en bergingen voor periode 10 jaar op het perceel Smitskamp (nabij), Gorssel.

U krijgt een omgevingsvergunning

We hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 35 tijdelijke flexwoningen en bergingen voor een periode van maximaal 10 jaar. 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.

Wanneer gaat de vergunning in

De omgevingsvergunning gaat in op de dag na de verzending van deze brief.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burenen?

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken

Uw omgevingsvergunning maken wij bekend in het huis-aan-huisblad "De Berkelbode" en op www.officielebekendmakingen.nl. Zes weken lang kunnen belanghebbenden bezwaar maken 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 € 50.219,00

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: € 5.600.000,00 (excl. BTW).

Grondslag legesverordening

- Bouwactiviteit (omgevingsplanactiviteit)
- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- Advies van de gemeenteraad

Legesbedrag

€	49.700,00
€	181,50
€	519,00

- Vermindering na omgevingsoverleg	€	-181,50
Totaal	€	50.219,00

Wet kwaliteitsborging (Wkb)

Uw bouwactiviteit valt overeenkomstig artikel 2.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving onder het stelsel van kwaliteitsborging (gevolgklasse 1). U dient een kwaliteitsborger in te schakelen en er gelden in ieder geval de volgende verplichtingen:

- 'Bouwmelding' (indienen minimaal 4 weken vóór aanvang bouwwerkzaamheden)
- Informatieplicht 'Start bouw' (indienen minimaal 1 week vóór aanvang bouwwerkzaamheden)
- Informatieplicht 'Afwijking Bbl'
- 'Gereedmelding' (dossier bevoegd gezag)
- Informatieplicht 'Gereed bouw'

Indien u bovenstaande verplichtingen niet nakomt, mag u niet beginnen met de werkzaamheden en mogen de gebouwen 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 (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,

Eric Visscher
klantmanager
team Ruimtelijke Initiatieven

Bijlage:

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

Deze brief gaat ook naar:

- woz@tribuut.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: Z2025-00638

Datum besluit:

Op 29 april 2025 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het oprichten van 35 tijdelijke flexwoningen en bergingen voor periode 10 jaar op het perceel Smitskamp (nabij), Gorssel.

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 reguliere procedure.

Besluit

Wij besluiten om u de omgevingsvergunning te verlenen voor een periode van maximaal 10 jaar. De periode start op het moment dat de informatieplicht 'gereed bouw' is gedaan en de woningen in gebruik genomen kunnen worden. 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. 2025-04-29_Verzoekformulier
- 02. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-051 - Bestaande Situatie_24-01-2025
- 03. 2025-04-29_Tekening 001840-UO-050 - Situatie_24-04-2025
- 04. 2025-04-29_Ruimtelijke motivering ten behoeve van bopa_24-04-2025
- 05. 2025-04-29_Tekening 001840_TO_Situatie_3D vogelvlucht ZW
- 06. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-101 - Bergingen_14-03-2025
- 07. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-100A Begane grond_Blok A_24-01-2025
- 08. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-100B Begane grond_Blok B_24-01-2025
- 09. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-100C Begane grond_Blok C_24-01-2025
- 10. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-100D Begane grond_Blok D_24-01-2025
- 11. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-100E Begane grond_Blok E_24-01-2025
- 12. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-100F Begane grond_Blok F_24-01-2025
- 13. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-100G Begane grond_Blok G_24-01-2025
- 14. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-100H Begane grond_Blok H_24-01-2025
- 15. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-110A Verdieping_Blok A_24-01-2025
- 16. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-110B Verdieping_Blok B_24-01-2025
- 17. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-110C Verdieping_Blok C_24-01-2025
- 18. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-110D Verdieping_Blok D_24-01-2025
- 19. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-110E Verdieping_Blok E_24-01-2025
- 20. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-110F Verdieping_Blok F_24-01-2025
- 21. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-110G Verdieping_Blok G_24-01-2025
- 22. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-110H Verdieping_Blok H_24-01-2025
- 23. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-120A Daktekening_Blok A_24-01-2025
- 24. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-120B Daktekening_Blok B_24-01-2025
- 25. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-120C Daktekening_Blok C_24-01-2025
- 26. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-120D Daktekening_Blok D_24-01-2025
- 27. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-120E Daktekening_Blok E_24-01-2025
- 28. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-120F Daktekening_Blok F_24-01-2025

- 29. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-120G Daktekening_Blok G_24-01-2025
- 30. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-120H Daktekening_Blok H_24-01-2025
- 31. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-200A Gevels_Blok A_24-01-2025
- 32. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-200B Gevels_Blok B_24-01-2025
- 33. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-200C Gevels_Blok C_24-01-2025
- 34. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-200D Gevels_Blok D_24-01-2025
- 35. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-200E Gevels_Blok E_24-01-2025
- 36. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-200F Gevels_Blok F_24-01-2025
- 37. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-200G Gevels_Blok G_24-01-2025
- 38. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-200H Gevels_Blok H_24-01-2025
- 39. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-300A Doorsneden_Blok A_24-01-2025
- 40. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-300B Doorsneden_Blok B_24-01-2025
- 41. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-300C Doorsneden_Blok C_24-01-2025
- 42. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-300D Doorsneden_Blok D_24-01-2025
- 43. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-300E Doorsneden_Blok E_24-01-2025
- 44. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-300F Doorsneden_Blok F_24-01-2025
- 45. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-300G Doorsneden_Blok G_24-01-2025
- 46. 2025-04-19_Tekening 001840-DO-300H Doorsneden_Blok H_24-01-2025
- 47. 2025-04-29_Tekening 001840-DO-400 - Details_24-01-2025
- 48. 2025-04-29_Verkennend bodemonderzoek_10-07-2024
- 49. 2025-04-29_Archeologie (def) Gorssel-Zutphenseweg IVO-P.pdf
- 50. 2025-04-29_Projectberekening stikstofdepositie Aeries_bijlage 1_uitvoer aanlegfase_12-02-2025
- 51. 2025-04-29_Projectberekening stikstofdepositie Aeries_bijlage 2_uitvoer gebruiksfase_12-02-2025
- 52. 2025-03-07_Beoordeling bodemonderzoek_Smitskamp ong. Gorssel (bouw flexwoningen) VO 10 juli 2024
- 53. Zonnekampstraat 1 t/m 45, 2 t/m 24 Gorssel SITUATIE HUISNUMMER

Toekennen 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 aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, lig- en standplaatsen;

De gemeente Lochem kent, vanaf zes weken na dagtekening van deze brief, de volgende nummering toe:

- **Zonnekampstraat 1 t/m 45 7213 BZ Gorssel**
Zonnekampstraat 2 t/m 24 7213 BZ Gorssel

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.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (Omgevingsplan)

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Klantmanager team Ruimtelijke Initiatieven

Bijlagen:

- Vergunningsvoorwaarden
- Aanwijzingen en mededelingen
- Motivering

Bijlage Vergunningsvoorwaarden

Ons kenmerk: Z2025-00638

Datum besluit:

1. U moet bouwen zoals op de tekening 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 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit bodemkwaliteit.

2. Peilhoogte en plaats van het bouwwerk.

De peilhoogte van de flexwoningen en bergingen ten opzichte van de weg en de juiste plaats op het perceel gaan wij op het terrein controleren.

3. Bodemonderzoek

De beoordeling van het bodemonderzoek van d.d. 07-03-2025 en de hierin opgenomen bevindingen en voorwaarden maken onverkort deel uit van deze vergunning.

4. Ecologie/natuur

Het rapport Natuurtoets is beoordeeld. Er is geen nader natuuronderzoek nodig is, mits:

- Lichtuitstraling in de bouw- én gebruiksfase wordt voorkomen in de actieve periode van vleermuizen (= april tot en met oktober van zonsondergang tot zonsopgang). Lichtuitstraling op omliggende gebouwen, tuinen en boom- en struikbeplantingen rondom het plangebied.
- Wordt gewerkt buiten het broedseizoen (= van maart tot en met augustus) om negatieve effecten op algemene broedvogels en jaarrond beschermde vogelnesten te voorkomen.
- Indien het werken buiten het broedseizoen niet mogelijk is, dient er ook een broedvogelcontrole uitgevoerd worden voorafgaand aan de start van de werkzaamheden.
- Tevens dient er voor de mogelijk aanwezige jaarrond beschermde nesten een nestencheck uitgevoerd te worden in de herfst. Op basis van de bevindingen van deze nestcheck wordt een nieuwe/aanvullende evaluatie uitgevoerd ten opzichte van jaarrond beschermde nesten.

Verder dient er een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld met regels over het broedseizoen, nestelende vogels en verlichting.

Dit zijn strikte voorwaarden die moeten worden opgevolgd, omdat anders mogelijk de wet wordt overtreden en daarvoor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig is.

5. Landschappelijke inpassing

- De nieuwe woningen mogen voor reguliere bewoning worden gebruikt, mits de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan behorende bij deze vergunning (Inrichtingsplan). Daarbij geldt dat de landschappelijke inpassing binnen 18 maanden na het bekend maken van deze omgevingsvergunning moet zijn gerealiseerd.
- De voorgaande voorschriften gelden voor de vergunninghouder, alsmede diens rechtsoptvolgers. Vergunninghouder is bij verkoop of het in gebruik geven van deze woningen verplicht om de voorgaande voorwaarden in deze omgevingsvergunning te vermelden

6. Riolering

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. (0573) 28 92 22 of info@lochem.nl.

7. Wet kwaliteitsborging (Wkb)

Uw bouwactiviteit valt overeenkomstig artikel 2.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving onder het stelsel van kwaliteitsborging (gevolgklasse 1). U dient een kwaliteitsborger in te schakelen en er gelden in ieder geval de volgende verplichtingen:

- 'Bouwmelding' (indienen minimaal 4 weken vóór aanvang bouwwerkzaamheden)
- Informatieplicht 'Start bouw' (indienen minimaal 1 week vóór aanvang bouwwerkzaamheden)
- Informatieplicht 'Afwijking Bbl'
- 'Gereedmelding' (dossier bevoegd gezag)
- Informatieplicht 'Gereed bouw'

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

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. Gaat u materiaal plaatsen op gemeentegrond? 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

1. Binnen 1 jaar na datum van deze vergunning start u met de werkzaamheden. 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. 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.

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. 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 activiteit(en):

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (Omgevingsplan)

Omgevingsplan

U wilt voor een periode van 10 jaar 35 flexwoningen plaatsen en bergingen realiseren. Dit vindt plaats op bestemmingen "Agrarisch" en "Groen" met aanduidingen "overige zone – landschapstype essenlandschap", "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" en "reconstructiewetzone – verwevingsgebied" met dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 4", "Waarde – Archeologie 5", "Waarde – Archeologie 6" en "Waarde – Archeologie 7" van het Omgevingsplan gemeente Lochem.

Binnen deze bestemming zijn tijdelijke woningen en bergingen niet toegestaan. Als – zoals hier het geval – sprake is van strijd met het omgevingsplan hebben wij de bevoegdheid om toch medewerking te verlenen. De woningen en bergingen kunnen vergund worden met een buitenplanse omgevingsactiviteit (bopa). Het gaat om de volgende omgevingsplanactiviteit:

- Tijdelijk afwijken van regels in het omgevingsplan.

Beleidsruimte

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan buitenplanse omgevingsplanactiviteit hebben wij beleidsruimte. Er is sprake van een bevoegdheid. Wij bepalen of een bepaalde ontwikkeling met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties acceptabel is. Deze beslissing is namelijk afhankelijk van de inzichten over de wenselijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving in het betrokken gebied. Sommige beoordelingsmarges mogen niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Ook moeten de in geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. Daarbij kan bekeken worden of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met de verlening van de omgevingsvergunning te dienen doelen.

Participatie

De aanvrager heeft een participatieverslag aangeleverd en aangegeven hoe belanghebbenden zijn betrokken bij het plan. Dit verslag is als onderdeel van de aanvraag toegevoegd en ter informatie beschikbaar voor de verdere besluitvorming.

Advies gemeenteraad

Voor deze aanvraag is advies nodig van de gemeenteraad. De gemeenteraad is in een vroeg stadium bij de plannen betrokken en heeft op 25 november 2024 kennisgenomen van de participatie en het plan in een raadsvergadering besproken en vastgesteld. **Op ----- is deze aanvraag omgevingsvergunning voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad. De raad heeft positief geadviseerd.**

Belangen aanvrager

Zonder omgevingsvergunning is het niet mogelijk om legaal de 35 flexwoningen en bergingen te realiseren. De aanvrager (gemeente Lochem) heeft een taakstelling om woonruimte te creëren voor ontheemden met deze vergunning kan daaraan worden voldaan daarnaast wordt 20 % van de woningen toegewezen aan spoedzoekers binnen Lochem.

Mogelijke belangen derden

Omwonenden hebben de mogelijkheid gekregen om een reactie te geven op de plannen. Hieruit komt naar voren dat veel zorgen gaan over de verkeersveiligheid met name de toename in verkeer en parkeerdruk.

Belangenafweging

Wij vinden dat er vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties sprake is van aanvaardbare situatie. De belangen van aanvrager wegen zwaarder dan de belangen van de omwonenden. Op het terrein worden de benodigde parkeerplaatsen aangelegd zodat er geen extra parkeerdruk ontstaat in de wijk. Daarnaast is vastgesteld dat het voorgenomen initiatieven geen noemenswaardige invloed zal hebben op de toename van het verkeer of de verkeersveiligheid.

Beoordeling ruimtelijke onderbouwing

Uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing voor de BOPA voor de flexwoningen en bergingen in Gorsel wordt geconcludeerd dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, voldoet aan de instructieregels van rijk en provincie, en de betrokken belangen zijn gewogen. De ruimtelijke onderbouwing gaat inhoudelijk in op de relevante milieu- en omgevingsaspecten en toont aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De tijdelijke ontwikkeling is aanvaardbaar en is dan ook vanuit een ruimtelijke oogpunt positief beoordeeld. Wel dienen de onderstaande voorwaarden opgenomen te worden in de vergunning:

- De nieuwe woningen mogen voor reguliere bewoning worden gebruikt, mits de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan behorende bij deze vergunning (Inrichtingsplan). Daarbij geldt dat de landschappelijke inpassing binnen 18 maanden na het bekend maken van deze omgevingsvergunning moet zijn gerealiseerd.
- De voorgaande voorschriften gelden voor de vergunninghouder, alsmede diens rechtsopvolgers. Vergunninghouder is bij verkoop of het in gebruik geven van deze woningen verplicht om de voorgaande voorwaarden in deze omgevingsvergunning te vermelden

Archeologie

Op basis van het vooronderzoek en het proefsleuvenonderzoek is geconcludeerd dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling (selectiebesluit van d.d. 17-03-2025).

Wel blijft onverminderd van kracht dat men bij bodemversturende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de minister (in de praktijk de RCE) conform afdeling 19.2 van de Omgevingswet 2024. In de praktijk kan melding gedaan worden bij de regioarcheoloog Stedendriehoek.

Stikstofonderzoek

Het onderzoek naar het effect van de ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden voldoet aan de eisen en toont aan dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Welstand

Het perceel is gelegen in een 'welstandsvrij gebied' en wordt daarom niet getoetst aan de Welstandsnota.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.