

BESTEMMINGSPLANTOETS WABO

Aanvraagnummer: Z2025-00403

Locatie: 5.1.2e, 5.1.2e, Epse

Omschrijving: Het splitsen van een woning

Datum Ingekomen: 17 maart 2025

Bestemmingsplan: Omgevingsplan gemeente Lochem

Bestemming(en): "Wonen"

Aanduiding(en): "overige zone – beschermingszone natte landnatuur"
"reconstructiewetzone – verwevingsgebied" "overige zone –
landschapstype beekdallandschap"

Dubbelbestemming(en): "Waarde – Archeologie 5"

Beeldkwaliteitsplan/FAB: ☐ ja ☒ nee Zo ja:

Vorbereidingsbesluit / ontwerpbestemmingsplan

Aanhoudingsplicht: ☐ ja ☐ nee
(artikel 3.3 lid 1 Wabo)

Doorbreking mogelijk: ☐ ja ☐ nee
(artikel 3.3 lid 3 Wabo)

Overige aandachtspuntenVergunningvrij:

- ☐ Het bouwplan is vergunningsplichtig
- ☐ Het bouwen is vergunningsvrij, het bestemmingsplan blijft buiten beschouwing (artikel 2 van bijlage II Bor)
- ☐ Het bouwen is vergunningsvrij en is passend in het bestemmingsplan (artikel 3 van bijlage II Bor)
- ☐ Het bouwen is vergunningsvrij, maar er is een ontheffing voor afwijken van het bestemmingsplan nodig

Monument:

☐ ja ☒ nee Zo ja ☐ Rijksmonument ☐ Gemeentelijk monument

Legalisering:

☐ ja ☒ nee

Conclusie bestemmingsplantoets:

- ☐ Toestemming kan worden verleend om de volgende reden:
 - ☐ De activiteit past binnen het bestemmingsplan Wabo art. 2.1 lid 1, onder a
 - ☐ Een binnenplanse afwijking kan worden toegestaan Wabo art. 2.12 lid 1, onder a, onder 1
 - ☐ Een kruimelafwijking kan worden toegestaan Wabo art. 2.12 lid 1, onder a, onder 2
- ☐ Toestemming is niet mogelijk, tenzij een afwijking kan worden toegestaan via de uitgebreide Wabo-procedure. Dit ter beoordeling van de afdeling Ruimte Wabo art. 2.12 lid 1, onder a, onder 3
- ☐ De activiteit betreft een werk (aanleg). Hierover moet advies worden gevraagd aan de afdeling Ruimte Wabo art. 2.1 lid 1, onder b
- ☐ De aanvraag moet worden geweigerd
- ☐ Anders, zie motivering op volgende blad

(tekstblokken die niet van toepassing zijn wissen)

Men wil een woning splitsen. Dit vindt plaats op bestemming "Wonen" met aanduidingen "overige zone – beschermingszone natte landnatuur", "reconstructiewetzone – verwevingsgebied" en "overige zone – landschapstype beekdallandschap" met dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5" van het Omgevingsplan gemeente Lochem.

Woningsplitsing is mogelijk met een binnenplanse afwijking. De hoofdwoning inclusief voormalig deel moet een volume hebben van minimaal 900 m³, en de woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³. De landschappelijke kernkwaliteiten mogen niet worden aangetast, en het gebouw moet landschappelijk worden ingepast. (Buitengebied Lochem 24.5)

De huidige woning heeft een volume van meer dan 900 m³, wat voldoet. Om dit plan verder te beoordelen is aanvullende informatie nodig. Er ontbreken plattegronden, doorsneden, en een landschappelijk inpassingsplan.

Getoetst door: 5.1.2e	Datum: 16-04-2025
Voor akkoord:	

Ruimte voor een toelichting over de beoordeling en het advies.

(in ieder geval aangeven wat de afweging is bij het advies om af te wijken van het bestemmingsplan).

24.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de splitsing van een woning wordt toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. alleen het hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- b. de te splitsen woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst;
- c. de woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³;
- d. de woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- e. de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid en de bestaande goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- f. het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan;
- g. de woning niet is gesitueerd in een 'reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied';
- h. de landschappelijke kernkwaliteiten daardoor niet worden aangetast;

- i. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.

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