

BESTEMMINGSPLANTOETS WABO

Aanvraagnummer: Z2024-02038

Locatie: Eefdesse Enkweg 4, 7231 LC Gorssel

Omschrijving: Het starten van een hondenopvang

Datum Ingekomen: 6 november 2024

Bestemmingsplan: Omgevingsplan gemeente Lochem

Bestemming(en): "Wonen"

Aanduiding(en): "overige zone – landschapstype essenlandschap" "reconstructiewetzone – verwevingsgebied" "overige zone – essen en enken"

Dubbelbestemming(en): "Waarde – Archeologie 7"

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 aandachtspunten

Vergunningvrij:

- ☐ 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 hondenhopvang aan huis beginnen in de te verbouwen kapschuur. Dit vindt plaats op bestemming "Wonen" van Omgevingsplan gemeente Lochem.

Er ontbreekt informatie. De hondenhopvang mag geen invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken (Buitengebied Lochem 24.4.1 c) Hiervoor moet advies worden ingewonnen van afdeling verkeer. Hiervoor moet ook gespecificeerd worden hoeveel parkeerplaatsen er precies waar worden geplaatst.

Per woning is maximaal 1 reclame- en/of naambord aan de gevel toegestaan van maximaal 0,50 m², of op de voor wonen aangewezen gronden in dezelfde omvang en met een hoogte van maximaal 1 meter (Buitengebied Lochem 24.4.1 f) Dit is vergunningsplichtig, dus als men een reclame en/of naambord wil plaatsen, moet de locatie en afmetingen van de reclame worden toegevoegd.

De speelweide bevindt zich deels op bestemming "Wonen" en deels op bestemming "Agrarisch". Als men hier een hek omheen wil plaatsen, mag dit op bestemming "Wonen" maximaal 2 meter hoog zijn (Buitengebied Lochem 24.2.4 a). Op bestemming "Agrarisch" zijn terreinafscheidingen uitsluitend ten behoeve van agrarisch grondgebruik toegestaan. (Buitengebied Lochem 3.2.5 a) Een hondenhopvang valt hier niet onder, en een hekwerk is op bestemming "Agrarisch" dus ook niet toegestaan. Meer informatie over het potentiële hekwerk moet worden aangeleverd.

De verbouwing van de kapschuur lijkt een te veranderen bouwwerk te zijn waar de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume niet wordt uitgebreid. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22.27 i) Als dit het geval is, kan dit vergunningsvrij worden uitgevoerd. Als dit niet het geval is, moeten er meer tekeningen worden toegevoegd (aanzicht, doorsnede, exacte maatvoering, etc)

Getoetst door: 5.1.2e	Datum: 13-11-2024
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)

Buitengebied Lochem

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

Bouwwerken, geen gebouwen	Bouwhoogte in meters
Sleufsilo's	2,5 m
Mestsilo's	8,5 m
Windturbine	15 m
Voedersilo's	15 m
Overkappingen	4 m
Verlichtings- en vlaggenmasten	8 m
(Schotel)antennes	10 m
Overige	6 m
	1 m, voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
	1,5 m geldt, rond aangeduide paardenbakken;
Terreinafscheidingen binnen het bouwvlak	2 m, elders binnen het bouwvlak.
Terreinafscheidingen buiten het bouwvlak, uitsluitend ten behoeve van het agrarische grondgebruik met een constructie die niet onoverkomelijk is voor 1,50 m de passage van kleine zoogdieren en amfibieën	

24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. De volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

Bouwwerken geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
Verlichting	2 meter
Tuinmeubilair	3 meter
speeltoestellen	5 meter
1 roedige hooiberg	5 meter
Maximaal 1 vlaggenmast	8 meter
Hekwerken en andere terreinafscheidingen	1 meter, voor de voorgevel van het hoofdgebouw; 2 meter, elders binnen het bestemmingsvlak

24.4.1 Beroep- en kleinschalige bedrijvigheid aan huis:

Een woning met bijgebouwen mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, mits:

- niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 100 m²;
- het beroep- of kleinschalige bedrijvigheid aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- uitsluitend bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de '[Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis](#)' in [Bijlage 5](#);
- er geen detailhandel plaatsvindt;
- per woning maximaal 1 reclame- en/of naambord aan de gevel is toegestaan van maximaal 0,50 m² of op de voor wonen aangewezen gronden in dezelfde omvang en met een hoogte van maximaal 1 meter;
- er geen buitenopslag plaatsvindt.

Artikel 44 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening, afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding, voor:

- de vestiging van een bedrijf die niet is genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten of Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, maar die naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing

Het verbod, bedoeld in artikel [22.26](#), geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:

- a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. op de grond staand;
 - 2. gelegen in achtererfgebied;
 - 3. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
 - 4. niet hoger dan 5 m;
 - 5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en
 - 6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. op de grond staand;
 - 2. niet hoger dan 5 m; en
 - 3. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;
- c. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. gelegen in een gebied dat of een bouwwerk dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is aangewezen als gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
 - 2. voorzien van een plat dak;
 - 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
 - 4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 - 5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
 - 6. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- d. een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. niet hoger dan 4 m; en
 - 2. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- e. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouwterrein bij een woning of woongebouw, als deze niet van een overkapping is voorzien;
- f. een erf- of perceelafschieding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m;
 - 2. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afschieding in functionele relatie staat; en
 - 3. achter de lijn die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied;
- g. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om:
 - 1. een silo; of
 - 2. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
- h. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is; of
- i. een te veranderen bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
 - 2. geen uitbreiding van het bouwvolume; en
 - 3. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

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