

BESTEMMINGSPLANTOETS WABO

Aanvraagnummer: Z2024-02038

Locatie: Eefdese Enkweg 4, 7213 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 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 hondenopvang aan huis starten. Dit vindt plaats op bestemming "Wonen" met aanduidingen "overige zone – landschapstype essenlandschap", "reconstructiewetzone – verwevingsgebied" en "overige zone – essen en enken" met dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 7" van het Omgevingsplan gemeente Lochem.

Een hondenopvang is kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de lijst van kleinschalige bedrijvigheid aan huis (Buitengebied Lochem 24.4.1 d). Een hondenopvang staat niet in deze lijst. Met een binnenplanse afwijking is het mogelijk om een bedrijf te vestigen die niet genoemd staat in de lijst van kleinschalige bedrijvigheid aan huis, mits deze hiermee in aard en invloed vergelijkbaar is. (Buitengebied Lochem artikel 44 a) Er is geen bedrijf in deze lijst die van aard vergelijkbaar is met een hondenopvang. Dit is dus alleen mogelijk met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hiervoor is participatie met de omwonenden vereist.

De hondenopvang mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de bebouwing gebruiken, tot 100 m². De kapschuur heeft een oppervlakte van 55 m². De woning heeft een oppervlakte van 190 m², en er staat nog meer bebouwing op het terrein. Dit voldoet.

Beroep- of kleinschalige bedrijvigheid aan huis is uitsluitend toegestaan als het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt. (Buitengebied Lochem 24.4.1 c). Hiervoor is advies nodig van afdeling Verkeer.

De verbouwing van de kapschuur is een te veranderen bouwwerk waar de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume niet wordt uitgebreid. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22.27 i) Dit kan vergunningsvrij worden verbouwd.

Men wil een hekwerk plaatsen op bestemming "Wonen" met een hoogte van 1,9 meter. Hekwerken die niet voor de voorgevel van het hoofgebouw worden geplaatst, hebben een maximum bouwhoogte van 2 meter (Buitengebied Lochem 24.2.4 a) Dit voldoet.

Deelzaak uitzetten naar 5.1.2e voor de ruimtelijke onderbouwing van de bopa

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).

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;
--	---

Terreinafscheidingen binnen het bouwvlak	1,5 m geldt, rond aangeduide paardenbakken; 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 de passage van kleine zoogdieren en amfibieën	1,50 m
---	--------

Ter plaatse van de aanduiding

'intensieve kwekerij'

de volgende tijdelijke

teeltondersteunende

voorzieningen buiten-

het bouwvlak:	1,50 m
---------------	--------

folies

lage tunnels	3 m
--------------	-----

	3 m
--	-----

hagelnetten	3 m
-------------	-----

schaduwhallen	3 m
---------------	-----

wandelkappen	3 m
--------------	-----

regenkappen	3 m
-------------	-----

vraatnetten

boomteelthekken

24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

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

Bouwwerken geen Maximale

gebouw zijnde bouwhoogte

Verlichting	2 meter
Tuinmeubilair	3 meter
speeltoestellen	5 meter
1 roedige hooiberg	5 meter
Maximaal 1 vlaggenmast	8 meter
	1 meter, voor de voorgevel van
Hekwerken en andere	het hoofdgebouw;
terreinafscheidingen	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;
- de vestiging van een horecabedrijf die niet is genoemd in de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten, maar die naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige horeca-activiteiten;
- voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven maatvoering, afmetingen en percentages, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de **verbeelding** aangegeven afmetingen;
- ten aanzien van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bestemmings- en/of bouwgrenzen worden overschreden met ten hoogste 2 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het **bouwvlak** en toestaan dat de grenzen van het **bouwvlak** en/of de bestemmingsgrens naar de buitenzijde worden overschreden door bouwwerken zoals, (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits

- de **bouwgrens** en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
- f. voor de herbouw van een woning of bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bouwvlak, mits:
1. de andere locatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke en/of milieuhygiënische kwaliteit binnen het bouwvlak;
 2. de bedrijfswoning zoveel mogelijk aan de voorzijde van het bouwperceel wordt gesitueerd, tenzij vanwege de cultuurhistorische erfinrichting een andere situering gewenst is;
- g. voor het inrichten en gebruik van de woning of bedrijfswoning voor inwoning/mantelzorg, mits:
1. de woning daarvoor niet wordt vergroot boven de maximaal toelaatbare omvang van deze woning volgens de geldende bestemming;
 2. de woning niet wordt opgesplitst in twee zelfstandige woningen of zodanig wordt ingericht dat opsplitsing mogelijk is met een simpele ingreep;
 3. de woning niet meer dan één hoofdingang heeft;
 4. de bovenverdieping met hooguit 1 vaste trapopgang bereikbaar is en in zijn geheel bestemd is voor één gezin;
- h. voor het bouwen van werken van beeldende kunst tot een **bouw**hoogte van 15 meter.

Omgevingsplan gemeente Lochem

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 perceelafscheiding, 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 afscheiding 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.

Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan

Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van afdeling [22.3](#) zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:

- a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel [22.27](#), onder a, als in aanvulling op de in dat onderdeel gestelde eisen ook wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - i. 5 m;
 - ii. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - iii. het hoofdgebouw;
 - 2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - i. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en
 - ii. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;
 - 3. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:
 - i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en
 - iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²; en
 - 4. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:
 - i. een woonwagen;
 - ii. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de

- vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of
- iii. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;

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