

BESTEMMINGSPLANTOETS WABO

Aanvraagnummer: Z2025-01395

Locatie: Zutphenseweg plan Laren Zuid, Laren

Omschrijving: Het oprichten van 13 woningen

Datum Ingekomen: 30 september 2025

Bestemmingsplan: Omgevingsplan gemeente Lochem

Bestemming(en): "Wonen" "Tuin"

Aanduiding(en): "aaneengebouwd" "bijgebouwen" "twee aaneen" "vrijstaand"

Dubbelbestemming(en): "Waarde – Archeologie Laren Den Hof"

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 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.

OPMERKING: in het concept TAM-omgevingsplan staan regels over bijgebouwen. Deze zijn ongebruikelijk vergeleken met de regels over bijgebouwen in de bestaande bestemmingsplannen. Als het plan definitief is, moet zorgvuldig gekeken worden of deze regels zijn aangepast en welke impact dat heeft op de bijgebouwen in deze aanvraag.

Aannemende de regels zoals omschreven in het concept TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a "Woningbouw Laren den Hof", luidt de plantoets als volgt:

Men wil 13 woningen oprichten. Dit vindt plaats op bestemmingen "Wonen" en "Tuin" met aanduidingen "aaneengebouwd", "bijgebouwen", "twee aaneen" en "vrijstaand" met dubbelbestemming "Waarde – Archeologie Laren Den Hof" van het Omgevingsplan gemeente Lochem.

De woningen op kavels A, B, en C worden geplaatst op bestemming "Wonen" en aanduiding "vrijstaand". Hier zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan, met een maximum goot- en bouwhoogte van 6 en 8 meter. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.1) De woningen A, B en C hebben goothoogtes van 3,4 en 4,4 meter, en een bouwhoogte van 5,9 meter. Ze zijn vrijstaand en vallen volledig binnen het bouwvlak. Dit voldoet.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, op een afstand van minimaal 1 meter van de voorgevel. Ze hebben een maximum oppervlakte van 75 m2 buiten het bouwvlak, en een onbeperkte oppervlakte binnen het bouwvlak. Ze hebben een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 en 5,0 meter. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.2) De bijgebouwen liggen buiten de bouwvlakken. Woning A heeft een woning en

serre met een gezamenlijke oppervlakte van 25 m², en een bouwhoogte van 2,7 en 2,9 meter. Woningen B en C hebben een berging van 9 m² en een bouwhoogte van 2,7 meter. Dit voldoet.

De woningen op kavels D, E, F en G worden geplaatst op bestemming "Wonen" en aanduiding "aaneengebouwd". Hier zijn uitsluitend meer aaneengebouwde woningen toegestaan, met een maximum goot- en bouwhoogte van 4 en 8 meter. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.1) De woningen hebben goothoogtes van 3,1 en 3,6 meter, en bouwhoogtes van 7,0 meter. Ze zijn 4 aaneen gebouwd, en vallen volledig binnen het bouwvlak. Dit voldoet.

De bijgebouwen liggen op bestemming "Tuin" met aanduiding "bijgebouwen". Hier is per woning maximaal 1 bijgebouw toegestaan, met een maximum oppervlakte van 8 m² per woning en een maximum bouwhoogte van 3 meter. De bijgebouwen moeten aaneen worden gebouwd. (Omgevingsplan gemeente Lochem 9.3.1) De bijgebouwen hebben een oppervlakte van 6 m² en zijn lager dan 3 meter. Dit voldoet.

Men 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.

De woningen op kavels H en I worden gebouwd op bestemming "Wonen" met aanduiding "twee aaneen". Hier zijn vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan, met een maximum goot- en bouwhoogte van 4 en 8 meter. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.1) De woningen hebben een goothoogte van 2,9 meter en een bouwhoogte van 6,6 meter. Ze zijn twee aaneen gebouwd, en staan binnen het bouwvlak. Dit voldoet.

De woningen hebben erkers buiten het bouwvlak. Aanbouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Buiten het bouwvlak hebben ze een maximum oppervlakte van 75 m², en een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 en 5 meter. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.3) De erkers hebben een oppervlakte van 5 m² en zijn lager dan 3 meter. Er is geen verdere bebouwing buiten het bouwvlak. Dit voldoet.

De woningen op kavels J, K, M, en O worden gebouwd op bestemming "Wonen" met aanduiding "twee aaneen". Hier zijn vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan, met een maximum goot- en bouwhoogte van 8 en 12 meter. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.1) De woningen hebben goothoogtes van 2,3 en 6,0 meter, en een bouwhoogte van 7,8 meter. Ze zijn twee aaneen gebouwd, en staan binnen het bouwvlak. Dit voldoet.

De bijgebouwen liggen buiten het bouwvlak. Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Buiten het bouwvlak hebben ze een maximum oppervlakte van 75 m², en een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 en 5 meter. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22a 11.3.3) De bijgebouwen hebben een oppervlakte van 6 en 7 m², een bouwhoogte van minder dan 3 meter. Ze staan 1 meter achter de voorgevel. Men wil ze vergunningsvrij bouwen. Dat is mogelijk.

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.

Dit vindt ook plaats op bestemming "Waarde – Archeologie Laren Den Hof". Archeologisch onderzoek is verplicht.

➔ *Aanvullende informatie is nodig op twee onderdelen: men moet de tekeningen voor de rijtjeswoningen D, E, F en G aanpassen zodat de bijgebouwen niet meer als vergunningsvrij staan aangegeven, en men moet of de ontmoetingsruimte van de situatietekeningen verwijderen, of aanvullende tekeningen voor de ontmoetingsruimte aanleveren*

Getoetst door: 5.1.2e	Datum: 16-10-2025
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).

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;

CONCEPT Tam-Omgevingsplan hoofdstuk 22a

9.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Ter plaatse van een als Tuin aangewezen locatie gelden de volgende beoordelingsregels voor bouwactiviteiten:

9.3.1 Gebouwen en overkappingen

Er mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' wel bijgebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:

- a. er per woning maximaal 1 bijgebouw is toegestaan;
- b. de oppervlakte van een bijgebouw per woning niet meer mag bedragen dan 8 m²;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- d. bijgebouwen aaneen dienen te worden gebouwd en niet vrijstaand mogen worden gebouwd.

9.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 9.2;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan 1 meter.

11.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Ter plaatse van een als Wonen aangewezen locatie gelden de volgende beoordelingsregels voor bouwactiviteiten:

11.3.1 Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend meer aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. gestapelde woningen zijn niet toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- f. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan;
- g. een eenmaal gebouwde woning mag niet in een ander woningtype worden omgezet.

11.3.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij: 1. vrijstaande woningen aan één zijde niet minder dan 3 meter bedragen en aan één zijde niet minder dan 2 meter bedragen; 2. twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde niet minder dan 3 meter bedragen;
- d. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
- e. de dakhelling van een kap mag niet meer dan 60 graden bedragen.

11.3.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- c. buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter, mits deze op ten minste 2 meter van de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel zijn gesitueerd;
- e. op een afstand van 2 meter of minder van de zijdelingse en achtergrenzen van het bouwperceel mag de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 3,5 meter bedragen;
- f. de dakhelling van een kap op een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mag niet meer dan 60 graden bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder d en e, is voor een aangebouwd bijgebouw een hogere bouwhoogte toegestaan indien dat noodzakelijk is om de dakhelling van de kap op het aangebouwde bijgebouw gelijk te trekken met de dakhelling van de kap op het bijbehorende hoofdgebouw, mits de bouwhoogte van de kap op het bijgebouw tenminste 2 meter lager is dan de bouwhoogte van de kap op het bijbehorende hoofdgebouw.

11.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. voor het bouwen van overkappingen gelden de onder 11.3.3 opgenomen regels;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter bedragen en achter de voorgevel niet meer dan 2 meter;
- c. de oppervlakte van een zwembad mag maximaal 50 m² bedragen;
- d. zwembaden dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

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	4