

Markeweg 21

Op het terrein zijn de volgende gebouwen aanwezig:

Een woning van 156,56 m<sup>2</sup>, waarvan 94 m<sup>2</sup> is vergund  
Een schuur van 77,86 m<sup>2</sup>, waarvan 76,36 m<sup>2</sup> is vergund  
Een schuur van 60,58 m<sup>2</sup>  
Een berging van 20,26 m<sup>2</sup>  
Een kippenhok van 25,64 m<sup>2</sup>  
Een plantenkas van 6,25 m<sup>2</sup>  
Een schuur/overkapping van 37,62 m<sup>2</sup>

Het achtererfgebied is circa 1500 m<sup>2</sup> groot. Bij een achtererfgebied van meer dan 300 m<sup>2</sup> kun je vergunningsvrij 90 m<sup>2</sup> bouwen, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup> tot een maximaal van in totaal 150 m<sup>2</sup>. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22.36 a 3) Hier kan dus 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken vergunningsvrij worden gebouwd.

Het hoofdgebouw komt uit de jaren dertig, en is met vergunning verbouwd in 1968. Het oorspronkelijke hoofdgebouw heeft een oppervlakte van 94 m<sup>2</sup>.

Een bijbehorend bouwwerk is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak. De uitbreidingen van de woning zijn bijbehorende bouwwerken. Overkappingen zonder muren zijn bijbehorende bouwwerken. De schuur die met vergunning is geplaatst is een bijbehorend bouwwerk. Dit alles telt op tot 290,77 m<sup>2</sup> aan bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied. Er staat dus 140,77 m<sup>2</sup> teveel aan bijbehorend bouwwerk.

Bijbehorende bouwwerken kunnen vergunningsvrij worden gebouwd als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- op de grond staand;
- gelegen in achtererfgebied;
- op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- niet hoger dan 5 m;
- de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en
- niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;

(Omgevingsplan gemeente Lochem 22.27 a)

Verder moeten ze een goothoogte hebben van maximaal 3 meter en een maximum bouwhoogte hebben die berekend wordt met de volgende formule: maximale dakhoogte (m) = (afstand daknok tot de perseelsgrens (m) \* 0,47) + 3 ,met een maximum van 5 meter. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22.36) Dit houdt in dat bouwwerken die meer dan 4,26 meter van de perseelsgrens staan een maximum dakhoogte van 5 meter hebben, en dat gebouwen die een daknok op minder dan 4,26 meter afstand van de perseelsgrens hebben (in dit geval schuur 3 en schuur/overkapping 7) een lagere maximum hoogte hebben.

Het is mogelijk om met een vergunning hier van af te wijken. Vergunde bijgebouwen hebben een maximum goothoogte van 3,5 meter en een maximum bouwhoogte van 6,5 meter. (Buitengebied Lochem 24.2.2 f) Vergunde overkappingen hebben een maximum bouwhoogte van 3 meter. Maar met vergunning is er maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouw en overkapping toegestaan. Er is al een schuur van 76,36 m<sup>2</sup> vergund, dus als een van de niet vergunde bouwwerken vergund wil worden, moet (een deel van) de vergunde schuur verwijderd worden.

## 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;

### 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 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied;
    - ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>; en
    - iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>; 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;

## **Buitengebied Lochem**

### **24.2.2 Woning en bijgebouwen:**

- a. de vergroting van de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan:

#### **bestaande inhoud woning Vergroting tot maximaal**

kleiner dan 550 m <sup>3</sup>	600 m <sup>3</sup>
tussen 550 m <sup>3</sup> en 600 m <sup>3</sup>	20%
tussen 600 m <sup>3</sup> en 750 m <sup>3</sup>	15% tot een maximum van 750 m <sup>3</sup>
groter dan 750 m <sup>3</sup>	handhaven bestaande omvang

- b. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - melk' een woning in de voormalige melkfabriek toegestaan met een inhoud van 1.550 m<sup>3</sup>, waarbij de bestaande bouwhoogte en verschijningsvorm behouden moet blijven;
- d. de oppervlakte van de bij een woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag tezamen niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' horen bijgebouwen en woning bij elkaar;
- f. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6,5 meter;
- g. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 meter bedragen;