

BESTEMMINGSPLANTOETS

Aanvraagnummer:	Z2022-00000320
Locatie:	Markeweg ong., Gorssel
Omschrijving:	het oprichten van een woning (vooroverleg)
Datum Ingekomen:	24 oktober 2022
Bestemmingsplan:	"Lochem Buitengebied", "Paraplubestemmingsplan Archeologie", "Parapluplan Parkeernormen"
Bestemming(en):	'recreatie-recreatiewoning'
Aanduiding(en):	'overige zone-beschermingszone natte landnatuur', 'overige zone- landschapstype bos en landgoederenlandschap', 'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied'
Dubbelbestemming(en):	'waarde-archeologie 7'
Beeldkwaliteitsplan/FAB:	
☐ ja ☐ nee Zo ja:	

Vorbereidingsbesluit / ontwerpbestemmingsplan

Aanhoudingsplicht: (artikel 3.3 lid 1 Wabo)	☐ ja ☒ nee
Doorbreking mogelijk: (artikel 3.3 lid 3 Wabo)	☐ ja ☐ nee

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)

Gezien de conceptaanvraag is het de bedoeling een vrijstaande woning met een oppervlakte van circa 100 m² en een bouwhoogte van circa 3,5 meter op te richten.

De locatie waar de conceptaanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Lochem Buitengebied" en heeft hierin de bestemming 'recreatie-recreatiewoning'.

Het bouwplan is in strijd met artikel 18.1, omdat op voor 'recreatie-recreatiewoning' aangewezen gronden geen woningen mogen worden opgericht.

Verder is het plan in strijd met artikel 18.2, lid b omdat de oppervlakte van een recreatiewoning niet meer mag bedragen dan 75 m² en de inhoud maximaal 300 m³ mag zijn.

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo (uitgebreide procedure) kan van bovengenoemde strijdigheden afgeweken worden.

Er bestaat geen bereidheid om toepassing te geven aan deze procedure.

De gemeenteraad heeft namelijk woonbeleid vastgesteld. Bij dit beleid hoort een afwegingskader voor woningbouw binnen de gemeente waar elk initiatief aan wordt getoetst. Het perceel valt niet binnen een beoogde woningbouwlocatie. Een plan voor het bouwen van een woning op het perceel scoort laag binnen het afwegingskader van de woonvisie. Het realiseren van een woning op deze plek aan de Markeweg kan niet voldoende onderbouwd worden. Er zijn meerdere percelen met de bestemming Recreatie-Recreatiewoning aan de Markeweg. Er is dan ook geen reden om af te wijken van het beleid om de bouw van een woning op de voorgestelde locatie mogelijk te maken.

Verder wordt ook niet afgeweken van de ter plaatse geldende bebouwingsregels. Binnen de gemeente Lochem mag een recreatiewoning niet groter zijn dan 75 m² en geen grotere inhoud hebben dan 300 m³. De enige uitzondering hierop zijn de recreatiewoningen die reeds groter zijn. Elke nieuwe recreatiewoning dient aan deze maten te voldoen. Om die reden valt het ruimtelijke niet te motiveren waarom op deze locatie groter gebouwd mag worden.

Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen dient het zodanig aangepast te worden dat het voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan.

--

Getoetst door: 5.1.2e	Datum: 09-12-2022
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).



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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	3