

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

uw DSO-kenmerk: 2026021902161
ons kenmerk: Z2026-00243
documentnummer: D2026-00009761
onderwerp: Omgevingsvergunning
geweigerd

datum verzending: 12 mei 2026
datum besluit: 12 mei 2026
behandeld door: 5.1.2e
telefoonnummer: (0573) 28 92 22

Beste

5.1.2e

Op 19 februari 2026 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het vergroten van een woning (legalisatieverzoek) op het perceel Markeweg 21, 7213GB Gorssel.

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning is geweigerd

Het besluit van de weigering van uw verzoek voor een omgevingsvergunning sturen wij met deze brief mee. Onze motivering is in het besluit opgenomen.

Wij maken de weigering bekend

De weigering omgevingsvergunning maken wij bekend via het Gemeenteblad op de website: www.officielebekendmakingen.nl.

Wij maken ook melding van de weigering omgevingsvergunning in het 'huis-aan-huis-blad' de Berkelbode.

U krijgt een rekening voor € 5.1.2f

Aan de behandeling van uw aanvraag zijn kosten verbonden. U ontvangt hiervoor een rekening van Tribuut belastingcentrum. Tribuut verzorgt de betalingen voor de gemeenten Lochem, Apeldoorn, Epe, Voorst en Zutphen.

U kunt bezwaar maken

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u bezwaar maken. U leest meer over bezwaar maken in de bijlage [Verweer en de algemene wet bestuursrecht](#).

Neem gerust contact op

Heeft u vragen na het lezen van de brief? Neem dan gerust contact op. U bereikt mij op (0573) 28 92 22. Een e-mail sturen kan natuurlijk ook naar omg-administratie@lochem.nl. Vermeld in uw e-mail altijd ons kenmerk. Dan kunnen wij u zo snel mogelijk helpen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2e

5.1.2e

klantmanager
team Ruimtelijke Initiatieven

Bijlage:

- Besluit met bijlagen
- [Verweer en de algemene wet bestuursrecht](#)

BESLUIT WEIGERING VERZOEK OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: Z2026-00243

Datum besluit: 12 mei 2026

Op 19 februari 2026 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het vergroten van een woning (legalisatieverzoek) op het perceel Markeweg 21, 7213GB Gorssel.

Gevolgte procedure

De beslissing op uw aanvraag is voorbereid door het volgen van de reguliere procedure.

Vergunning is geweigerd

Wij besluiten de omgevingsvergunning te weigeren. Uw bouwplan is strijdig met de wet- en regelgeving. Ons besluit is gebaseerd op de hierna weergegeven gegevens en de bijbehorende motivering. Deze maken samen ook onderdeel uit van dit besluit.

Documenten die bij de geweigerde omgevingsvergunning horen:

- 01. 2026-03-04_Verzoekformulier-001
- 02. 2026-03-04_Tekening bestaande toestand_V2_18-02-2026
- 03. 2026-03-04_Tekening gewijzigde toestand_V2_24-09-2025

De omgevingsvergunning is geweigerd voor de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (Omgevingsplan)
- Afwijken van de regels in het omgevingsplan (bopa)

Motivatie om uw verzoek voor een omgevingsvergunning te weigeren:

Wij moeten beslissen op de aanvraag zoals deze is ingediend. Gelet op de voorgeschiedenis gaan wij er vanuit dat u bewust gekozen heeft voor deze aanvraag en dat u geen wijzigingen wenst.

U wilt de reeds gerealiseerde vergroting (2012/2013) van de woning legaliseren. Dit vindt plaats op de bestemming "Wonen" met aanduidingen "overige zone – beschermingszone natte landnatuur", "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" en "overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap" en dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 7" van het omgevingsplan gemeente Lochem.

De door u als 'bestaande toestand' ingediende tekening geeft niet de juridisch vergunde situatie weer. De bestaande woning zoals vergund op 19 maart 1968, heeft een volume van minder dan 550 m³. Woningen, kleiner dan 550 m³, mogen tot maximaal 600 m³ worden vergroot (bestemmingsplan "Buitengebied Lochem", artikel 24.2.2).

U wilt met de huidige aanvraag de woning vergroten tot 706 m³ (zie aanvraag document). De totale inhoud van woning zoals nu is aangevraagd, is meer dan de maximaal toegestane 600 m³ en is derhalve in strijd met het omgevingsplan Lochem (het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem" is daarvan een tijdelijk onderdeel). Een binnenplanse afwijking (max. 10 %) biedt geen uitkomst.

Wij hebben de bevoegdheid om medewerking te verlenen via een buitenplanse omgevingsplan-activiteit (bopa). Hieronder onze beoordeling waarom wij geen medewerking verlenen.

Beleidsruimte

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hebben wij beleidsruimte. Er is sprake van een bevoegdheid. Wij bepalen of een bepaalde ontwikkeling met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties acceptabel is. Deze beslissing is namelijk afhankelijk van de inzichten over de wenselijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving in het betrokken gebied. Sommige beoordelingsmarges mogen niet

worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Ook moeten de in geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. Daarbij kan bekeken worden of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met de verlening van de omgevingsvergunning te dienen doelen.

Wij verlenen geen medewerking aan een woning van 706 m³. Op deze locatie is bij recht een woning van maximaal 600 m³ toegestaan. Het omgevingsplan bevat daarnaast een afwijkingsbevoegdheid van 10%. Daarmee zou een woning van maximaal 660 m³ kunnen worden toegestaan.

De aangevraagde woning heeft een inhoud van 706 m³. Dat is 106 m³ meer dan de maximale inhoud die bij recht is toegestaan. De woning past daarom niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan.

Wij vinden deze overschrijding ruimtelijk niet aanvaardbaar. De inhoudsmaat van 600 m³ is bedoeld om de schaal van woningen in het buitengebied te begrenzen. Een woning van 706 m³ is volgens ons te groot.

De grotere inhoud leidt tot een grotere bouwmassa. De afwijking ligt boven peil en is direct zichtbaar. Daardoor krijgt de woning een zwaardere ruimtelijke uitstraling. Dat past niet goed bij het landelijke karakter van het buitengebied. Ook kan dit afbreuk doen aan de openheid en de schaal van de omgeving. Het beleid van de gemeente Lochem is gericht op het in stand houden van de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen en het tegengaan van onnodige zichtbare versterking (toename bebouwing) in het buitengebied. Het tegengaan van versterking wordt in onze woonvisie benadrukt. Het omgevingsplan is conserverend van aard.

Wij vinden ook van belang dat niet is onderbouwd waarom een woning van 706 m³ noodzakelijk is. Een woning binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan biedt al ruime bouw mogelijkheden. Daarmee kan een volwaardige woning worden gerealiseerd. Er is geen directe noodzaak om af te wijken van de 600 kubieke meter.

Daarnaast willen wij voorkomen dat een ongewenst precedent ontstaat. Als wij deze grotere inhoud toestaan, kunnen andere eigenaren in het buitengebied zich daarop beroepen. Dat kan leiden tot verdere schaalvergroting van woningen. Dit vinden wij niet wenselijk.

Wij hebben het belang van de aanvrager meegewogen. De aanvrager heeft belang bij een grotere woning. Dat belang weegt voor ons niet zwaarder dan het algemeen belang. Dat algemeen belang bestaat uit het behoud van ruimtelijke kwaliteit, schaal en openheid van het buitengebied. Aan het gegeven dat de bebouwing al gerealiseerd is, hechten wij minder gewicht. De illegale bebouwing is voor eigen rekening en risico opgericht door aanvrager.

Wij vinden de weigering evenredig. De aanvrager kan nog steeds een woning van maximaal 600 m³ realiseren. Daarmee blijft een ruime en reële bouw mogelijkheid bestaan. De weigering gaat daarom niet verder dan nodig is.

Wij concluderen dat een woning van 706 m³ op deze locatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Daarom verlenen wij geen medewerking aan het plan.

Berekening leges

Vastgestelde bouwkosten: € 5.1.2f (excl. BTW).

Grondslag legesverordening

- Bouwactiviteit (omgevingsplanactiviteit)
- Achteraf ingediende aanvraag

Totaal

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2e

5.1.2e

Klantmanager
team Ruimtelijke Initiatieven

Legesbedrag

€ 5.1.2f

€ 5.1.2f

€ 5.1.2f

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	1, 2, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1, 5