

BESTEMMINGSPLANTOETS WABO

Aanvraagnummer: Z2025-01594

Locatie: Ampsenseweg 17, 7241 ND Lochem

Omschrijving: Het intern verbouwen voor intensieve begeleidingsgroepen

Datum Ingekomen: 10 november 2025

Bestemmingsplan: Omgevingsplan gemeente Lochem

Bestemming(en): "Gemengd"

Aanduiding(en): "wonen uitgesloten" "overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap" "geluidszone – industrie"

Dubbelbestemming(en): "Leiding – Hoogspanningsverbinding" "Waarde – Archeologie 5"

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 gebouw intern verbouwen voor intensieve begeleidingsgroepen. Dit vindt plaats op bestemming "Gemengd" met aanduiding "wonen uitgesloten", "overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap" en "geluidszone – industrie" met dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding" en "Waarde – Archeologie 5" van het Omgevingsplan gemeente Lochem.

Dit vindt ook plaats op gebiedsaanwijzingen "groene ontwikkelingszone" en "nationale landschappen" van de Omgevingsverordening Gelderland.

Op bestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding" mogen de gronden niet gebruikt worden voor functies waarbij kinderen van 0 t/m 15 jaar langdurig verblijven onder hoogspanningsverbinding. Hiervan kan worden afgeweken, mits daardoor geen schadelijke effecten voor de volksgezondheid kunnen ontstaan. (Ampsenseweg 17 Lochem 5.4 en 5) Advies is nodig van 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e om te bepalen of dit hier wel of niet onder valt.

Inpandige verbouwingen die geen uitbreiding zijn van het bouwvolume en de bebouwde oppervlakte, en niets wijzigt aan de gevels of daken, kan vergunningsvrij worden uitgevoerd. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22.27 i)

Men wil ook een sport- of speeltoestel plaatsen. Sport- of speeltoestellen die niet voor particulier gebruik zijn bedoeld, alleen functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens, en niet hoger zijn dan 4 meter, mogen vergunningsvrij worden geplaatst. (Omgevingsplan gemeente Lochem 22.27 d) Als men een sport- of speeltoestel wil plaatsen dat hier niet onder valt, moet men aanvullende informatie aanleveren.

➔ *Opmerking: ik heb deze toets afgerond als vergunningsplichtig, omdat het advies over het verblijf onder de hoogspanningsverbinding nog ontbreekt. Als blijkt dat dit hier niet onder valt, is de hele aanvraag vergunningsvrij.*

Getoetst door: 5.1.2e	Datum: 24-11-2025
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).

Ampsenseweg 17 Lochem

5.4 Specifieke gebruiksregels

De gronden mogen niet worden gebruikt voor functies waarbij kinderen van 0 t/m 15 jaar langdurig

verblijven onder de hoogspanningsverbinding.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4 mits daardoor geen schadelijke effecten voor de volksgezondheid kunnen ontstaan.

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 gebouwerf 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 hoofdgebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en
 - 3. achter de lijn die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen;
- 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.

Besluit Bouwwerken Leefomgeving

Artikel 2.29 (vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken)

Onverminderd regels in het omgevingsplan over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk, geldt het verbod, bedoeld in [artikel 5.1, eerste lid, van de wet](#), om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, niet voor een omgevingsplanactiviteit voor zover de activiteit betrekking heeft op een van de volgende bouwwerken:

- a. een bouwwerk voor zover daaraan gewoon onderhoud wordt verricht en daarbij detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk niet wijzigen;
- b. een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. voorzien van een plat dak;
 - 2°. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
 - 3°. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 - 4°. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
 - 5°. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- c. een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. bij plaatsing in het achterdakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak:
 - i. de constructie steekt niet meer dan 0,6 m uit buiten het dakvlak respectievelijk het platte dak; en
 - ii. zijkanten, onder- en bovenzijde meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak of het platte dak; en
 - 2°. bij plaatsing in een ander dakvlak dan bedoeld onder 1°:
 - i. de constructie steekt niet uit buiten het dakvlak; en
 - ii. zijkanten, onder- en bovenzijde meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak;
- d. een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. bij plaatsing op een schuin dak:
 - i. binnen het dakvlak;
 - ii. in of direct op het dakvlak; en
 - iii. hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak;
 - 2°. bij plaatsing op een plat dak: afstand tot de zijkanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel; en
 - 3°. als de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit: die installatie aan de binnenzijde van een bouwwerk geplaatst;
- e. een kozijn, kozijninvulling, gevelpaneel, isolatieplaat of boeideel, of stucwerk, bij plaatsing in of aan de achtergevel of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, of in of aan een gevel van een bijbehorend bouwwerk, voor zover die gevel is gelegen in achtererfgebied;
- f. een zonwering, rolhek, luik of rolluik aan of in een gebouw, als, voor zover het daarbij gaat om een rolhek, luik of rolluik in een voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een ander hoofdgebouw dan een woning of woongebouw, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. geplaatst aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie; en
 - 2°. voor ten minste 75% voorzien van glasheldere doorkijkopeningen;
- g. een afscheiding tussen balkons of dakterrassen;
- h. tuinmeubilair, als dat niet hoger is dan 2,5 m;
- i. een sport- of speeltoestel voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 2,5 m; en
 - 2°. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- j. een erf- of perceelafscheiding, als die niet hoger is dan 1 m;
- k. een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil van niet meer dan 1 m die niet hoger is dan het aansluitende afgewerkte terrein;

- l. een vlaggenmast op een gebouwerf, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 6 m; en
 - 2°. ten hoogste een mast per gebouwerf;
- m. een antenne-installatie voor mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk, met inbegrip van een hekwerk ter beveiliging van een dergelijke antenne-installatie op of aan een bouwwerk als bedoeld onder 1°, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. bij plaatsing op of aan een hoogspanningsmast, wegportaal, reclamezuil, lichtmast, windturbine, sirenemast of een niet van een bouwwerk deel uitmakende schoorsteen, of op een antenne-installatie als bedoeld onder n of een andere antenne-installatie voor zover hoger dan 5 m:
 - i. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 5 m; en
 - ii. de antenne hoger geplaatst dan 3 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein;
 - 2°. bij plaatsing op of aan een ander bouwwerk dan bedoeld onder 1°:
 - i. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 0,5 m; of
 - ii. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of als deze is bevestigd aan een gevel van een gebouw, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m; waarbij:
 - – de antenne, met antennedrager, hoger geplaatst dan 9 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein;
 - – de bedrading in of direct langs de antennedrager of in pandig aangebracht, of in een kabelgoot, als deze kabelgoot meer dan 1 m achter de voorgevel is geplaatst; en
 - – de antennedrager bij plaatsing op het dak van een gebouw:
 - 1°. aan of bij een op het dak aanwezig object geplaatst;
 - 2°. in het midden van het dak geplaatst; of
 - 3°. elders op het dak geplaatst, als de afstand in meters tot de voorgevel van het bouwwerk ten minste gelijk is aan: 18 gedeeld door de hoogte waarop de antenne, met antennedrager, is geplaatst, gemeten vanaf het bij het gebouw aansluitende afgewerkt terrein tot aan de voet van de antenne, met antennedrager; of
 - 3°. de antenne voldoet aan de fysieke en technische kenmerken, opgenomen in de Uitvoeringsverordening kenmerken draadloze toegangspunten met klein bereik of in andere bij of krachtens artikel 57, tweede lid, van de Telecomcode gestelde regels;
 - n. een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt voor de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;
 - o. een andere antenne-installatie dan bedoeld onder m en n, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. als het gaat om een schotelantenne:
 - i. de antenne-installatie achter het voorerfgebied geplaatst;
 - ii. de doorsnede van de antenne niet meer dan 2 m; en
 - iii. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 3 m; en
 - 2°. als het gaat om een andere antenne dan bedoeld onder 1°:
 - i. de antenne-installatie achter het voorerfgebied geplaatst; en
 - ii. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of als deze is bevestigd aan de gevel, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m;
 - p. een bouwwerk voor een infrastructurele of openbare voorziening, voor zover het gaat om:
 - 1°. een bouwwerk voor een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - i. niet hoger dan 3 m; en
 - ii. de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
 - 2°. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
 - i. het weren van voorwerpen die de veiligheid van het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer in gevaar kunnen brengen;

- ii. de beveiliging van een weg, spoor- of waterweg of een spoorweg- of luchtvaartterrein;
- iii. verkeersregeling, verkeersgeleiding, handhaving van de verkeersregels, wegaanduiding, het opladen van accu's van voertuigen, verlichting of tolheffing;
- iv. het verschaffen van toegang tot het openbaar vervoer of openbaar vervoersgebouwen of het overbruggen van hoogten door personen met een handicap in en nabij openbaar vervoersgebouwen of perrons;
- v. het beperken van geluid door een weg of spoorweg ter uitvoering van een besluit tot vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde als bedoeld in [artikel 2.13a](#) of [2.15, tweede lid, van de wet](#); of
- vi. het beperken van geluid door een weg of spoorweg ter uitvoering van de in een programma als bedoeld in [artikel 22.18 van de wet](#) of een saneringsplan als bedoeld in [artikel 11.60 van de Wet milieubeheer](#) gekozen maatregel voor een locatie;
- 3°. bovenleidingen met de bijbehorende draagconstructies of seinpalen;
- 4°. ondergrondse buis- en leidingstelsels, met inbegrip van ondergrondse faunapassages en met uitzondering van:
 - i. een buisleiding als bedoeld in [artikel 3.101, eerste lid, aanhef en onder a tot en met e, van het Besluit activiteiten leefomgeving](#); en
 - ii. een buisleiding voor warm water of stoom anders dan een buisleiding als bedoeld onder i;
- 5°. een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in [artikel 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer](#), als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - i. niet hoger dan 2 m; en
 - ii. bij plaatsing bovengronds: de oppervlakte niet meer dan 4 m²;
- 6°. een elektronische sirene voor het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of de dreiging daarvan, met inbegrip van de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
- 7°. straatmeubilair; of
- 8°. meubilair in openbaar vervoersgebouwen of op perrons;
- q. een bouwkeet, bouwboard, steiger, heistelling, hijskraan, damwand, terreininrichting of andere hulpconstructie die functioneel is voor bouw-, onderhouds- of sloopwerkzaamheden, tijdelijke werkzaamheden in de grond-, weg- of waterbouw of werkzaamheden met een verplaatsbaar mijnbouwwerk als bedoeld in [artikel 3.322, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving](#), bij plaatsing op of in de onmiddellijke nabijheid van het terrein waarop die werkzaamheden worden verricht; of
- r. een ander bouwwerk in voor- of achtererfgebied, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 1 m; en
 - 2°. de oppervlakte niet meer dan 2 m².

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	2