



AANTEKENEN

Gemeente Lochem

De commissie Bezwaarschriften

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Postbus 17

7240AA Lochem

Vooraf per email: commissiebezwaarschriften@lochem.nl

datum: 18 januari 2024
uw kenmerk: 2023-290179
ons kenmerk: LL2023939
betreft: Gronden van bezwaar

Geacht college,

Namens cliënt, 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e (5.1.2e) te Gorssel, voor wie ik in deze kwestie als raadvrouw en gemachtigde optreed, bericht ik u als volgt.

Bestreden besluit

GetAway Projects B.V. en Karsten Bouw- en Projectontwikkeling B.V. zijn beide voor de helft eigenaar van het perceel Markeweg 21a te Gorssel. Op 10 juli 2023 heeft GetAway Projects B.V. (hierna: "vergunninghouder") een omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van een recreatiewoning op dit perceel.

Bij besluit van 8 november 2023 heeft uw college aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een recreatiewoning op het perceel Markeweg 5.1.2e (7213 GB) te Gorssel. Deze omgevingsvergunning is slechts verleend voor de activiteit bouwen. 5.1.2e kan zich niet verenigen met dit besluit aangezien het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, waardoor de omgevingsvergunning in zijn huidige vorm geen stand kan houden. Samengevat is sprake van strijd met het bestemmingsplan omdat:

- I. de op te richten recreatiewoning de maximaal toegestane oppervlakte en inhoud uit de bouwvoorschriften overschrijdt; en
- II. de aanleg van het voetpad niet past binnen de bestemming 'Bos'.

5.1.2e heeft bij brief van 15 december een pro forma bezwaar ingediend bij uw college. 5.1.2e heeft tot uiterlijk 19 januari 2024 de tijd gekregen voor het aanvullen van de gronden. Voorliggende brief vormt deze aanvulling.

I. FEITEN EN OMSTANDIGHEDEN

Situatieschets

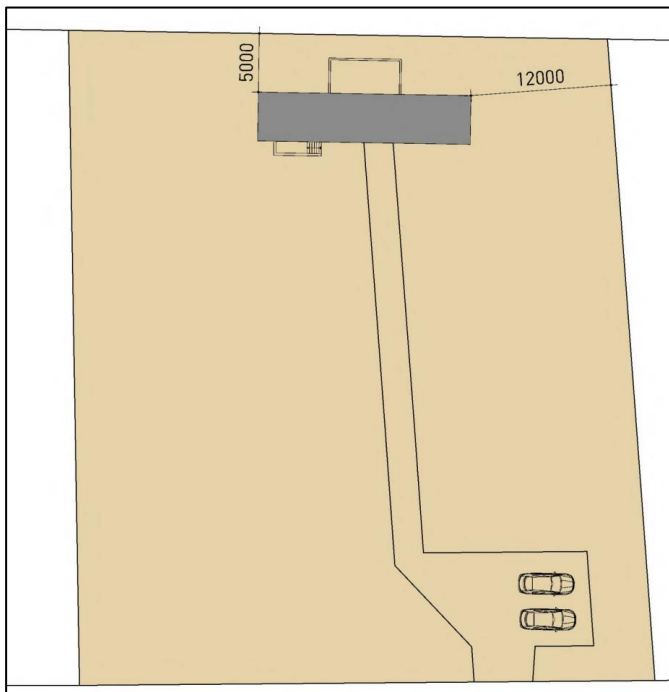
1. 5.1.2e is eigenaar van het perceel aan de Markeweg 5.1.2e (7213 GB) te Gorssel. Dit perceel is kadastraal bekend als Sectie E, nummer 7177, kadastrale gemeente Gorssel.
2. Het naastgelegen perceel aan de Markeweg 5.1.2e te Gorssel – het perceel waarop de recreatiewoning wordt opgericht – is in eigendom van de ondernemingen GetAway Projects B.V. (vergunninghouder) en Karsten Bouw- en Projectontwikkeling B.V., waarvan respectievelijk 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e bestuurder zijn. Dit perceel is kadastraal bekend als Sectie E, nummer 8014, kadastrale gemeente Gorssel. Dit perceel is zichtbaar op onderstaande uitsnede:



Afbeelding 1: bovenaanzicht perceel vergunninghouder (bron: kadastralekaart.com).

3. Het perceel Markeweg 5.1.2e te Gorssel is op dit moment in gebruik als bos- en grasveld. Op dit perceel bevindt zich een vervallen solitaire recreatiewoning met een plat dak in de noordoostelijke hoek. Vergunninghouder is voornemens deze bestaande recreatiewoning te slopen en een geheel nieuwe recreatiewoning te realiseren op een ander deel van het perceel.
4. Tevens worden twee parkeergelegenheden op de zuidkant van het perceel gerealiseerd. De locatie van deze parkeergelegenheden is reeds deels bestraat. Ook wordt een voetpad gerealiseerd van de parkeergelegenheden naar de recreatiewoning. De reeds aanwezige verharde toegangsweg aan de oostzijde van het perceel komt daardoor te vervallen.

- De op te richten recreatiewoning alsmede het nieuw aan te leggen voetpad en de deels nieuw aan te leggen parkeergelegenheden zijn zichtbaar op onderstaande bouwtekening behorende bij de vergunningaanvraag:



Afbeelding 2: bouwtekening nieuwe situatie recreatiewoning

- De locatie van de reeds bestaande recreatiewoning is op onderstaande afbeelding wit omrand en de nieuw te realiseren recreatiewoning inclusief voetpad en parkeergelegenheden is rood omrand:



Afbeelding 3: oude en nieuwe situatie recreatiewoning (bron: QuickScan Wet natuurbescherming d.d. 06-09-2023).

II. GRONDEN VAN BEZWAAR

De bestreden omgevingsvergunning voor de recreatiewoning is slechts verleend voor de activiteit 'Bouwen'. ^{5.1.2e} meent dat dit onjuist is aangezien om meerdere redenen wel degelijk strijd bestaat met de geldende bestemmingsplanvoorschriften. Hieronder licht hij de gronden van bezwaar verder toe.

Bezwaargrond I: strijd met de bestemming "Recreatie – Recreatiewoning"

7. Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem" (hierna: "het bestemmingsplan") rust op het perceel met recreatiewoning onder meer de Enkelbestemming "Recreatie – Recreatiewoning".
8. Met het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening" is het bestemmingsvlak "Recreatie – Recreatiewoning" verschoven in westelijke richting. Het noordoostelijke deel van het perceel is gewijzigd van de bestemming "Recreatie – Recreatiewoning" naar de bestemming "Bos".
9. Voor de volledigheid is onderstaand een afbeelding weergegeven uit het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie". Op deze afbeelding is het bestemmingsvlak "Recreatie – Recreatiewoning" op de huidige locatie zichtbaar, alsmede de omliggende bestemmingen:



Afbeelding 4: bestemmingen perceel Markeweg ^{5.1.2e} Gorssel (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

10. Ingevolge artikel 18.1 van het bestemmingsplan zijn de voor "Recreatie – Recreatiewoning" aangewezen gronden bestemd voor:
 - a. een solitaire recreatiewoning;
 - b. de instandhouding van de in 43.2 genoemde landschapstypen en hun kernkwaliteiten; alsmede voor



c. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – ehs', de instandhouding en ontwikkeling van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de ecologische hoofdstructuur.*

11. Met het "Paraplubestemmingsplan bijgebouwen bij recreatiewoningen" is artikel 18.2, aanhef en onderdeel b, uit het bestemmingsplan geschrapt. Ingevolge het nieuwe onderdeel b van artikel 18.2 geldt op dit moment voor het bouwen op gronden met de bestemming "Recreatie – Recreatiewoning" het volgende:

b. de oppervlakte van een recreatiewoning mag niet meer dan 75 m² bedragen (inclusief aangebouwde bijgebouwen en veranda), de goothoogte niet meer dan 3,50 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 7 meter en de inhoud niet meer dan 300 m³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen en veranda).

12. Uit onderdeel b van artikel 18.2 van het bestemmingsplan volgt aldus dat van een recreatiewoning de oppervlakte maximaal 75m², de goothoogte maximaal 3,50 meter, de bouwhoogte maximaal 7 meter en de inhoud maximaal 300m³ mag bedragen.

13. Bij de besluitvorming voor het verlenen van de omgevingsvergunning aan vergunninghouder is het college ervan uitgegaan dat de oppervlakte en inhoud van de op te richten recreatiewoning respectievelijk 74,97m² en 299,8m³ bedraagt (zie bouwtekening d.d. 7 juli 2023).

14. Dit standpunt is onjuist aangezien het college ten onrechte het souterrain buiten de berekening heeft gehouden. Dat en waarom het souterrain wél had moeten worden meegerekend, licht ^{5.1.2e} hierna verder toe.

15. Uit de voor deze bestemming voorgeschreven bouwvoorschriften volgt de maximaal toegestane oppervlakte en inhoud van een recreatiewoning. De planwetgever heeft in artikel 18.2 geen onderscheid gemaakt tussen ondergronds en bovengronds bouwen waardoor de genoemde maximale maatvoeringen zowel het bovengronds- als het ondergronds bouwen betreffen. Het souterrain dient dus wel degelijk te worden meegerekend.

16. Dat in het bestemmingsplan meetvoorschriften zijn opgenomen die uitgaan van meten boven het maaiveld, maakt dit niet anders. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "de Afdeling") volgt immers dat meetvoorschriften – zoals bedoeld in artikel 2.1 van het bestemmingsplan – slechts een onzelfstandig en ondersteunend karakter hebben en niet kunnen afdoen aan een bouwvoorschrift uit het bestemmingsplan (zie bijvoorbeeld Rechtbank Utrecht 3 oktober 2007, ECLI:NL:RBUTR:2007:BB9512, ABRvS 16 juli 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD7349 en ABRvS 14 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY3048).

17. De bouwvoorschriften uit artikel 18.2 van het bestemmingsplan prevaleren boven de meetvoorschriften uit het bestemmingsplan. De meetvoorschriften uit artikel 2.1 van het bestemmingsplan zijn dus ondergeschikt aan het bouwvoorschrift van artikel 18.2 van het bestemmingsplan waarin de maximale toegestane oppervlakte en inhoud is bepaald.

18. Ter onderbouwing van dit standpunt wijst ^{5.1.2e} op een uitspraak van de Afdeling van 7 mei 2008 (ECLI:NL:RVS:2008:BD1098) waaruit volgt dat:



Aan bepalingen in planvoorschriften die geen bouwvoorschriften zijn, doch als meetvoorschriften regels geven omtrent de wijze van toepassing van dergelijke voorschriften en derhalve een onzelfstandig en ondersteunend karakter hebben, kan niet een zodanige uitleg worden gegeven dat zij de (algemene) werking van bouwvoorschriften beperken tot bepaalde gevallen, (...)

19. Aan de meetvoorschriften uit het bestemmingsplan kan aldus niet een zodanige uitleg worden gegeven dat zij de algemene werking van de voorgeschreven bouwvoorschriften voor recreatiewoningen beperken tot bepaalde gevallen, in het onderhavige geval tot bouwen boven het maaiveld (zie ook ABRvS 18 september 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE7721).
20. Bij de toetsing van het bouwplan van vergunninghouder aan de eisen omtrent de maximaal toegestane oppervlakte en inhoud van de recreatiewoning, dient dus ook de ondergrondse bebouwing (souterrain) te worden meegerekend.
21. Bovendien volgt uit pagina 154 van de toelichting bij het bestemmingsplan dat een recreatiewoning niet groter mag zijn dan 75m² en 300m³, inclusief eventuele kelders en bergingen:

Deze bestemming is gebruikt voor de solitaire recreatiewoningen in het plangebied. Ook voor deze woningen is de maatvoering volgens het provinciale beleid gehanteerd. De recreatiewoningen zijn in omvang beperkt tot een oppervlakte van maximaal 75 m², een goothoogte van 3,50 meter, een bouwhoogte van 7 meter en een inhoud van maximaal 300 m³ (inclusief eventuele kelders en bergingen). Bestaande en vergunde grotere woningen zijn positief bestemd en kunnen in dezelfde omvang worden voortgezet of worden vervangen door een nieuwe recreatiewoning van dezelfde grotere omvang. (Onderstrepingen AN)

22. Uit de toelichting volgt dus uitdrukkelijk dat ook ondergronds bouwen dient te worden meegerekend bij de berekening van de maximaal toegestane maatvoering van een recreatiewoning.
23. *Kortom*, de op te richten recreatiewoning door vergunninghouder is in strijd met het bestemmingsplan. Bij de berekening van de oppervlakte en inhoud van de op te richten recreatiewoning heeft het college ten onrechte het souterrain niet meegerekend. Indien dit wel meegerekend zou worden, wordt de in artikel 18.2, aanhef en onder b, van het bestemmingsplan maximaal toegestane oppervlakte en inhoud overschreden.

Bezwaargrond II: strijd met bestemming "Bos"

24. Hiervoor is toegelicht dat en waarom de op te richten recreatiewoning op het perceel Markeweg ^{5.1.2e} te Gorssel in strijd is met het bestemmingsplan, en meer specifiek met de bestemming "Recreatie – Recreatiewoning".
25. Zoals eerder toegelicht is vergunninghouder ook voornemens een voetpad aan te leggen van de parkeergelegenheden (zuidkant perceel) naar de nieuw op te richten recreatiewoning op het perceel. Dit nieuw aan te leggen voetpad komt te liggen op gronden waar ingevolge het bestemmingsplan de Enkelbestemming "Bos" op rust.
26. Ingevolge artikel 7.1 van het bestemmingsplan zijn de voor "Bos" aangewezen gronden bestemd voor:



- a. *de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden;*
 - b. *de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur-natuur;*
 - c. *de instandhouding en ontwikkeling van de landschapstypen en hun kernkwaliteiten zoals in artikel 40.2 beschreven;*
 - d. *water;*
 - e. *met de bijbehorende onverharde en/of halfverharde voet- en fietspaden;*
 - f. *extensief recreatief medegebruik;*
- (...)
27. Alle aanpassingen en nieuwe voorzieningen op gronden met de bestemming "Bos" moeten bijdragen aan de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos/houtopstand met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden, de ecologische hoofdstructuur en de landschapstypen en hun kernkwaliteiten zoals omschreven in artikel 40.2 van het bestemmingsplan.
28. Het aan te leggen voetpad is niet verenigbaar met artikel 7.1 van het bestemmingsplan, omdat het voetpad niet bijdraagt aan de instandhouding en ontwikkeling van de waarden genoemd onder a, b en c van dit artikel. Het voetpad wordt namelijk uitsluitend aangelegd om de recreatiewoning te kunnen bereiken, waardoor het ten dienste is van de bestemming "Recreatie – Recreatiewoning".
29. Daarnaast noopt de aanleg van het voetpad tot egalisatie. Het voetpad wordt namelijk gerealiseerd op gronden met veel begroeiing van bomen en struiken. Ingevolge artikel 7.4.1, aanhef en onder d, van het bestemmingsplan is het verboden om op de voor "Bos" aangewezen gronden zonder een omgevingsvergunning gronden te egaliseren. 5.1.2e is niet gebleken van een dergelijke omgevingsvergunning.
30. *Kortom*, uit bovenstaande volgt dat de aanleg van het voetpad naar de recreatiewoning niet past binnen de bestemmingsplanvoorschriften en het bestreden besluit aldus ook om deze reden geen stand kan houden.

CONCLUSIE

Uit voorgaande blijkt dat en waarom het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, waardoor de omgevingsvergunning in zijn huidige vorm geen stand kan houden.

5.1.2e verzoekt dan ook tot gegrondverklaring van zijn bezwaar en daarbij om de veroordeling van het college in de kosten die 5.1.2e in verband met de behandeling van dit bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken.

5.1.2e

Anke Nijenhuis
Advocaat

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, 4, 5, 6, 7