

Commissie Bezwaarschriften
T.a.v. het secretariaat

commissiebezwaarschriften@lochem.nl

uw kenmerk:		datum verzending:	20 maart 2024
ons kenmerk:	2023-290179		
documentnummer:	2024031331625	behandeld door:	5.1.2e
onderwerp:	Verweerschrift Markeweg 5.1.2e	telefoonnummer:	(0573) 28 92 22

Beste commissie,

5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e 5.1.2e te Gorssel (hierna bezwaarde), heeft op 15 december 2023 een pro forma bezwaarschrift ingediend. De gemachtigde is mevrouw A. Nijenhuis van Liebregts Leistra Advocaten. De gronden van bezwaar zijn ook ontvangen. Er is bezwaar gemaakt tegen ons besluit van 8 november 2023 voor het oprichten van een recreatiewoning op het perceel Markeweg 5.1.2e in Gorssel. Vooruitlopend op de hoorzitting dienen wij hierbij ons verweerschrift in.

1. Inleiding en procesverloop

In deze procedure staat ons besluit van 8 november 2023 centraal. Met dit besluit hebben wij de op 10 juli 2023 ontvangen aanvraag voor het oprichten van een recreatiewoning op het perceel Markeweg 5.1.2e in Gorssel verleend.

Het bezwaarschrift is volgens ons ontvankelijk. Op grond van het overgangsrecht blijft in dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.¹

2. Overschrijding maximale oppervlakte en inhoud

De recreatiewoning ligt in de geldende bestemmingsplannen “Buitengebied Lochem 2010”, “Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening”, “Paraplubestemmingsplan bijgebouwen bij recreatiewoningen”, “Paraplubestemmingsplan Archeologie” en “Parapluplan Parkeernormen”. De recreatiewoning ligt binnen de bestemming “Recreatie-Recreatiewoning” en de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 7” met de gebiedsaanduidingen “Overige zone- beschermingszone natte natuur”, “Overige zone-landschapstype bos en landgoederenlandschap”, “Reconstructiewetzone- extensiveringsgebied” en “Overige zone-parkeerregeling”.

Op grond van artikel 18.2, onderdeel b, van het geldende bestemmingsplan mag de oppervlakte van een recreatiewoning 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).

Zoals bezwaarde terecht opmerkt blijkt uit de jurisprudentie dat regels die geen bouwregels zijn, maar als meetregels regels geven over de wijze van toepassing van dergelijke regels een onzelfstandig en ondersteunend karakter hebben. Bepalend is of de planregels uitdrukkelijk een inhoudelijk, planologisch relevant onderscheid bevatten.²

¹ Artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet.

² Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 oktober 2010; ECLI:NL:RVS:2010:BO1838 (zie de rechtsoverwegingen onder 2.3) en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 november 2012; ECLI:NL:RVS:2012:BY3048 (zie rechtsoverweging 9.3).

In dit geval zijn wij van oordeel dat daar in de bouwregels sprake van is. In artikel 38.2 van het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010” (artikel 41.2 van het geconsolideerde bestemmingsplan) zijn namelijk aparte bouwregels opgenomen voor de onderkeldering van gebouwen. Uit deze bouwregels blijkt dat voor onderkelderde gebouwen geen eisen zijn gesteld aan de inhoud. Hieronder staan de geldende bouwregels die gelden voor onderkeldering van gebouwen.

Artikel 38 Algemene bouwregels

38.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 38.2 zijn voor zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
- b. Het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarv overgangsbepalingen van dat plan.

38.2 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
- c. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen mag niet meer dan 1.20 meter bedraagt;
- d. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd.

De planregels zijn volgens ons duidelijk. Voor onderkeldering gelden er geen regels voor wat betreft de inhoud. Wanneer een planregel duidelijk is, moet deze planregel vanuit de rechtszekerheid letterlijk worden uitgelegd.³ Aan de plantoelichting wordt dan niet toegekomen.⁴

De ondergrondse bebouwing is dus niet meegerekend.

3. Aanleg toegangspad

Wij zijn het met bezwaarde eens dat het toegangspad waar een omgevingsvergunning voor is verleend in strijd is met de geldende bestemming “Bos”. Een voetpad ten dienste van de recreatiewoning is niet toegestaan.

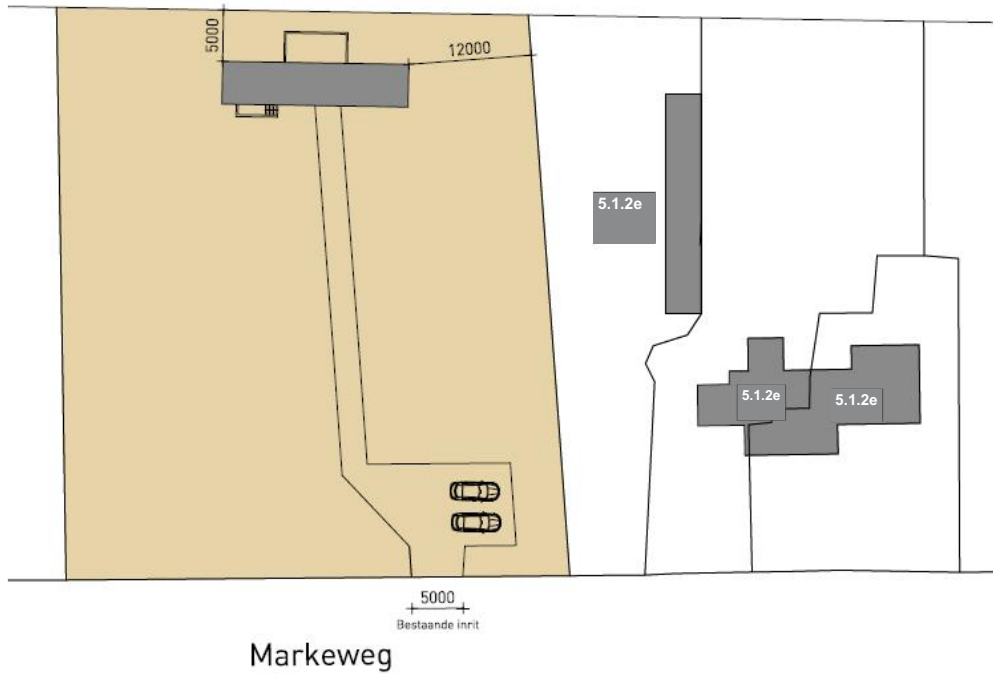
Vergunninghoudster heeft op 23 februari 2024 een verzoek om wijziging van de omgevingsvergunning ingediend. Het verzoek is bijgevoegd. Het aangevraagde en het verleende toegangspad van de parkeerplaats naar de recreatiewoning komt te vervallen. Er is aangegeven dat men gebruik zal maken van de reeds bestaande verharde weg aan de oostzijde van het perceel. Het pad ligt er volgens vergunninghoudster al meer dan 40 jaar. Vergunninghoudster heeft een tekening bijgevoegd.

Hieronder is allereerst de vergunde situatie van het toegangspad weergegeven en vervolgens de aangevraagde gewijzigde situatie van het toegangspad.

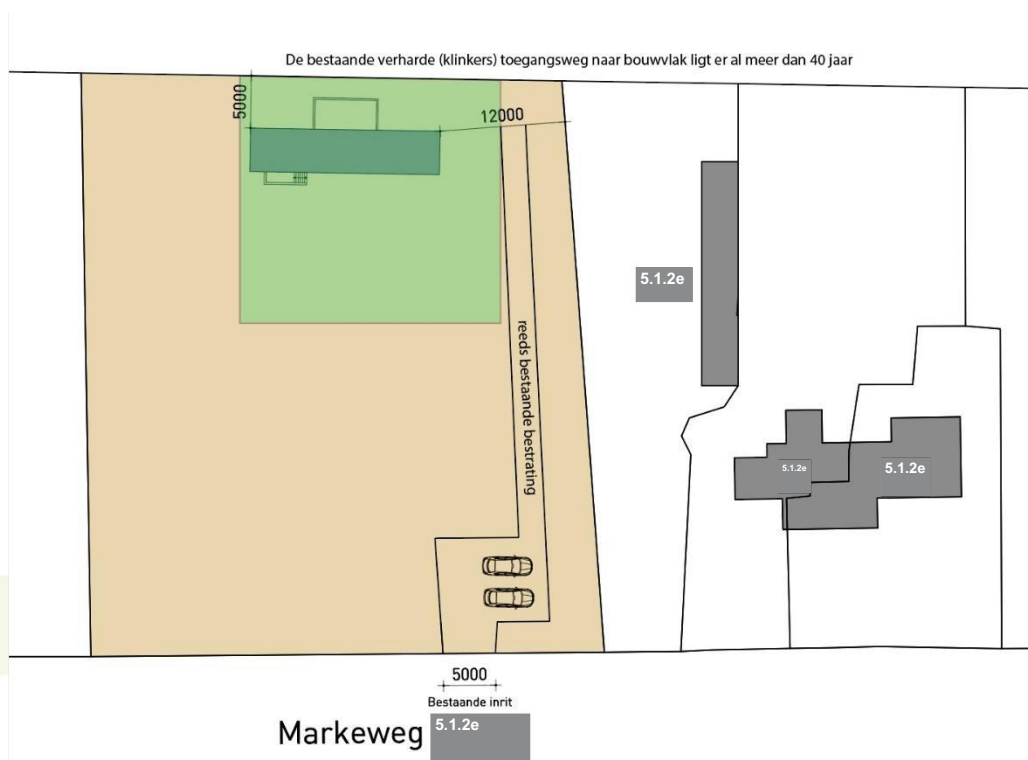
³ Dat is vaste jurisprudentie. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 juli 2023; ECLI:NL:RVS:2023:2860 (zie rechtsoverweging 7.2).

⁴ Dit blijkt bijvoorbeeld uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 juni 2019; ECLI:NL:RVS:2019:2019 (zie rechtsoverweging 6.12).

VERGUNDE SITUATIE TOEGANGSPAD



AANGEVRAAGDE WIJZIGING SITUATIE TOEGANGSPAD



Gelet op aangevraagde wijziging gaan wij er vanuit dat vergunninghoudster zich beroept op het overgangsrecht. Mocht blijken dat het overgangsrecht van toepassing, dan is de wijziging in overeenstemming met het bestemmingsplan. Wij gaan er vanuit dat vergunninghoudster tijdens de hoorzitting met een toelichting komt.

4. Advies

Wij verzoeken uw commissie een advies uit te brengen.

Neem gerust contact op

Heeft u vragen na het lezen van de brief? Neem dan contact op met mij. U bereikt mij op (0573) 28 92 22. Mijn werkdagen zijn dinsdag en donderdag. Een e-mail sturen kan natuurlijk ook naar 5.1.2e [@lochem.nl](mailto:5.1.2e@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

Juridische beleidsmedewerker omgeving
afdeling Publiekscontacten

Bijlage:

- Verzoek wijziging van de omgevingsvergunning van 23 februari 2024-AVG

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, 3, 4