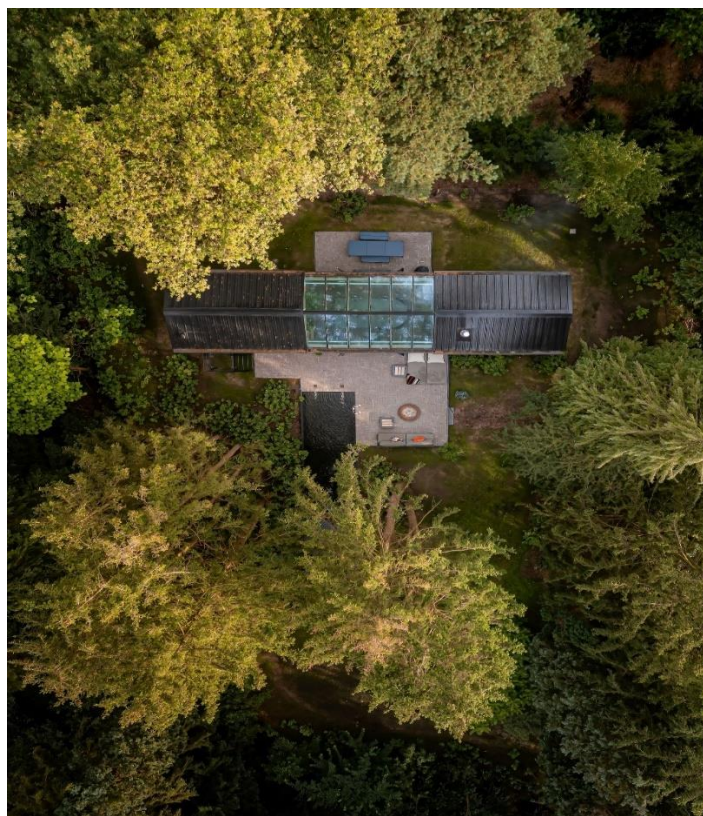


Ruimtelijke motivering Markeweg ^{5.1.2e} te Gorssel

Opstelplaats en toegangspad recreatiewoning

30 september 2024 (v2)



1. Inleiding

- 1.1. Op 10 juli 2023 heeft ^{5.1.2e} een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd voor het realiseren van een recreatiewoning op het perceel aan de Markeweg ^{5.1.2e} te Gorssel (gemeente Lochem). De aanvraag heeft als OLO-kenmerk 7927361. De gemeente heeft geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Reden waarom de reguliere voorbereidingsprocedure is toegepast. Bij besluit van 8 november 2023 (kenmerk Z2023-00000602) heeft het college van B&W de aangevraagde vergunning verleend.
- 1.2. De vergunning is van kracht geworden en daartegen is geen verzoek om een voorlopige voorziening ingediend. Van de vergunning is gebruik gemaakt. De vergunde recreatiewoning is gebouwd, opgeleverd en sindsdien in gebruik (recreatieve verhuur).
- 1.3. Tegen de verleende vergunning is evenwel bezwaar gemaakt. De bezwaarmaker stelt dat er wel sprake zou zijn van strijd met het bestemmingsplan. Zo zou de in de planregels maximaal toegelaten inhoud van de recreatiewoning worden overschreden en zou gebruik van de opstelplaats en het pad er naartoe niet zijn toegelaten. De commissie Bezwaarschriften heeft op 2 april 2024 advies uitgebracht aan het college van B&W. Anders dan namens het college van B&W in verweer tegen het bezwaar is gesteld, komt de commissie in het advies tot de conclusie dat naar haar mening sprake zou zijn van strijd met het bestemmingsplan.
- 1.4. Het college van B&W dient nog een besluit op bezwaar te nemen. Bij strijd met het bestemmingsplan dient de bestaande aanvraag voor de recreatiewoning alsnog, zulks van rechtswege, aangemerkt te worden als (ook) een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.
- 1.5. Zekerheidshalve is ervoor gekozen hierbij een aparte, nieuwe aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning-BOPA voor het 'legaliseren' van het (deels) aanleggen van en het bestaande gebruik voor een opstelplaats voor parkeren en het toegangspad naar de recreatiewoning.

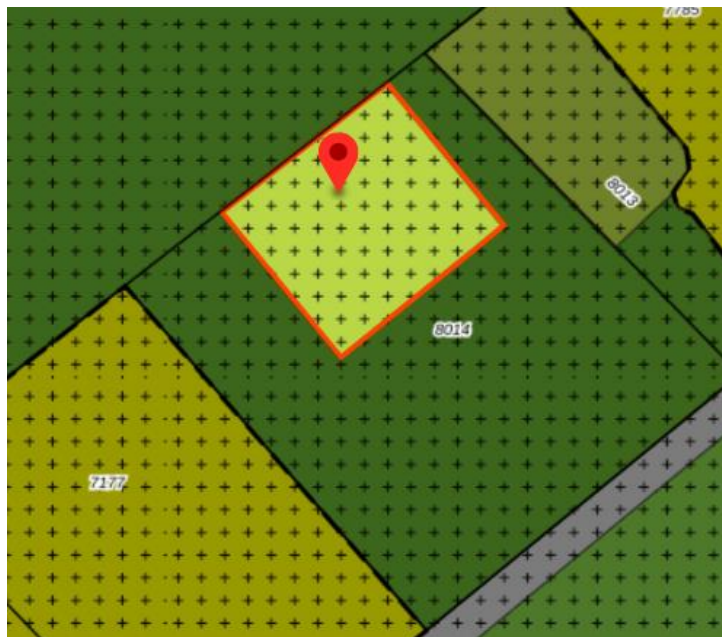
2. Aparte, nieuwe aanvraag voor opstelplaats en toegangspad

- 2.1. Vanwege de kennelijke omissie in de planregels, namelijk het mogelijk niet expliciet regelen van de bestaande en noodzakelijke opstelplaats en toegang naar de recreatiewoning, wordt hierbij dus zekerheidshalve een aparte, nieuwe aanvraag ingediend onder nieuw recht. Het bestaande gebruik voor parkeren en ontsluiten was namelijk geen expliciet onderdeel van de eerder ingediende vergunningaanvraag, en zo al wel, dan is dit bewuste onderdeel door middel van de ingediende ruimtelijke motivering voor het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de inhoud van de recreatiewoning vervallen/ingetrokken.

3. De bestemmingsplannen

- 3.1. Het perceel Markeweg ^{5.1.2e} in Gorssel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening' (thans onderdeel van het tijdelijke 'Omgevingsplan gemeente Lochem'). Verder is van toepassing de partiële herziening 'Paraplubestemmingsplan bijgebouwen bij recreatiewoningen', het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' en het 'Parapluplan Parkeernormen'.

- 3.2. Al deze bestemmingsplannen zijn onherroepelijk.
- 3.3. De recreatiewoning ligt binnen de bestemming 'Recreatie-Recreatiewoning' (artikel 18). De rest van het perceel Markeweg 5.1.2e in Gorssel heeft de bestemming 'Bos' (artikel 7: donkergroen). Op het gehele perceel rust de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' (artikel 36). Artikel 18.1 (lichtgroen) geeft de bestemmingsomschrijving aan, op grond van onderdeel a daarvan is een solitaire recreatiewoning toegestaan. Ten aanzien van dit gebruik is er daarom zonder meer géén sprake van strijd met het bestemmingsplan.



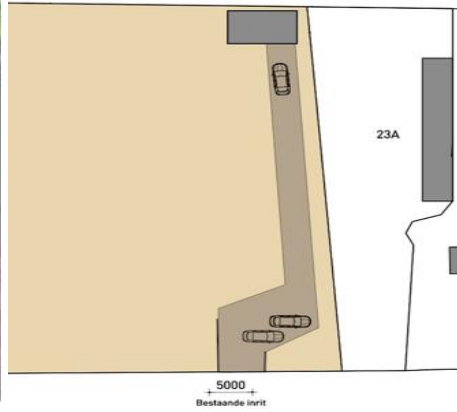
4. Parkeren en pad

- 4.1. Zoals al is aangegeven is in de planregels voor de bestemming 'Bos' (art. 7) per abuis niet expliciet bepaald dat parkeren en ontsluiten van daarachter of daarnaast gelegen toegelaten recreatiewoningen is toegestaan. Dat raakt overigens veel van de in het hele plangebied aanwezige recreatiewoningen en woningen en de bestaande ontsluitingen ervan. Dat kan de planwetgever nooit hebben beoogd. Overal in het plangebied zijn binnen de bestemming 'Bos' paden en ontsluitingswegen, alsook opstelplaatsen, zonder bezwaar aanwezig en worden deze daarom ruimtelijk gezien acceptabel geacht.
- 4.2. Het bewuste perceel kent al sinds jaar en dag een bestaande opstelplaats voor auto's, een brede toegang vanaf de weg met een hek en een brede toegangsweg (2,5 meter breed) tot aan de destijds aanwezige recreatiewoning achter op het perceel. Dit alles was voorzien van bestrating in de vorm van klinkers. Zie de onderstaande afbeeldingen van de altijd bestaande situatie.



Oude situatie zoals deze meer dan 30 jaar bestaan heeft

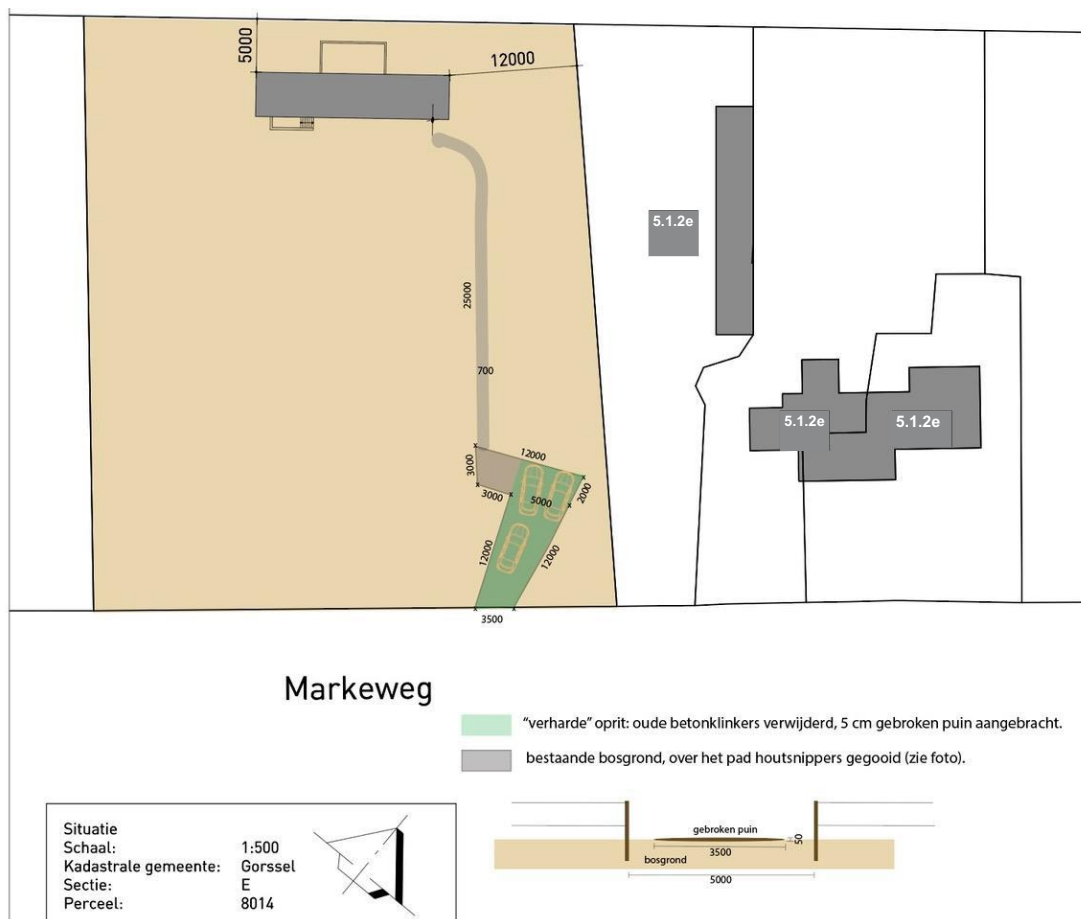
Dubbel toegankelijk, met bestrate parkeerplaats en klinkerweg (250 cm breed) helemaal naar c



- 4.3. Alle bestrating is (blijvend) verwijderd. De toegang van/naar de openbare weg is vanzelfsprekend nog steeds aanwezig alsook de, nu onbestrate, opstelplaats voor auto's. De voorheen bestaande bestrate brede weg naar de achterzijde van het perceel is verwijderd. In plaats daarvan is nu een relatief smal, natuurlijk, niet verhard bospad aanwezig van/naar de recreatiewoning.



- 4.4. Deze nu bestaande situatie wordt hierbij door de initiatiefnemer zekerheidshalve aangevraagd. Zie daartoe de hieronder weergegeven tekening, die deel uitmaakt van de vergunningaanvraag.



- 4.5. Voor het verwijderen van de oude bestrating en ten behoeve van het thans bestaande natuurlijk bospad zijn géén bomen gekapt. Het ruimtebeslag ten opzichte van de voorheen bestaande situatie is aanzienlijk verkleind en de ruimtelijke uitstraling is significant verbeterd door verwijdering van de bestrating. Het versterkt de op grond van de hier geldende bestemming te beschermen waarden (zijnde de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden en de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur-natuur).

5. Vergunning werk-/werkzaamheid

- 5.1. Zekerheidshalve wordt hierbij ook (aanleg)vergunning aangevraagd voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden. Deze vergunningaanvraag ziet – zo al nodig - alleen op de opstelplaats. Na het verwijderen van de bestrating (klinkers) aldaar is op de bestaande ondergrond een dunne laag fijn gebroken puin aangebracht als bodemversterking. Daarbij is de oppervlakte 40 m² vergroot binnen de bestaande niet begroeide open plek. De nu bestaande situatie heeft een meer natuurlijke uitstraling dan voorheen. Reden waarom vaststaat dat indien e.e.a. vergunningplichtig zou zijn, de vergunning dient te worden verleend, aangezien geen sprake is van een aantasting van de in artikel 7.1 van de planregels beschreven waarden.

6. Parkeren

- 6.1. Ook wordt voldaan aan het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen'. De aanvraag strekt nu juist om het bestaande gebruik ten behoeve van parkeren te formaliseren en te borgen. Het bewuste perceel beschikt immers al over een de bestaande opstelplaats voor enkele auto's (dus voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein) en een brede – ongewijzigde - toegang daartoe.

7. Geen belemmeringen

- 7.1. Er zijn voor het overige géén belemmeringen om planologische medewerking te verlenen aan de nu bestaande situatie en gebruik. Zo is de situatie en gebruik in overeenstemming c.q. niet in strijd met ruimtelijke regels/beleid van rijk, provincie en gemeente (met uitzondering van het omgevingsplan, waarvan met deze aanvraag wordt verzocht af te wijken).
- 7.2. Het leidt voorts niet tot, laat staan tot andere of grotere, gevolgen voor het milieu/water/natuur. En met het bij de aanvraag behorende rapport van MBH Consult BV ('Quickscan Wet natuurbescherming Markeweg perceel 5.1.2e Gorssel') is reeds aangetoond dat gezien de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en uit te voeren (lees al uitgevoerde) activiteiten er geen directe effecten op de Natura 2000-gebieden zijn te verwachten en dat in het kader van soortenbescherming geen nader onderzoek plaats hoeft te vinden.

8. Participatie

- 8.1. Gelet op de bezwaarprocedure tegen de reeds verleende omgevingsvergunning voor bouwen, is er in feite al een 'participatietraject' doorlopen. Duidelijk is dat de eigenaren/gebruikers van omliggende percelen weet hebben van de bestaande opstelplaats en ontsluiting en daartegen geen bezwaar hebben met uitzondering van de eigenaar van het buurperceel die bezwaar heeft gemaakt. Voor wat betreft de eigenaar van het buurperceel die tegen de voornoemde vergunning bezwaar heeft gemaakt, en in dat kader ook de bestaande ontsluiting als bezwaargrond (als formaliteit) naar voren heeft gebracht, is al genoegzaam duidelijk wat zijn mening zal zijn.

In dat verband zij ook verwezen naar de uitspraak in voorlopige voorziening van de Rechtbank Oost-Brabant van 29 oktober 2024 (ECLI:NL:RBOBR:2024:5114): de bezwaarfase leent zich volgens de rechter ook voor een uitwisseling van informatie en standpunten.

- 8.2. Bovendien heeft de eigenaar van het buurperceel al in de richting van de gemeente gereageerd op de onderhavige aanvraag.
- 8.3. Ook hebben in het verleden gesprekken plaatsgevonden met omwonenden. Niet alleen met de eigenaar van het buurperceel die aangaf bezwaar tegen de vergunning voor de recreatiewoning te zullen maken, maar ook met andere omwonenden (nrs. 5.1.2e) over het gebruik van de opstelplaats en het pad, waaruit duidelijk naar voren is gekomen dat zij daar niet tegen gekant zijn. Sterker nog: de hele 'discussie' erover niet begrijpen.
- 8.4. Tegen die achtergrond wordt erop gewezen dat in de nota 'Samen buurt maken' het participatieproces is beschreven. Hierbij wordt meermaals herhaald dat de participatie vormvrij is en dat het stappenplan alleen een suggestie is:

"Het doel is dat de initiatiefnemer vroegtijdig met zijn omgeving in gesprek gaat, nog voordat 'de gemeente' een oordeel over zijn plan heeft gegeven. Zodat de omgeving de ruimte voelt om vrijelijk een oordeel te kunnen geven."

Zodoende heeft er dus participatie plaatsgevonden. Die heeft immers plaatsgevonden door middel van overleg, de bezwaarprocedure die is doorlopen en de reactie van de eigenaar van het naburige perceel op de onderhavige aanvraag. Een nieuw of extra 'participatieronde' zal geen nieuwe inzichten zal opleveren, geen meerwaarde hebben en uitsluitend leiden tot verdere vertraging en kosten.

9. Conclusie

- 9.1. De aanwezigheid en gebruik van de al bestaande ontsluiting (parkeren/opstelplaats en toegang via het bospad) zijn daarom in overeenstemming met de eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie.

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, 3, 5, 6