

# Ruimtelijke motivering Markeweg <sup>5.1.2e</sup> te Gorssel

## Inhoud recreatiewoning

30 september 2024



## **1. Inleiding**

- 1.1. Op 10 juli 2023 heeft <sup>5.1.2e</sup> een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd voor het realiseren van een recreatiewoning op het perceel aan de Markeweg <sup>5.1.2e</sup> te Gorsseel (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 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. Het vorenstaande geeft de aanvrager – zekerheidshalve – aanleiding hierbij haar aanvraag, zo al nodig, te wijzigen en gelijk te voorzien van de onderhavige (in overleg met de gemeente: op het project toegesneden) ruimtelijke motivering. De belangen zijn namelijk groot; de recreatiewoning is reeds gebouwd. Daarom kan de aanvrager niet het risico lopen dat de vergunning alsnog wegens strijd met het bestemmingsplan zou worden geweigerd.

## **2. Van rechtswege aanvraag afwijken bestemmingsplan**

- 2.1. Bij strijd met het bestemmingsplan dient de bestaande aanvraag alsnog, zulks van rechtswege, aangemerkt te worden als (ook) een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het afwijken van de maximale inhoudsmaat betreft een zogenaamd ‘kruimelgeval’. De bevoegdheid daarop te besluit ligt bij het college van B&W.
- 2.2. Op basis van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet geldt dat dat het oude recht (Wabo) van toepassing blijft.

## **3. Aparte, nieuwe aanvraag voor opstelplaats en toegangspad**

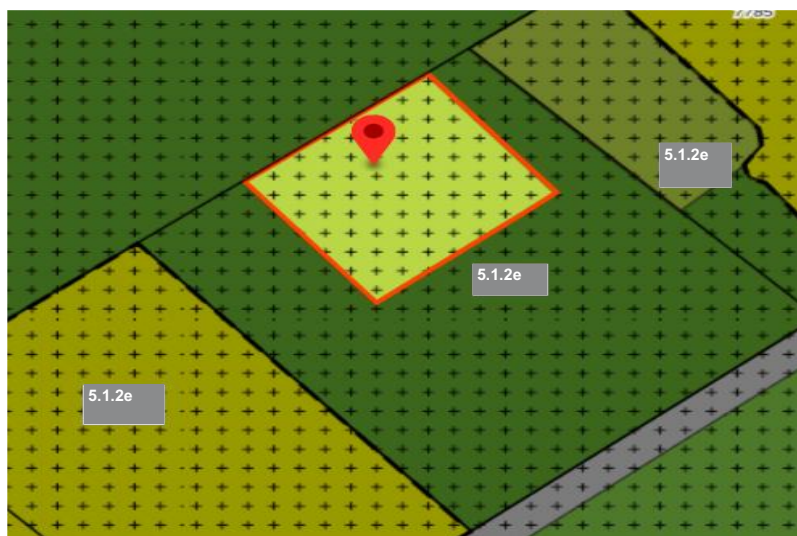
- 3.1. Vanwege de kennelijke omissie in de planregels, namelijk het mogelijk niet expliciet regelen van de bestaande en noodzakelijke opstelplaats en toegang naar de recreatiewoning, zal zekerheidshalve een aparte, nieuwe aanvraag worden ingediend onder nieuw recht. Het bestaande gebruik voor parkeren en ontsluiten was namelijk geen expliciet onderdeel van de eerder ingediende vergunningaanvraag, en zo al wel, dan is dit bewuste onderdeel hierbij vervallen/ingetrokken.

#### 4. Gecorrigeerde tekening

- 4.1 Tijdens de bezwarenprocedure is gebleken dat op de bij de omgevingsvergunning behorende tekening niet buitenwerks is gemeten. Per e-mail van 8 april 2024 is een gecorrigeerde tekening toegestuurd. Daarbij is vermeld dat in de maatvoering van de doorsneden een fout stond. Deze fout is gecorrigeerd. Deze gecorrigeerde tekening vervangt de tekening behorende bij de verleende omgevingsvergunning van 8 november 2023.

#### 5. De bestemmingsplannen

- 5.1. Het perceel Markeweg 21a 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'. Al deze bestemmingsplannen zijn onherroepelijk.
- 5.2. De recreatiewoning ligt binnen de bestemming 'Recreatie-Recreatiewoning' (artikel 18). De rest van het perceel Markeweg 21a 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 gebruik is er derhalve géén sprake van strijd met het bestemmingsplan.



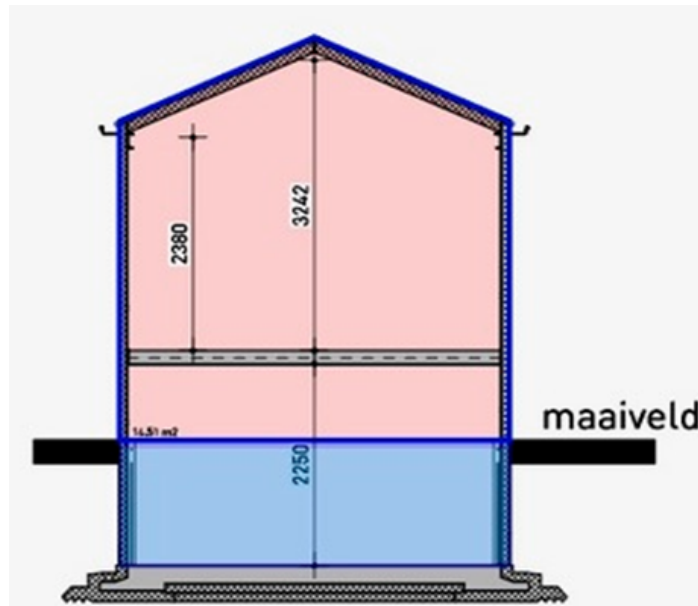
- 5.3. De recreatiewoning mag op grond van artikel 18.2 onder b van de planregels (zijnde de bouwregels) een inhoud hebben van 300 m<sup>3</sup>. Het college van B&W is bij het verlenen van de vergunning uitgegaan van een inhoud van 299,8 m<sup>3</sup>. Daarbij is het souterrain niet meegenomen in de berekening omdat in artikel 41.2 van de planregels namelijk aparte bouwregels opgenomen zijn ten aanzien van ondergronds bouwen en daarin geen eisen zijn gesteld aan de inhoud ervan.
- 5.4. De bezwarencommissie is van oordeel dat maximale inhoud wordt overschreden. De ondergrondse bebouwing moet volgens haar wel worden meegerekend. Voor het overige voldoet de vergunde en gerealiseerde recreatiewoning in ieder geval aan de bestemming en de planregels.

## 6. Onderbouwing inhoud recreatiewoning

- 6.1. De aanvrager heeft de recreatiewoning in deze omvang aangevraagd, omdat zij er vanuit ging dat de recreatiewoning zou worden vergund, nu zij eerder in de directe omgeving (Markeweg <sup>5.1.2e</sup> een in feite identieke – ook wat betreft de inhoud - heeft aangevraagd, vergund heeft verkregen en heeft gerealiseerd. Door de gemeente is ook aangegeven dat de inhoud altijd zo is berekend als in het onderhavige geval. Ondanks het ingestelde bezwaar is met de bouw aangevangen. Dit in verband met het beperken van vertraging en oplopende (bouw)kosten. Er is geen verzoek om voorlopige voorziening ingediend.
- 6.2. Van belang is dat sinds jaar en dag op het perceel een recreatiewoning aanwezig was. De nu vergunde en gerealiseerde recreatiewoning is wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm en ruimtelijke uitstraling een substantiële verbetering ten opzichte van de voorheen bestaande situatie.
- 6.3. Daarbij geldt dat de recreatiewoning achter op het perceel, en op afstand van de zijdelingse perceelgrenzen, is gepositioneerd en – mede door ontwerp en toegepaste materialen - zorgvuldig is ingepast in de omgeving.



- 6.4. Indien de recreatiewoning (toch) een grotere inhoud zou hebben dan de planregels zouden toestaan, dan is van belang dat deze 'extra' inhoud enkel het souterrain betreft. Deze is grotendeels onder peil gelegen, is niet zichtbaar en heeft derhalve geen andere verschijningsvorm of ruimtelijke uitstraling tot gevolg.



- 6.5. Er zijn voor het overige géén belemmeringen om planologische medewerking te verlenen aan de thans bestaande situatie. Zo is de situatie in overeenstemming c.q. niet in strijd met ruimtelijke regels/beleid van rijk en provincie. 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 (in feite reeds 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.
- 6.6. Inclusief het ondergrondse deel van het souterrain bedraagt de inhoud van de recreatiewoning 366 kubieke meter. Deze afwijking van het bouwvolume van het bestemmingsplan is in dit concrete geval gelet op de specifieke feiten en omstandigheden vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Allereerst is van belang de specifieke bouwindeling. Het ondergrondse deel van het souterrain wordt gebruikt als buitenberging, technische installatieruimte en het ondergrondse middendeel is primair de vloer voor de woonkeuken.
- 6.7. Het bouwplan is zodanig ingericht dat de extra volume op zichzelf niet zorgt voor een stimulatie van ongewenste permanente bewoning.
- 6.8. Verder is van belang dat in 2023 een omgevingsvergunning is verleend voor een in feite identieke recreatiewoning op het nabijgelegen perceel Markeweg 25a met hetzelfde bouwvolume. Deze recreatiewoning is ook gerealiseerd. Een tweede vergelijkbare recreatiewoning is passend in de directe omgeving en zorgt voor eenheid qua ruimtelijke uitstraling.
- 7. Parkeren**
- 7.1. Ook wordt voldaan aan het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen'. Artikel 3.1 van de planregels schrift voor:

*“Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een verandering van het gebruik wordt pas verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen’”.*

- 7.2. Er 'wordt' niet alleen voorzien in parkeren op eigen terrein, er is reeds sinds jaar en dag voorzien in parkeren op eigen terrein. Het huidige gebruik wijkt bovendien niet af van het voorheen bestaande gebruik; eveneens een recreatiewoning. Het bewuste perceel beschikt over een al bestaande opstelplaats voor enkele auto's (dus voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein) en een brede toegang daartoe met een hek.



- 7.3. De toegang van/naar de weg is vanzelfsprekend gehandhaafd alsook de al bestaande, nu onbestrate, opstelplaats ten behoeve van parkeren op eigen terrein.



**8. Conclusie**

- 8.1. De inhoud van de recreatiewoning is derhalve in overeenstemming met de vereiste goede ruimtelijke ordening.

-----

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

<b>Wet</b>	<b>Artikel</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Pagina's</b>
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5