

Boekel, 4 juli 2017

Burgemeester en wethouders
van de gemeente
Lochem

Betreft: Klimrots Elzerdijk

Geacht College,

Hierbij treft u mijn bevindingen aan inzake de aanvraag voor (legalisatie van) de klimrots aan de Elzerdijk te Eefde en de waterval.

Klimrots

Bij de beoordeling is maatgevend geweest of er sprake is van een overkapping of andere voorziening (verdiepingsvloer) die ertoe leidt dat de klimrots een 'gebouw' is en niet een 'bouwwerk geen gebouw zijnde'. In de planregels, behorende bij de aanduiding 'specifieke vorm van sport-survivalbaan' is namelijk bepaald dat alleen **bouwwerken geen gebouwen zijnde** mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 12 meter. Is sprake van een **gebouw**, dan is er strijdigheid met het bestemmingsplan en moet de omgevingsvergunning worden geweigerd. Er is dan nog wel een optie om planologische medewerking te verlenen, maar dan zal een (Wabo)projectbesluit moeten worden genomen of het bestemmingsplan moet worden herzien.

In de definitie van 'gebouw' spelen drie (cumulatieve) eisen een doorslaggevende rol, namelijk 1. een overdekte ruimte', 2. toegankelijkheid voor mensen' en 3. het 'geheel of gedeeltelijk omsloten zijn met wanden' (meer dan één dus). Er zijn wanden en door die "klimrotswanden" is er een voor mensen toegankelijke "binnenplaats" ontstaan, maar er ontbreekt een dak. Betrokkene is terecht gesommeerd de verdiepingsvloeren te verwijderen omdat er dan wel sprake is van overdekte ruimten en het bouwplan is daarop aangepast.

Eerder werd geopteerd de klimrots te vullen met permanent materiaal (beton, tempex of schuim) ontstaat een massieve klimrots. Aan het uiterlijk (en de uitstraling) verandert dan niets, maar daarmee zou worden bereikt dat de klimrots niet (meer) 'voor mensen toegankelijk' is. Een andere optie was om gangen, klimschachten en spelonken aan te brengen, zodat mensen hierdoor kunnen kruipen als onderdeel van de survivalbaan. Beide opties zijn losgelaten omdat sowieso geen sprake is van een gebouw zolang de klimrots van bovenaf open blijft. Het elimineren van de 'toegankelijkheid voor mensen' heeft daarom geen meerwaarde.

Conclusies

Als de klimrots niet overdekt wordt, is geen sprake van een gebouw. Het al of niet volstorten is in dat licht bezien niet relevant. De bovenrand van de klimrots kan worden afgedekt, maar dat mag niet zover gaan dat er slechts sprake is van een kunstmatige opening die alleen wordt gemaakt om de kwalificatie als 'gebouw' te ontlopen.

Waterval

Op maaiveldniveau wordt een betonplaat met rooster aangebracht om als opvangbak te dienen voor een waterval van bovenaf de rots. Dit past bij de functie op grond van de aanduiding bij de bestemming "Bos" (survivalbaan) en in de omschrijving van de aanlegactiviteiten ontbreekt een expliciet verbod om deze voorziening te treffen. Hooguit kan deze worden gebracht onder de noemer 'aanbrengen van oppervlakteverhardingen' maar die moeten dan groter zijn dan 20 m².

Hoogachtend,

5.1.2e

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