

# **NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

**BEHOREND BIJ HET**

## **Paraplubestemmingsplan bijgebouwen bij recreatiewoningen**

### **GEMEENTE LOCHEM**

Opdrachtnummer : 08.320  
IDnr. : n.v.t.  
Datum : maart 2022  
Versie : v2  
Auteurs : mRO b.v.

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>ZIENSWIJZEN.....</b>                                 | <b>4</b>  |
| 2.1      | Zienswijze 1.....                                       | 4         |
| 2.2      | Zienswijze 2.....                                       | 6         |
| 2.3      | Zienswijze 3.....                                       | 10        |
| 2.4      | Zienswijze 4.....                                       | 14        |
| <b>3</b> | <b>AANPASSINGEN ONTWERP PARAPLUBESTEMMINGSPLAN.....</b> | <b>21</b> |
| 3.1      | Inleiding .....                                         | 21        |
| 3.2      | Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....        | 21        |
| 3.3      | Ambtshalve wijzigingen .....                            | 21        |

## **1 INLEIDING**

Het ontwerp Paraplubestemmingsplan bijgebouwen bij recreatiewoningen heeft zes weken, van 22 februari 2018 tot en met 4 april 2018, in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon eenieder zijn of haar zienswijze indienen. Er zijn 4 zienswijzen ontvangen.

In deze nota van zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

## 2 ZIENSWIJZEN

### 2.1 Zienswijze 1

#### Reactie

De zienswijze betreft de toelichting van het Paraplubestemmingsplan, versie 2, punt 2.3.

Hier staat: *“Een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> wordt voor een recreatiewoning voldoende en aanvaardbaar geacht. Het gaat immers om een recreatiewoning die niet permanent bewoond mag worden en uitsluitend bedoeld is voor berging van zaken die samenhangen met het recreatieve gebruik van de recreatiewoning, zoals fietsen e.d.”*

Reclamant geeft aan dat het niet gaat om alleen fietsen. Voor het normale recreatieve gebruik zijn meer zaken nodig die veilig en beschermd moeten worden opgeborgen. Een bijgebouw van 6m<sup>2</sup> is niet toereikend.

Reclamant is dan ook van mening dat bij deze bepaling het volgende uit het oog verloren wordt:

- De meeste recreatiewoningen in Lochem liggen in of in de directe omgeving van een bosachtig gebied. De grond met tuin rondom de kavel dient regelmatig onderhouden te worden. Hiervoor is veel verschillend gereedschap nodig wat niet buiten kan blijven staan i.v.m. verval en diefstal.
- Tuinmeubilair moet na de zomer droog en veilig weggezet kunnen worden.
- BBQ en accessoires moeten worden opgeborgen.
- Fietsen, met name elektrische, zijn kostbaar; het opbergen hiervan (2 stuks) neemt al snel 3m<sup>2</sup> in beslag van het bijgebouw.
- Opbergruimte in een recreatiewoning is over het algemeen beperkt. Het bijgebouw is de enige plek om o.a. gereedschappen en klusmaterialen beschermd en veilig op te bergen.

Reclamant is van mening dat de maximale oppervlakte van een bijgebouw bij een recreatiewoning in het onderhavige plan verhoogd moet worden naar 12m<sup>2</sup> (4x3).

#### Reactie gemeente

*De gemeente begrijpt, mede gelet op de zaken die reclamant benoemt, dat er behoefte is aan meer bergruimte bij een recreatiewoning ten behoeve van het normale recreatieve gebruik. De maximale oppervlakte voor een bijgebouw bij een recreatiewoning wordt daarom verhoogd naar 8 m<sup>2</sup>. Een nog grotere oppervlakte acht de gemeente niet wenselijk. Dit met het oog op het voorkomen van het dichtslippen van recreatiekavels/-parken met bebouwing, het behoud van het groene karakter van de recreatiekavels/-parken, het tegengaan van permanente bewoning en het waarborgen van de ruimtelijke ondergeschiktheid van het bijgebouw ten opzichte van de recreatiewoning. Bovendien dient hierbij in beschouwing te worden genomen dat het paraplubestemmingsplan de bouwmogelijkheden op de recreatiekavels met 8 m<sup>2</sup>, meer dan 10%, verruimd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Immers, op grond van het geldende bestemmingsplan mag de gezamenlijke oppervlakte van de recreatiewoning en een berging maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen, terwijl als gevolg van het paraplubestemmingsplan een*

*recreatiewoning van 75 m<sup>2</sup> is toegestaan en daarnaast nog een bijgebouw van maximaal 8 m<sup>2</sup> (totaal 83 m<sup>2</sup>).*

**Conclusie**

*De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de maximale oppervlakte van een bijgebouw bij een recreatiewoning wordt verhoogd naar 8 m<sup>2</sup>.*

## **2.2 Zienswijze 2**

### **Reactie**

Reclamant is blij dat er een plan komt dat voorziet in meer mogelijkheden voor nieuwe en bestaande recreatiewoningen, waaronder het plaatsen van 1 bijgebouw.

Reclamant vindt het echter jammer dat deze mogelijkheid beperkt is tot 6m<sup>2</sup>. Hierna volgen het persoonlijk en algemeen bezwaar van reclamant.

### **Persoonlijk bezwaar**

In november 2005 heeft reclamant een reguliere bouwvergunning verkregen. Bij deze bouwvergunning werden regels opgelegd volgens het toen vigerende bestemmingsplan Recreatieterreinen VRS/008.97/juni 2003. Reclamant verwijst hierbij naar bijlage 1 behorend bij deze zienswijze.

Op blz. 17 van dat plan staat dat een berging binnen de 75m<sup>2</sup> moest vallen en niet losstaand mocht zijn. Afmetingen voor dit bergingsoppervlak werden niet gegeven. Dit is echter vlot aangepast naar een losstaande berging ook weer zonder maximaal oppervlak maar binnen de 75m<sup>2</sup>.

Tijdens dit proces werden er op veel plaatsen schuurtjes bijgebouwd op het park en de omliggende parken. Er heeft geen handhaving plaats gevonden en er is ook niet opgetreden.

Omdat ook reclamant kampte met de te krappe mogelijkheid van bergruimte, heeft reclamant een reguliere bouwvergunning aangevraagd. Deze is echter afgewezen, er werd geen verruiming toegestaan.

Ondertussen werden er nog steeds overal schuurtjes bijgebouwd. Reclamant is zelf ambtenaar en heeft ervoor gekozen de integere weg te bewandelen.

Reclamant heeft 4 september 2012 een brief geschreven naar de gemeente Lochem. Reclamant verwijst naar bijlage 2 behorend bij deze zienswijze. In de brief heeft reclamant de gemeente verzocht in alle gevallen handhavend op te treden of als men dat niet wenste, reclamant ook de ruimte te geven een schuurtje te plaatsen.

In september 2013 had reclamant nog geen reactie ontvangen, terwijl de bouw van schuurtjes gewoon doorging.

Reclamant heeft 1,5 jaar niets gehoord van de gemeente. Op 26 maart 2014 ontving reclamant een brief van de gemeente waaruit bleek dat de argumentatie van een overtredende burger aanleiding was tot verruiming. Telefonisch contact leerde dat er over de oppervlakte bij de gemeente nog niets bekend was maar over een paar vierkante meters zou men niet vallen. Daaropvolgend heeft reclamant ervoor gekozen een schuurtje te bouwen van 3x3 meter en een dak- overstek van 30 cm. Verwezen wordt naar bijlage 4.

Nu 4 jaar later komt de legalisering en wordt reclamant in de problemen gebracht door de krappe afmetingen. Een vergunning aanvragen voor een paar m<sup>2</sup> meer is zinloos. Reclamant is van mening dat, ondanks hij zich aan de wet- en regelgeving heeft gehouden, hij wordt 'gepakt'. Reclamant merkt nog op dat het schuurtje ook wordt gebruikt voor de stalling van een rollator en scootmobiel van de echtgenote van reclamant. Dit ontwerpplan maakt haar verblijf zo goed als onmogelijk.

### **Reactie gemeente**

Reclamant schetst de voorgeschiedenis ten aanzien van het plaatsen van een bijgebouw bij zijn recreatiewoning. Wat hier ook van zij, het onderhavige parapluplan bijgebouwen bij recreatiewoningen is er nu juist op gericht om tot een eenduidige en heldere regeling te komen met betrekking tot bijgebouwen bij recreatiewoningen, waarbij de mogelijkheden worden verruimd. Nadat het plan in werking is getreden kunnen omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor de realisatie of legalisatie van bijgebouwen die binnen het plan passen en zal handhavend worden opgetreden tegen bestaande bijgebouwen die zonder vergunning gebouwd zijn en niet binnen het plan passen.

De gemeente begrijpt, mede gelet op de behoefte aan stallingruimte die reclamant benoemt, dat er behoefte is aan meer bergruimte bij een recreatiewoning ten behoeve van het normale recreatieve gebruik. De maximale oppervlakte voor een bijgebouw bij een recreatiewoning wordt daarom verhoogd naar 8 m<sup>2</sup>. Een nog grotere oppervlakte acht de gemeente niet wenselijk. Dit met het oog op het voorkomen van het dichtslibben van recreatiekavels/-parken met bebouwing, het behoud van het groene karakter van de recreatiekavels/-parken, het tegengaan van permanente bewoning en het waarborgen van de ruimtelijke ondergeschiktheid van het bijgebouw ten opzichte van de recreatiewoning. Bovendien dient hierbij in beschouwing te worden genomen dat het paraplubestemmingsplan de bouwmogelijkheden op de recreatiekavels met 8 m<sup>2</sup>, meer dan 10%, verruimd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Immers, op grond van het geldende bestemmingsplan mag de gezamenlijke oppervlakte van de recreatiewoning en een berging maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen, terwijl als gevolg van het paraplubestemmingsplan een recreatiewoning van 75 m<sup>2</sup> is toegestaan en daarnaast nog een bijgebouw van maximaal 8 m<sup>2</sup> (totaal 83 m<sup>2</sup>).

### **Persoonlijke zienswijze**

Reclamant is van mening dat de gemeente zich aan de afspraken dient te houden, zoals die in de brief staan – zie bijlage 3.

Reclamant verzoekt de gemeente om de mogelijkheden aan te geven in het bestemmingsplan zodat het schuurtje kan blijven staan en een vergunning kan aanvragen.

### **Reactie gemeente**

Reclamant wenst aan de brief rechten te ontleen, die niet aan deze brief ontleend kunnen worden. In de brief wordt erover gesproken dat de gemeente gestart is met een onderzoek naar de mogelijkheden om alle tuinhuisjes te legaliseren en tevens mensen die nog geen tuinhuisje hebben geplaatst deze mogelijkheid te bieden. Voorts staat in de brief: "Mogelijk dat op niet al te lange termijn de bestaande tuinhuisjes worden gelegaliseerd en het voor mensen die de wens hebben een tuinhuisje te plaatsen dit mogelijk wordt". En ook: "Wij hopen u zo spoedig mogelijk meer duidelijkheid te kunnen verschaffen over de mogelijkheden van het plaatsen van een tuinhuisje bij uw recreatiewoning". Hieruit blijkt duidelijk dat de brief alleen spreekt over mogelijkheden en niet over zekerheden of rechten. Dit nog daargelaten dat in de brief geen oppervlakte wordt genoemd. Dat reclamant naar aanleiding van de brief zonder een vergunning een bijgebouw heeft geplaatst waarvan de afmetingen niet in het onderhavige paraplubestemmingsplan passen, blijft dan ook voor zijn rekening.

### **Argumenten algemeen bezwaar**

1. De gemeente Lochem heeft de afgelopen 13 jaar niet of nauwelijks gehandhaafd op het plaatsen van schuurtjes bij recreatiewoningen. In 2018 wil men dit oplossen niet door te handhaven maar door ruimte te bieden via een paraplubestemmingsplan. Bij de opsomming om de verruiming te billijken, mist reclamant de gevolgen van de vergrijzing. Stalling van rollators en scootmobielen en andere hulpmiddelen zouden hieraan toegevoegd moeten worden.

#### **Reactie gemeente**

*Zoals reeds hiervoor is genoemd, wordt, mede als gevolg van de behoefte aan de stallingsruimte aan reclamant noemt, de maximale oppervlakte van een bijgebouw bij een recreatiewoning verhoogd naar 8 m<sup>2</sup>.*

2. Het plan gooit alles op 1 hoop. Zo mogen eigenaren met woningen die uitkomen boven 75m<sup>2</sup>, soms twee aangebouwde garages hebben en ook nog een bijgebouw van 6m<sup>2</sup> plaatsen. Reclamant zou hier niets op tegen hebben als dan ook de eigenaren met een woning van 75m<sup>2</sup> meer schuuroppervlakte mogen aanvragen.

#### **Reactie gemeente**

*Met het onderhavige parapluplan bijgebouwen bij recreatiewoningen wordt beoogd om tot een eenduidige en heldere regeling te komen met betrekking tot bijgebouwen bij recreatiewoningen, waarbij de mogelijkheden worden verruimd. Het is niet wenselijk om daarbij weer een onderscheid te maken tussen recreatiewoningen van 75 m<sup>2</sup> en recreatiewoningen groter dan 75 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt niet gekomen tot een eenduidige en heldere regeling en bovendien is dit niet doelmatig omdat het aantal recreatiewoningen dat groter dan 75 m<sup>2</sup> vergund is beperkt is. Het gemeentelijk beleid kent immers al jarenlang een maximale oppervlakte voor recreatiewoningen van 75 m<sup>2</sup>. Ingevolge vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de gemeente gehouden om recreatiewoningen die in het verleden groter vergund zijn dan 75 m<sup>2</sup> positief te bestemmen in het bestemmingsplan. De gemeente heeft hierin geen keuze. Overigens zijn in het geldende bestemmingsplan vergunde recreatiewoningen die groter zijn dan 75 m<sup>2</sup> ook al positief bestemd. Tegen recreatiewoningen die zonder vergunning zijn gebouwd/uitgebreid groter dan 75 m<sup>2</sup> zal handhavend worden opgetreden.*

3. In het stuk staat dat de hele kwestie kostenneutraal op te lossen is. Hierbij wordt vergeten dat eigenaren met grotere schuurtjes in verzet gaan, geen vergunning kunnen aanvragen en de gemeente een kostbaar handhavingstraject zal moeten opstarten. In tegenstelling tot wat in het plan staat, zullen de meeste schuurtjes niet gelegaliseerd kunnen worden met dit plan omdat deze groter zijn dan 6m<sup>2</sup>.

#### **Reactie gemeente**

*In het bestemmingsplan wordt alleen gemeld dat er geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het parapluplan. Dit omdat de recreanten zelf de plaatsing van een bijgebouw moeten financieren. Kosten voor een handhavingstraject zijn hierin niet begrepen. Dat kan ook niet omdat een bestemmingsplan een planperiode heeft van 10 jaar en vooraf nooit inzichtelijk is in welke mate al dan niet de regels van het plan zullen worden*



*overtreden. Het is echter duidelijk dat de gemeente handhavend zal optreden tegen situaties die niet in het paraplubestemmingsplan passen. Hiervoor heeft de gemeente voldoende financiële middelen beschikbaar. De economische uitvoerbaarheid van het plan staat dan ook niet ter discussie.*

4. Het hele proces zal de gemeente een negatieve publiciteit opleveren. Het is niet uit te leggen dat gekozen wordt voor een oplossing die zal leiden tot gemillimeter over een schuurtje.

#### **Reactie gemeente**

*Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*

#### **Zienswijze algemeen**

- Recht doen aan argument 1; verruim de 6m<sup>2</sup> zodat de vergrijsing wordt meegenomen.
- Recht doen aan dit verschil; geef woningen met oppervlakte van 75m<sup>2</sup> meer oppervlak voor het schuurtje.
- Vooraf onderzoek doen naar meest voorkomende oppervlakten en baseer hierop de nieuwe norm. Voorkom dure handhaving.
- Overwegen de bestaande situatie te legaliseren en de mogelijkheid bieden om een vergunning aan te vragen waarbij een maximale norm wordt vastgesteld.

#### **Reactie gemeente**

*Verwezen wordt naar de bovenstaande beantwoording waarin al deze punten reeds aan de orde gekomen zijn.*

#### **Conclusie**

*De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de maximale oppervlakte van een bijgebouw bij een recreatiewoning wordt verhoogd naar 8 m<sup>2</sup>.*

## 2.3 Zienswijze 3

### Reactie

Reclamanten geven aan tevreden te zijn over het feit te de belangenverenigingen vooraf zijn geïnformeerd door de gemeente over de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010.

De recreatiewoningen en schuurtjes voor het resort de Achterhoek worden geplaatst door Europarcs. Kopers hebben geen enkele invloed op de vorm of afmetingen.

Kopers mogen erop kunnen vertrouwen dat de bestaande recreatiewoning en het eventuele bijgebouw op het moment van aankoop voldoet aan de wettelijke normen.

Reclamanten willen daarom een aantal zienswijzen indienen.

1. Voor de grotere chalets op resort de Achterhoek is de maximale oppervlakte van 6m<sup>2</sup> voor een schuurtje is te weinig. In de toelichting staat dat het voornamelijk gaat om plaatsing van fietsen en tuingereedschap. Bij grotere chalets van 6-10 personen volstaat 6m<sup>2</sup> net. Daarbij komt dat het park t.z.t. overstapt naar de netwerken van Liander en het schuurtje gebruikt moet worden als plek voor de meters en plaatsing van de aansluitingen.

Reclamanten stellen voor om bij chalets met 3 of meer volwaardige slaapkamers een max. oppervlakte van 9m<sup>2</sup> voor een schuurtje te hanteren. Naar verwachting zullen daarmee alle schuurtjes op het park legaal worden.

### Reactie gemeente

*De gemeente begrijpt, mede gelet op de zaken die reclamant benoemt, dat er behoefte is aan meer bergruimte bij een recreatiewoning ten behoeve van het normale recreatieve gebruik. De maximale oppervlakte voor een bijgebouw bij een recreatiewoning wordt daarom verhoogd naar 8 m<sup>2</sup>. Een nog grotere oppervlakte acht de gemeente niet wenselijk. Dit met het oog op het voorkomen van het dichtslibben van recreatiekavels/-parken met bebouwing, het behoud van het groene karakter van de recreatiekavels/-parken, het tegengaan van permanente bewoning en het waarborgen van de ruimtelijke ondergeschiktheid van het bijgebouw ten opzichte van de recreatiewoning. Bovendien dient hierbij in beschouwing te worden genomen dat het paraplubestemmingsplan de bouwmogelijkheden op de recreatiekavels met 8 m<sup>2</sup>, meer dan 10%, verruimd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Immers, op grond van het geldende bestemmingsplan mag de gezamenlijke oppervlakte van de recreatiewoning en een berging maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen, terwijl als gevolg van het paraplubestemmingsplan een recreatiewoning van 75 m<sup>2</sup> is toegestaan en daarnaast nog een bijgebouw van maximaal 8 m<sup>2</sup> (totaal 83 m<sup>2</sup>).*

2. Voor de situaties die al bestonden voor de overname in 2001 en voor 2003, is er sprake van zowel formeel als informeel gedogen door de gemeente. Het gaat hierbij om de maximale oppervlakte van zowel de recreatiewoning als de bijgebouwen.

Door het verleggen van de grens naar het tijdstip van inwerkingtreding van het parapluplan wordt het aantal situatie vergroot.

Reclamanten zijn van mening dat omzetten van gedogen naar legalisering een goede zaak is, maar moet gelden voor zowel de recreatiewoning als de geplaatste bijgebouwen en schuurtjes.

Reclamanten verzoeken het overgangsrecht van art. 5 van het ontwerp aan te passen. De gemeente is medeverantwoordelijk voor deze situatie en mag zich niet d.m.v. dit ontwerp onttrekken aan die verantwoordelijkheid.

Voorstel: generaal pardon geven en met een schone lei beginnen.

### **Reactie gemeente**

*Het onderhavige parapluplan bijgebouwen bij recreatiewoningen is er op gericht om tot een eenduidige en heldere regeling te komen met betrekking tot bijgebouwen bij recreatiewoningen, waarbij de mogelijkheden worden verruimd. Nadat het plan in werking is getreden kunnen omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor de realisatie of legalisatie van bijgebouwen die binnen het plan passen en zal handhavend worden opgetreden tegen bestaande bijgebouwen die zonder vergunning gebouwd zijn en niet binnen het plan passen. Eveneens kunnen vergunningen worden aangevraagd voor de realisatie of legalisatie van recreatiewoningen die binnen het plan passen. Immers, het plan biedt in het geval de oppervlakte van een recreatiewoning minder bedraagt dan 75 m<sup>2</sup> ook mogelijkheden voor een grotere recreatiewoning aangezien op grond van het geldende bestemmingsplan de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning en bijgebouw maximaal 75 m<sup>2</sup> mag bedragen, terwijl het paraplubestemmingsplan een recreatiewoning van maximaal 75 m<sup>2</sup> mogelijk maakt en daarnaast nog een bijgebouw van 8 m<sup>2</sup>.*

*Het is niet mogelijk om het overgangsrecht in artikel 5 aan te passen. In artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is namelijk bepaald dat in een bestemmingsplan deze regels van overgangsrecht worden opgenomen. De gemeente is dus gehouden deze regels op te nemen en heeft hierin geen keuzevrijheid. Daarnaast regelt artikel 5 niet het gedogen of legaliseren van een bouwwerk. Daarom is ook niet in te zien dat door het tijdstip van inwerkingtreding van het parapluplan dat in dit artikel genoemd wordt en waaraan reclamant refereert, het aantal gedoogsituaties zou worden vergroot. Een bouwwerk wordt middels het overgangsrecht niet gedoogd of gelegaliseerd. Allereerst is het overgangsrecht niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan (artikel 5.1, lid c). Daarnaast verschaft het overgangsrecht geen bouwvergunning vervangende titel en het bouwwerk wordt evenmin daardoor anderszins gelegaliseerd, zo blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.*

3. Er is een bijzondere situatie van 134-135-136 kampeerverblijven en recreatiewoningen met bijgebouwen. Voor het bouwen hiervan heeft Europarcs jarenlang geen omgevingsvergunning aangevraagd. In 2014 heeft Europarcs alsnog geprobeerd een omgevingsvergunning aan te vragen. De meeste percelen waren toen al verkocht en de chalets en bijgebouwen eigendom van de grondeigenaar geworden. De gemeente heeft besloten de aanvraag buiten behandeling te stellen. Hierdoor is grote rechtsonzekerheid bij deze groep eigenaren.

Uit jurisprudentie is te lezen dat het niet hebben van de juiste vergunning de nieuwe eigenaar aangerekend kan worden. Ook als de vorige eigenaar degene

is die in gebreke is gebleven. Eigenaren zouden dan moeten procederen tegen de verkoper voor ontbinding van de koop of en/of schadevergoeding.

Reclamanten zijn van mening dat in deze bijzondere situatie ook bijzonder overgangsrecht moet gelden. Door het buiten behandeling stellen van de vergunningaanvragen is de gemeente medeverantwoordelijk geworden voor deze situatie.

Reclamanten stellen voor bij vergunningaanvraag achteraf, deze te verlenen conform de bestaande situatie. Temeer omdat art. 4 van de Bijlage II van het BOR hiertoe ruimte geeft.

#### **Reactie gemeente**

*Reclamant veronderstelt dat er geen omgevingsvergunning is verleend. Dit is echter niet juist. Op 26 november 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor de legalisatie van 134 recreatiewoningen (kenmerk 2014-017052).*

In de toelichting staat dat in gevallen die voorheen illegaal waren maar door het parapluplan alsnog worden gelegaliseerd, alsnog een vergunning moet worden aangevraagd.

Uit de tekst van de WABO en het BOR blijkt dat voor het bouwen van een bouwwerk tot 70m<sup>2</sup> oppervlakte geen omgevingsvergunning nodig is. Doordat in het bestemmingsplan en parapluplan bijgebouwen apart genoemd worden, moet hiervoor wel een vergunning worden aangevraagd en ca. € 250 leges worden betaald.

Het zou de gemeente sieren in deze gevallen een lager tarief of kwijtschelding te hanteren. Want het blijft vreemd om voor het plaatsen van een chalet (tot 70 m<sup>2</sup>) niet te hoeven betalen en wel voor het plaatsen van een schuurtje.

#### **Reactie gemeente**

*Op grond van artikel 3, lid 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is geen omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten vereist voor een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits het niet hoger is dan 5 meter en de oppervlakte niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedraagt. Daarnaast geldt dat het bouwwerk/gebruik moet passen binnen het geldende bestemmingsplan. De bouw van een schuurtje valt hier niet onder. Dat is immers geen bouwwerk voor recreatief nachtverblijf. De stelling van reclamant dat doordat in het parapluplan bijgebouwen apart genoemd worden een vergunning moet worden aangevraagd en leges moeten worden betaald, is niet correct. De systematiek van een bestemmingsplan heeft geen invloed op vergunning- en legesplichten voor bouwen. Het bestemmingsplan bepaalt namelijk niet of voor het oprichten van een bouwwerk een vergunning nodig is of dat er voor de verlening van een vergunning leges verschuldigd zijn. Of bouwen vergunningplichtig is, is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Bor. Dat is landelijke wet- en regelgeving. Het al dan niet bestaan van een vergunningplicht kan de gemeente Lochem dus niet worden aangerekend. Of er leges worden geheven voor de verlening van een omgevingsvergunning en de hoogte daarvan wordt geregeld middels de gemeentelijke legesverordening. Tegen een besluit tot het heffen van leges staat apart bezwaar open.*

Reclamanten merken op dat door de enorme kap van bomen het karakter van het park met recreatiewoningen in een bos sterk aangetast is. Eigenaren worden hierdoor extra geprikkeld om een uitbouw, veranda of bijgebouw te plaatsen.

Voeg daarbij het aantal te bouwen chalets op het terrein Ploegdijk 2, en alle gronden die Europarcs wil volbouwen en het plaatje van een maximaal volgebouwd terrein is compleet.

De discussie over bijgebouwen, waarvan een paar groter dan 6m<sup>2</sup>, is dan marginaal.

Reclamanten verzoeken het parapluplan gewijzigd vast te stellen conform de argumenten.

### **Reactie gemeente**

*De kap van bomen en het daardoor aantasten van het karakter van het park laat onverlet dat de uitbreiding van bebouwing, zoals het plaatsen van een uitbouw, veranda of bijgebouw, alleen mogelijk is als dat binnen het geldende bestemmingsplan past.*

### **Conclusie**

*De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de maximale oppervlakte van een bijgebouw bij een recreatiewoning wordt verhoogd naar 8 m<sup>2</sup>.*

## 2.4 Zienswijze 4

*Namens: Vereniging 'VvE Bospark Ruighenrode' alsmede namens de individuele leden*

### Reactie

### Feiten en procesverloop

#### Appartementensplitsing

1. Bospark Ruighenrode is in juridische zin een splitsing in appartements-rechten, met op elk appartementsrecht 1 vakantiewoning en een bijgebouw. Het zijn allen grote kavels en er staan geen chalets of stacaravans.

#### Voorafgaande correspondentie

2. VvE heeft op 12 september 2007 een brief ontvangen van de gemeente Lochem waarin het voornemen staat een bestemmingsplanwijziging door te voeren. Dit houdt in dat de regels omtrent bijgebouwen bij recreatiewoningen verruimd worden. Zo worden een behoorlijk aantal illegale situaties gelegaliseerd.

3. Namens het bestuur van VvE is op 27 september 2017 een reactie gegeven op dit voornemen. Hierin werd verzocht om de maximale oppervlakte van bijgebouwen te verhogen van 6 naar 9 à 10 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt het merendeel van de overschrijdingen gelegaliseerd.

4. De gemeente heeft hierop geantwoord geen aanleiding te zien om af te wijken van de maximale oppervlakte van 6m<sup>2</sup>.

5. Per 22 februari 2018 ligt het ontwerp parapluplan ter inzage en is 6m<sup>2</sup> als maximale toegestane oppervlakte voor een bijgebouw aangehouden.

### Planologische situatie

6. Het Bospark Ruighenrode valt onder het plangebied van bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Op de gronden van het Bospark ligt de bestemming 'recreatie - verblijfsrecreatie' (artikel 17).

#### Bijgebouwenregeling

7. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' wordt door het parapluplan zodanig aangepast dat er nu een bijgebouw met een maximale oppervlakte 6m<sup>2</sup> is toegestaan naast de maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> van de recreatiewoning. Eerder was deze 6 m<sup>2</sup> deel van de maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>.

#### Oppervlakte recreatiewoning

8. Daarnaast wordt lid 17.2.6, sub c geschrapt en vervangen door een nieuw sub c, luidende: *indien de bestaande omvang van een recreatiewoning die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bij of krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen aanwezig of in uitvoering is, dan wel*

*nog kan worden gebouwd, meer bedraagt dan het bepaalde onder b, geldt die omvang als maximale maatvoering (ook bij herbouw) en mag deze niet verder worden uitgebreid.*

## **Zienswijze**

9. In het kader van de zienswijze wordt verzocht de huidige omvang van de bestaande recreatiewoningen te legaliseren (dus niet alleen de omvang zoals die krachtens vergunning is gebouwd), alsmede de huidige omvang van de bestaande bijgebouwen met een minimum van 10 m<sup>2</sup>. Daarbovenop wordt verzocht om de mogelijkheid de recreatiewoningen te verruimen met 10%.

### **Reactie gemeente**

*De gemeente begrijpt dat er behoefte is aan meer bergruimte bij een recreatiewoning ten behoeve van het normale recreatieve gebruik. De maximale oppervlakte voor een bijgebouw bij een recreatiewoning wordt daarom verhoogd naar 8 m<sup>2</sup>. Een nog grotere oppervlakte acht de gemeente niet wenselijk. Dit met het oog op het voorkomen van het dichtslibben van recreatiekavels/-parken met bebouwing, het behoud van het groene karakter van de recreatiekavels/-parken, het tegengaan van permanente bewoning en het waarborgen van de ruimtelijke ondergeschiktheid van het bijgebouw ten opzichte van de recreatiewoning. Bovendien dient hierbij in beschouwing te worden genomen dat het paraplubestemmingsplan de bouwmogelijkheden op de recreatiekavels met 8 m<sup>2</sup>, meer dan 10%, verruimd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Immers, op grond van het geldende bestemmingsplan mag de gezamenlijke oppervlakte van de recreatiewoning en een berging maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen, terwijl als gevolg van het paraplubestemmingsplan een recreatiewoning van 75 m<sup>2</sup> is toegestaan en daarnaast nog een bijgebouw van maximaal 8 m<sup>2</sup> (totaal 83 m<sup>2</sup>).*

*Het voorgaande betekent dat het parapluplan in het geval de oppervlakte van een recreatiewoning minder bedraagt dan 75 m<sup>2</sup> ook mogelijkheden biedt voor een grotere recreatiewoning aangezien het parapluplan een recreatiewoning van maximaal 75 m<sup>2</sup> mogelijk maakt en daarnaast nog een bijgebouw van 8 m<sup>2</sup>, terwijl op grond van het geldende bestemmingsplan de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning en bijgebouw maximaal 75 m<sup>2</sup> mag bedragen. Nadat het parapluplan in werking is getreden kunnen omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor de realisatie of legalisatie van recreatiewoningen en bijbehorende bijgebouwen die binnen het plan passen. Om dezelfde redenen als hierboven zijn genoemd - het voorkomen van het dichtslibben van recreatiekavels/-parken met bebouwing, het behoud van het groene karakter van de recreatiekavels/-parken, het tegengaan van permanente bewoning – wordt een grotere oppervlakte voor recreatiewoningen dan 75 m<sup>2</sup> niet wenselijk geacht. Een verruiming van de oppervlakte boven de 75 m<sup>2</sup> is dan ook niet aan de orde.*

## **Strijd met rechtszekerheid**

10. Cliënten achten het vaststellen van het parapluplan in de huidige vorm in strijd met de rechtszekerheid.

11. Volgens de toelichting van het parapluplan is er sprake van een groot aantal illegale situaties door overtreding van de huidige regels. Het betreft

hier veelal kleine afwijkingen van de toegestane bouwmogelijkheden. De illegale situatie bestaat vaak al heel lang.

12. Op pag. 10 van de toelichting staat: *'Met de beschreven verruiming van de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen bij recreatiewoningen, kan vanuit het grootste aantal overtredingen van de huidige bestemmingsplanregels worden gelegaliseerd'.*

13. Cliënten betwisten dat met deze wijziging het grootste aantal overtredingen kan worden gelegaliseerd. Op het Bospark Ruighenroden zijn veel bijgebouwen die groter zijn dan 6m<sup>2</sup> en veel zijn groter dan 9 à 10m<sup>2</sup>.

#### **Reactie gemeente**

*Het onderhavige parapluplan bijgebouwen bij recreatiewoningen is er op gericht om tot een eenduidige en heldere regeling te komen met betrekking tot bijgebouwen bij recreatiewoningen, waarbij de mogelijkheden worden verruimd. Niet valt in te zien dat het vaststellen van het parapluplan in strijd zou zijn met de rechtszekerheid. Eveneens valt niet in te zien dat een regeling die niet alle situaties legaliseert in strijd zou zijn met de rechtszekerheid. Reeds niet omdat aan een niet legale situatie geen rechten kunnen worden ontleend en daartegen handhavend kan worden opgetreden.*

*Het is juist dat met de in het parapluplan opgenomen verruiming voor bijgebouwen bij recreatiewoningen niet het grootste aantal overtredingen kan worden gelegaliseerd, ook niet met een oppervlakte van 8 m<sup>2</sup>. Er kan echter wel een aanzienlijk deel worden gelegaliseerd. De toelichting zal hierop worden aangepast.*

#### Inventarisatie

14. Uit inventarisatie blijkt dat de bestaande recreatiewoningen die groter zijn dan 75m<sup>2</sup> en veel bijgebouwen groter dan 6m<sup>2</sup> al voor 1 april 2007 zijn neergezet en vaak door een vorige eigenaar. De inventarisatie zal worden nagezonden.

15. De gemeente kan niet handhavend optreden tegen eigenaren die niet de overtreder zijn van het verbod om te bouwen zonder vergunning. Het punt is dat de handhavingsbevoegdheid wel ontstaat in het geval de eigenaren die nu een (niet vergund) grotere recreatiewoning of een groter bijgebouw hebben. Het is in strijd met de rechtszekerheid voor de eigenaren dat er voor henzelf en voor de rechtsopvolger geen eenduidige toepassing van bestemmings- en handhavingsregels geldt.

#### **Reactie gemeente**

*Het is niet juist dat er voor eigenaren en rechtsopvolgers geen eenduidige toepassing van bestemmingsregels geldt. Het parapluplan geldt na inwerkingtreding immers voor alle eigenaren van recreatiewoningen en rechtsopvolgers daarvan. Van strijd met de rechtszekerheid is ten aanzien van de toepassing van bestemmingsregels dan ook geen sprake.*

*Het is evenmin juist dat er geen eenduidige toepassing van handhavingsregels geldt. De gemeente kan namelijk wel degelijk handhavend optreden tegen eigenaren die niet de overtreder zijn van het verbod om te bouwen*



*zonder vergunning en die de recreatiewoning (inclusief bijgebouwen) gekocht hebben voor 1 april 2007 toen de wet nog niet voorzag in een handhavingsgrondslag in verband met het laten voortbestaan van een gebouw dat zonder vergunning is gebouwd. Hoewel de eigenaar dan niet degene is die zonder vergunning heeft gebouwd, kan de eigenaar wel worden beschouwd als overtreder van het in artikel 2.3a, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) neergelegde verbod om een bouwwerk dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten. Het bouwwerk is namelijk zonder omgevingsvergunning gebouwd en hoewel de huidige eigenaar het bouwwerk niet zelf heeft gebouwd, laat hij het wel in stand. Als de recreatiewoning (inclusief bijgebouwen) voor 1 april 2007 verworven is, en dus al gebouwd was toen de huidige eigenaar het verkreeg, dan kan handhavend worden opgetreden in de vorm van bestuursdwang, zo blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. ECLI:NL:RVS:2016:1263). Indien de eigenaar bij de verwerving concrete aanwijzingen had dat de recreatiewoning en/of bijgebouw zonder vergunning is gerealiseerd, is dit anders. In dat geval is niet alleen handhavend optreden door middel van bestuursdwang mogelijk, maar ook door middel van een last onder dwangsom. Dit laatste is ook het geval indien de eigendom voor 1 april 2007 is verkregen en de huidige eigenaar het bouwwerk zelf heeft gerealiseerd of een bestaand bouwwerk dat bij aankoop aanwezig was heeft vergroot of vernieuwd.*

16. Wanneer met een herziening van een bestemmingsplan het beoogde doel niet wordt bereikt, is de goedkeuring van dit bestemmingsplan in strijd met de rechtszekerheid. Dit volgens een uitspraak van de Afdeling Rechtspraak Raad van State (ECLI:NL:RVS:2005:AU0404). Door de maximale oppervlakte van een bijgebouw op 6 m<sup>2</sup> te handhaven, wordt het doel van de wijziging ('legalisatie van het grootste aantal overtredingen') niet bereikt.

#### **Reactie gemeente**

*De door reclamant aangehaalde uitspraak van de Raad van State is in het geheel niet vergelijkbaar met de onderhavige situatie. De zaak in de uitspraak betrof de legalisering van een seksinrichting, maar dit doel werd met het vastgestelde plan niet bereikt vanwege foutief opgestelde voorschriften. Bij het parapluplan bijgebouwen bij recreatiewoningen is hiervan geen sprake. Daar komt bij dat het doel van het parapluplan niet is om het grootste aantal overtredingen te realiseren, maar om, zoals vermeld is op pagina 5 van de toelichting, "de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen bij recreatiewoningen enigszins te verruimen. Dit om tot een vergroting van het comfort van recreatiewoningen te komen alsmede om een aantal illegale situaties waar sprake is van een kleine overtreding van het geldende bestemmingsplan te kunnen legaliseren".*

#### **Strijd met een goede ruimtelijke ordening**

17. Cliënten achten het ontwerp parapluplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

18. Bij het opstellen van het plan is geen rekening gehouden met de huidige sinds jaar en dag bestaande en door de jaren heen gegroeide situatie op het Bospark. Ook niet met de onderlinge verschillen tussen de verschillende

parken, waarop het regime onverkort en in algemene zin van toepassing is verklaard.

#### **Reactie gemeente**

*De stelling van reclamant dat het parapluplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening wordt niet onderschreven. Dat de huidige en door de jaren heen gegroeide niet legale situaties op het Bospark met het plan niet allemaal gelegaliseerd worden, maakt immers nog niet dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn bovendien geen wezenlijke verschillen tussen de situatie op het Bospark en de situatie op andere parken, die een andere regeling voor het Bospark zouden rechtvaardigen.*

#### Recreatiewoningen

19. Als het gaat om de recreatiewoningen zelf, wordt er nogmaals op gewezen dat de bospercelen aanzienlijk van omvang zijn. Het hedendaagse (recreatieve) wooncomfort vraagt - zeker als men woningen ook geschikt wil maken voor minder-validen - om een ruime recreatiewoning. Het verruimen van het oppervlak van de recreatiewoningen zou tot de mogelijkheden moeten behoren, tenminste met een regulier 10%, zodat het park zich kan ontwikkelen mettertijd.

#### **Reactie gemeente**

*Bij de beantwoording onder het kopje 'zienswijze' is reeds aan de orde gekomen dat de gemeente een grotere oppervlakte dan 75 m<sup>2</sup> voor recreatiewoningen niet wenselijk acht. Derhalve wordt daarnaar verwezen. Dat de bospercelen aanzienlijk van omvang zijn, doet daar niets aan af. Dat er sprake is van grote percelen betekent immers nog niet dat daarop ook meer gebouwd zou moeten worden. Daarnaast leidt meer bebouwing op grotere kavels ook tot meer verstening en aantasting van het groene karakter. Verder maakt reclamant niet inzichtelijk dat met een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup> geen comfortabele recreatiewoning kan worden gerealiseerd.*

#### Bijgebouwen

20. Op het Bospark is een behoorlijk aantal bijgebouwen gerealiseerd die de maximale toegestane vierkante meters overschrijden. Dit is een bekend probleem bij de gemeente en speelt niet alleen op het Bospark maar ook op andere recreatieparken in de gemeente Lochem.

21. Een maximale oppervlakte van 6m<sup>2</sup> is te klein voor stallen van enkele (elektrische) fietsen, tuingereedschap- en meubilair en niet passend bij een recreatieve bestemming.

22. De maximale oppervlakte van 6m<sup>2</sup> in combinatie met de voorgenomen handhaving, treft veel eigenaren onevenredig in hun belangen.

23. Het ligt voor de hand om de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen en deze als zodanig positief te bestemmen. Een alternatief zou zijn de maximale oppervlakte van bijgebouwen te verhogen naar 10m<sup>2</sup>. Het bijgebouw dan nog steeds ondergeschikt aan de recreatiewoning en biedt voldoende ruimte voor opslag.

24. Het verhogen van de maximale oppervlakte van bijgebouwen sluit ook aan bij hetgeen is toegestaan in buurgemeente.

**Antwoord gemeente**

*Bij de beantwoording onder het kopje 'zienswijze' is reeds aan de orde gekomen dat de oppervlakte voor een bijgebouw bij een recreatiewoning verhoogd wordt naar 8 m<sup>2</sup> en dat de gemeente een grotere oppervlakte niet wenselijk acht. Derhalve wordt daarnaar verwezen. Aanvullend kan nog worden opgemerkt dat het gegeven dat in de buurgemeenten een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij een recreatiewoning is toegestaan, onverlet laat dat de gemeente Lochem op dit punt een eigen beleid kan voeren.*

**Evenredigheid / belangenafweging**

25. Eigenaren moeten als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan en de handhaving, onevenredige kosten maken om de recreatiewoningen en de bijgebouwen aan te passen. Dat is onaanvaardbaar gezien het geringe algemene belang van de gemeente bij de handhaving.

26. Dit klemmt te meer omdat de VvE al langere tijd bezig is om samen met de gemeente te komen tot een integraal plan om het park op te waarderen zodat het toekomst bestendig is.

Tot nu toe wil het niet van de grond komen en op deze manier komt de doelstelling om het park aantrekkelijk te maken voor toekomstige eigenaren, niet dichterbij.

27. De legalisatie van bestaande oppervlakten van recreatiewoningen (voor zover groter dan 75 m<sup>2</sup> en al dan niet zonder vergunning gebouwd) en bijgebouwen toestaan tot een maximum van 10 m<sup>2</sup> zou bijdragen aan een verbeterde exploitatiemogelijkheid en toekomstbestendigheid van Bospark Ruighenrode.

**Antwoord gemeente**

*De bewering van reclamant dat de gevolgen van het parapluplan en de voorgenomen handhaving onevenredig en onaanvaardbaar zijn gezien het geringe algemene belang dat de gemeente bij handhaving heeft, wordt niet onderschreven. Reclamant gaat er hier namelijk ten onrechte aan voorbij dat er binnen de gemeente Lochem heel veel recreatiewoningen (met bijgebouwen) zijn. Dit betekent dat het gezamenlijk om een aanzienlijke oppervlakte aan bebouwing gaat, waardoor het algemeen belang dat gediend is bij handhaving zeker niet gering is.*

*De gemeente waardeert het dat reclamant bezig is met een integraal plan om het park op te waarderen. Voor een dergelijk plan is het naar oordeel van de gemeente echter niet nodig om meer niet legale bebouwing te legaliseren. De gemeente is van mening dat met de mogelijkheden die het plan biedt ook kan worden gekomen tot een aantrekkelijk park (voor toekomstige eigenaren). Bovendien maakt reclamant niet duidelijk dat met deze mogelijkheden het park niet exploitabel en niet toekomstbestendig te maken is.*

**Conclusie**

Clënten stellen dat het voorliggende ontwerp parapluplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ontwikkeling en/of het

goedkeuren van het ontwerp parapluplan in strijd is met de rechtszekerheid. Op deze manier zullen er een behoorlijk aantal illegale situaties overblijven en worden problemen naar de toekomst verschoven.

Cliënten verzoeken het bestemmingsplan niet in deze vorm vast te stellen.

### **Reactie gemeente**

*Op deze punten is in de bovenstaande beantwoording al ingegaan. Derhalve wordt daarnaar verwezen.*

### **Conclusie**

*De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat:*

- *De maximale oppervlakte van een bijgebouw bij een recreatiewoning wordt verhoogd naar 8 m<sup>2</sup>;*
- *De tekst in de toelichting dat “veruit het grootste aantal overtredingen van de huidige bestemmingsplanregels worden gelegaliseerd” gewijzigd wordt in “een aanzienlijk aantal overtredingen van de huidige bestemmingsplan-regels worden gelegaliseerd”.*

### 3 AANPASSINGEN ONTWERP PARAPLUBESTEMMINGSPLAN

#### 3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp paraplubestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3).

#### 3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerp paraplubestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd:

1. De maximale oppervlakte van een bijgebouw bij een recreatiewoning is verhoogd naar 8 m<sup>2</sup>. Zowel de regels als toelichting zijn hierop aangepast.
2. In toelichting is de tekst dat *“veruit het grootste aantal overtredingen van de huidige bestemmingsplanregels worden gelegaliseerd”* gewijzigd in *“een aanzienlijk aantal overtredingen van de huidige bestemmingsplanregels worden gelegaliseerd”*.

#### 3.3 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve is het ontwerp paraplubestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd:

1. Sinds de terinzagelegging van het ontwerp paraplubestemmingsplan zijn er enkele nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld die ook betrekking hebben op recreatiewoningen. Dit betreffen de volgende plannen:
  - Bestemmingsplan ‘Recreatiepark De Vlinderhoeve’, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2019;
  - Bestemmingsplan ‘Oude Larenseweg 40 Epse’, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 april 2020;
  - Bestemmingsplan ‘Verblijfsrecreatie Vordenseweg 6 eo Lochem’, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2021.

Het parapluplan dient ook deze plannen te wijzigen om ervoor te zorgen dat ook binnen de plangebieden van die plannen de nieuwe regeling voor bijgebouwen bij recreatiewoningen geldt. Deze plannen zijn daarom aan de regels van het parapluplan toegevoegd.

2. In het ontwerp parapluplan was abusievelijk het bestemmingsplan ‘Vordenseweg 6, Lochem’ (vastgesteld door de raad op 10 september 2012) niet genoemd, terwijl ook dit plan betrekking heeft op recreatiewoningen. Het parapluplan dient daarom ook dit plan te wijzigen om ervoor te zorgen dat ook binnen het plangebied van dit plan de nieuwe regeling voor bijgebouwen bij recreatiewoningen geldt. Dit plan is daarom aan de regels van het parapluplan toegevoegd.
3. In de regels was in de bepaling dat per recreatiewoning maximaal 1 bijgebouw is toegestaan het woord ‘vrijstaand’ weggefallen. Dit is alsnog toegevoegd, zodat duidelijk is dat 1 vrijstaand bijgebouw is toegestaan.
4. In de regels is verduidelijkt dat de maximale oppervlakte en inhoud van een recreatiewoning van respectievelijk 75 m<sup>2</sup> en 300 m<sup>3</sup> inclusief aangebouwde bijgebouwen is.

5. In de regels is een bepaling toegevoegd dat het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij recreatiewoningen voor recreatief nachtverblijf niet is toegestaan.
6. De schakelbepaling in de regels (artikel 2) is gewijzigd in die zin dat deze is verduidelijkt en is toegevoegd dat de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen ongewijzigd van toepassing blijven;
7. De toelichting is aangepast vanwege de voorgaande 6 punten.