

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN

VERBLIJFSRECREATIE VORDENSEWEG EO

LOCHEM

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.400

Datum : mei 2021

Versie : 1

Auteurs : mRO b.v..

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
2	ZIENSWIJZEN	4
2.1	ZIENSWIJZE 1	4
2.2	ZIENSWIJZE 2	5
2.3	ZIENSWIJZE 3	9
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN.....	10
3.1	INLEIDING.....	10

1 INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Vordenseweg eo Lochem heeft gedurende 6 weken vanaf 11 februari 2021 tot en met 24 maart 2021 in ontwerp ter inzage gelegen.

In die periode is door 3 reclamanten een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

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

2 ZIENSWIJZEN

2.1 ZIENSWIJZE 1

Reactie

Reclamant constateert dat de gemeente meerjarige-langdurige verhuur en bedrijfsmatig gebruik van de recreatiewoningen toelaat. Reclamant is van mening dat dan de eigenaren ook ruimere gebruiksmogelijkheden zouden moeten krijgen.

In een tijd waarin een tekort aan huizen is, zou een dubbelbestemming van de recreatiewoningen hiervoor een oplossing bieden. Een hoofdverblijf kan dan verhuurd of verkocht worden.

Reclamant is van plan om tijdens zijn pensioen zijn huidige werk voort te zetten in een ICT Consulting bedrijf vanuit zijn tweede woning op Ruighenrode. Klimaat doelen worden zo ook eerder bereikt.

Reclamant stelt de vraag waarom je in Lochem niet in je eigen woning mag wonen, terwijl de gemeente wel hoge gemeentelijke lasten in rekening brengt. Op de website van Bosrijk Ruighenrode wordt ook bemiddeld voor langdurige verhuur.

Reclamant verwijst hierbij naar de ingevoegde bijlage 'Bosrijk Ruighenrode langdurige verhuur'.

Antwoord gemeente

Het onderhavige bestemmingsplan ziet toe op een reparatie van het onderliggende bestemmingsplan 'Bosrijk Ruighenrode' zoals vastgesteld op 11 februari 2019, waarin het gebruik voor kampeerverblijven zoals dat in het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem' was vastgelegd, ten onrechte buiten beschouwing is gelaten. Het bestemmingsplan ziet niet toe op de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van recreatiewoningen.

Tevens is er geen aanleiding om het beleid ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van recreatiewoningen te herzien.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het plan.

2.2 ZIENSWIJZE 2

Namens het bestuur van VVE Bungalowpark Ruighenrode

Reactie

Reclamanten constateren dat er verschillende omissies in het plan zitten die aangepast moeten worden.

Het betreft een kleine aanpassing op de verbeelding en kleine aanpassingen op enkele onderdelen in de bijbehorende toelichting.

Reclamanten verwijzen hiervoor naar de 2 de bijlagen en maken de volgende opmerkingen.

Naar aanleiding van punt 1.2

Opmerking 1

In de tekst (onder paragraaf 1.2) staat:

Het gaat om het bestaande terrein voor verblijfsrecreatie aan Vordenseweg e.o. te Lochem, inclusief de gronden die ten zuiden en westen van de Dwarsweg en Ploegdijk tot hetzelfde terrein behoren.

De bedoelde gronden ten zuiden en westen van de Dwarsweg en Ploegdijk zijn eigendom van de "VVE Bungalowpark Ruighenrode", behoren wel tot het plangebied doch niet tot "hetzelfde terrein".

Verzoek reclamanten: de tekst als volgt aan te passen aan de realiteit:

Het gaat respectievelijk om het terrein voor verblijfsrecreatie aan Vordenseweg, het terrein ten zuiden van de Dwarsweg en het terrein ten westen van de Ploegdijk te Lochem.

Antwoord gemeente

De omissie is terecht geconstateerd. De tekst in het bestemmingsplan zal worden aangepast volgens de zienswijze.

Naar aanleiding van punt 2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Opmerking 2

In de tekst staat:

Het plangebied is gelegen en ontsloten aan de Vordenseweg: een ontsluitingsweg voor de verschillende functies en bedrijven die aan deze weg gelegen zijn. Het plangebied wordt direct ontsloten op de weg door een verharde inrit. Op het perceel zijn particuliere recreatiewoningen en de daarbij horende voorzieningen aanwezig, zoals verkeer- en parkeervoorzieningen en sport- en speelvoorzieningen.

Het plangebied is "Verblijfsrecreatie Vordenseweg e.o. te Lochem" en dat is ruimer als hierboven omschreven wordt. De bovenstaande omschrijving geldt voor het terrein aan de Vordenseweg 6. Bij de terreinen aan de Dwarsweg en Ploegdijk is geen sprake van verschillende functies en bedrijven. Er zijn wel particuliere woningen met een eigen parkeervoorziening, maar er zijn geen sport- en speelvoorzieningen op deze terreinen. En deze terreinen worden ontsloten aan de Dwarsweg en Ploegdijk door eigen verharde inritten.

Antwoord gemeente

De omissie is terecht geconstateerd. De omschrijving van de ligging van het plangebied zal worden aangepast zodat ook de delen aan de Dwarsweg en Ploegdijk passend worden opgenomen in de omschrijving.

Opmerking 3

Bij de kadastrale nummers is de aanduiding Lochem sectie D, nr. 1000 niet correct.

Reclamanten vermoeden dat deze opgegaan is in de nummers D 1701 en D 1702.

Verzoek reclamanten: een actualiteitscheck bij het Kadaster.

Antwoord gemeente

Aangenomen wordt dat deze zienswijze betrekking heeft op de tabel in paragraaf 1.2 van de toelichting.

De omissie is terecht geconstateerd. Sinds het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is het kadastrale perceel sectie D, nummer 1000 gesplitst in de (separate) percelen met nummers 1701 en 1702. De vermelding van deze percelen zal worden aangepast in de tabel in paragraaf 1.2

Naar aanleiding van punt 1.3 Vigerend bestemmingsplan**Opmerking 4**

Op blz. 4 staat:

Vrijwel het gehele terrein is aangeduid voor niet-bedrijfsmatige exploitatie; deze gronden worden verpacht aan particulieren eigenaren van de daar gelegen recreatiewoningen. Uitzondering daarop is het gedeelte aangeduid voor de gastinrichtingen en de twee percelen aan de overkant van de Dwarsweg en Ploegdijk.

In toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Buitengebied 2010, vastgesteld d.d. 7 december 2010 staat onder het hoofdstukje Bedrijfsmatige exploitatie het volgende:

"Op een groot deel van 'Ruighenrode aan de Vordenseweg' is van een bedrijfsmatige exploitatie echter geen sprake meer. De recreatiewoningen zijn in particuliere eigendom en niet beschikbaar voor de verhuurmarkt. Voor het Buitencentrum is daarom een uitzondering gemaakt. De eis van bedrijfsmatige exploitatie geldt niet voor het Buitencentrum, met uitzondering van de gastinrichting, en met uitzondering van het Stavast-terrein."

Hierbij staan niet vermeld de twee percelen aan de overkant van de Dwarsweg en Ploegdijk.

In hetzelfde plan staat in de onder Artikel 17 Recreatie-Verblijfsrecreatie het volgende:

"Voor een gedeelte van 'Ruighenrode aan de Vordenseweg' en van het Landgoed Ruighenrode is een uitzondering gemaakt op de verplichte bedrijfsmatige exploitatie. Vanwege de bestaande situatie is met de aanduiding 'specifieke vorm

van recreatie-zonder bedrijfsmatige exploitatie' aangegeven dat de bedrijfsmatige exploitatie hier niet langer verplicht is."

Op blz. 7 van het Bestemmingsplan Bosrijk Ruighenrode, vastgesteld 11 februari 2019 staat op figuur 2 - Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan op het terrein Vordenseweg de aanduiding (sr-vzb), op het terrein aan de Dwarsweg staat eveneens de aanduiding (sr-vzb). Op het terrein aan de Ploegdijk ontbreekt deze aanduiding. Reclamanten verwijzen hierbij naar de bijlage 'Figuur 2 uitsnede verbeelding'.

Verzoek reclamanten: de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-zonder bedrijfsmatige exploitatie' dient ook op het terrein aan de Ploegdijk aangegeven te worden. De tekst op blz. 4 hierop aan passen.

Antwoord gemeente

Zowel in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (vastgesteld 7 december 2010 en onherroepelijk) en het bestemmingsplan 'Bosrijk Ruighenrode' (vastgesteld 11 februari 2019) is voor het terrein aan de Vordenseweg en aan de Dwarsweg sprake van de aanduiding (sr-vzb) waarmee is aangeduid dat op dit een terrein (of een deel daarvan) voor verblijfsrecreatie betreft dat niet bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. In beide genoemde plannen is dit niet het geval voor het terrein aan de Ploegdijk.

Derhalve is deze aanduiding ook in onderhavig bestemmingsplan niet op het terrein aangebracht.

De gemeente betreurt de verwarring over de genoemde passages in de toelichtingen van betreffende plannen, maar de planregels en verbeelding zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan waaraan wordt vastgehouden.

Er wordt geconstateerd dat er op dit onderdeel geen strijdigheid is tussen onderhavig bestemmingsplan en de aangehaalde bestemmingsplannen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan op dit onderdeel.

Naar aanleiding van punt 4.1 Vertaling in het bestemmingsplan

In de Legenda van figuur 5 staat als afkorting voor deze aanduiding "**sr-vbz**" en in de bijbehorende tekening "**sr-vzb**". Dit dient eenduidig te zijn. De juiste benaming/aanduiding is "**sr-vzb**".

In figuur 5 staat bij het terrein ten zuiden van park Bosrijk o.a. aangeduid:
specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie zonder bedrijfsmatige exploitatie (hier wordt bedoeld het terrein aan de Dwarsweg)

Verzoek reclamanten: deze aanduiding dient ook bij het terrein aan de Ploegdijk ten westen van het park Bosrijk Ruighenrode te worden geplaatst.

Antwoord gemeente

De omissie is terecht geconstateerd. In de legenda is ten onrechte de aanduiding weergegeven luidende (sv-vbz). Dit dient (sv-vzb) te zijn en zal worden gecorrigeerd in de legenda van figuur 5 in paragraaf 4.1.

Voor de tweede opmerking over dezelfde aanduiding op het terrein aan de Ploegdijk wordt verwezen naar de reactie op opmerking 4 en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van punt 6 Juridische aspecten 6.3 Artikelgewijze toelichting**Artikel 3 Recreatie- Verblijfsrecreatie**

In de tekst staat het volgende:

"Deze bestemming is gebruikt voor functies waar recreatief nachtverblijf wordt geboden. Daaronder valt het terrein 'Ruighenrode' met recreatiewoningen en de groepsaccommodaties'

Verzoek reclamanten om de tekst te wijzigen in:

"Deze bestemming is gebruikt voor functies waar recreatief nachtverblijf wordt geboden. Daaronder vallen het terrein 'Vordenseweg' met recreatiewoningen en de groepsaccommodaties, het terrein 'Dwarsweg' met recreatiewoningen en het terrein 'Ploegdijk' met recreatiewoningen.

Antwoord gemeente

De omissie is terecht geconstateerd. De tekst onder artikel 3 zal worden aangepast conform de zienswijze.

2.3 ZIENSWIJZE 3

Reactie

Gemeente Lochem heeft jarenlang niet recreatieve, langdurige verhuur en bedrijfsmatig gebruik van recreatiewoningen aan de Vordenseweg 6 toegestaan.

Deze vorm van verhuren is verklaarbaar omdat ook in Lochem de woningnood hoog is. Praktisch alle te verhuren woningen aan de Vordenseweg 6 worden, mede door het goede verdienmodel, langdurig voor termijnen van 3 á 4 jaar verhuurd.

Het gevoerde beleid is in afwijking van hetgeen in de in 2007 -2009 gehouden Mediation is afgesproken en is vastgelegd in het slotdocument. De verwachting is dat het woningtekort en deze vorm van verhuren de komende jaren zal blijven bestaan.

Bij de verstoorde uitvoering van het publiekrecht (bestemmingsplan) wordt door de gemeente Lochem geen belemmering gezien in de aanwezigheid van de splitsingsakten. (privaatrecht) Hierbij is ter compensatie een ruimer gebruik voor de niet verharende eigenaren gerechtvaardigd. Een toewijzing van de dubbelbestemming recreëren en wonen van de recreatiewoningen zou passend zijn binnen de huidige manier van exploiteren. Als bijdrage voor de woningnood komt uiteraard het hoofdverblijf beschikbaar voor verkoop of verhuur.

Binnen het bestemmingsplan blijft de bestemming recreatiewoning bestaan met als toevoeging wonen. De recreatiewoning wordt niet onttrokken aan het bestaande recreatiebestand en er zal door de provincie niet gekort worden op het toegekende aantal nieuw te bouwen woningen. In het gespreksverslag van de provincie Gelderland wordt aangedrongen op een hernieuwd open gesprek met de gemeente Lochem om genoemde issues te bespreken.

Antwoord gemeente

Het onderhavige bestemmingsplan ziet toe op een reparatie van het onderliggende bestemmingsplan 'Bosrijk Ruighenrode' zoals vastgesteld op 11 februari 2019, waarin het gebruik voor kampeerverblijven zoals dat in het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem' was vastgelegd, ten onrechte buiten beschouwing is gelaten. Het bestemmingsplan ziet niet toe op de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van recreatiewoningen.

Tevens is er vooralsnog geen aanleiding om het beleid ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van recreatiewoningen te herzien, danwel de bestemmingssystematiek zodanig te wijzigen dat een ruimer gebruik wordt toegestaan.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het plan.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 INLEIDING

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd.

Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen.

Toelichting	
Paragraaf 1.2	Aanpassing van de tekst conform zienswijze, zodanig dat de terreinen aan de Dwarsweg en Ploegdijk correct vernoemd worden.
	Aanpassing van de tabel zodanig dat kadastrale percelen sectie D, nummers 1701 en 1702 worden genoemd, in plaats van nummer 1000
Paragraaf 2.1	Aanpassing van de tekst zodanig dat de omschrijving van de ligging van het plangebied wordt aangepast waarmee ook delen aan de Dwarsweg en Ploegdijk passend worden opgenomen in de omschrijving.
Paragraaf 4.2	De aanduiding zal in de legenda worden gecorrigeerd, luidende (sr-vzb)

