

Aangetekend

De gemeenteraad van Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

ONTVANGEN 25 JAN 2024

zaak 714913
stuk 772085

Datum 24 januari 2024
Inzake 9^e Verzamelplan Buitengebied
Dossier 240068
Uw kenmerk
Advocaat Mr. S. Maakal
E-mail @dommerholt.nl
Telefoon (0513)

Geachte Raad,

In het Gemeentebblad van 29 december 2023 is, onder het nummer 559954, mededeling gedaan van de tervisielegging van het "Ontwerp Chw bestemmingsplan 9^e Verzamelplan Buitengebied Dalfsen en Beeldkwaliteitsplannen Erfwonen Dalfsen voor schuurwoningen, tiny houses of kleine woningen op het erf".

Hierdoor maak ik van de gelegenheid gebruik om een **zienswijze** in te dienen naar aanleiding van de in voorbereiding zijnde planologische regeling. Ik doe dat namens mijn cliënten, de heer J. en zijn partner mevrouw C. te Raalte. Zij zijn sinds 2 oktober 2023 eigenaar van de woonboerderij met opstallen, staande en gelegen op het adres te Lemelerveld.

(i)

Het voornemen bestaat om het hoofdgebouw (de woning) uit te breiden met een serre.

Inmiddels is er een bouwplan in voorbereiding, dat op ambtelijk niveau is besproken. Tijdens dat overleg is gebleken dat de huidige situatie, die voor zover mijn cliënten bekend legaal aanwezig is ontstaan, niet op een eenduidige manier is vastgelegd op de plankaart (verbeelding) en de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat is op dit moment zoals bekend nog het 8^e Verzamelplan Buitengebied Dalfsen.

De huidige (bestaande) situatie is van gemeentewege in kaart gebracht. Zie: **(bijlage)**.

Omdat de in voorbereiding zijnde planwijziging – met uitzondering van de genoemde nieuwe woonvormen – consoliderend van aard is, maak ik van de gelegenheid gebruik om uw Raad te verzoeken om de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke. Zulks door middel van het aanbrengen van één of meer wijzigingen op de verbeelding en een gewijzigde vaststelling van de van toepassing zijnde regels.

VERKORTE VERSIE VAN DE TOEPASSELIJKE ALGEMENE VOORWAARDEN

Alle opdrachten worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Dommerholt Advocaten N.V., met uitsluiting van de werking van de artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW. Dommerholt Advocaten heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering gesloten welke ruimschoots voldoet aan de eisen die de Nederlandse Orde van Advocaten daaraan stelt. Iedere aansprakelijkheid van Dommerholt Advocaten is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval uit hoofde van de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald, vermeerderd met het eigen risico. Indien en voor zover om welke reden dan ook geen uitkering plaatsvindt krachtens de genoemde verzekering, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot een bedrag overeenkomend met tweemaal het gedeclareerde honorarium voor de opdracht waaruit de aansprakelijkheid voortvloeit, echter gemaximeerd tot een bedrag van € 50.000,-. De volledige tekst van de algemene voorwaarden vindt u op www.dommerholt.nl/av.pdf. Zij worden tevens op verzoek kosteloos toegezonden.

Een van de redenen dat er op het erf (perceel) van mijn cliënten op dit moment een grotere oppervlakte aanwezig is aan 'bijbehorende bouwwerken' is overigens dat in het verleden twee percelen zijn samengevoegd. Op één daarvan staat een voormalig waterschaps-huisje.

Deze historie rechtvaardigt naar de mening van mijn cliënten mede om in de huidige situatie een (iets) grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te staan dan in algemene zin bij recht is toegestaan bij vergelijkbare erven/ percelen met dezelfde bestemming.

Meer concreet luidt het verzoek dus om in artikel 28.2.2 (Bijbehorende bouwwerken) van de in ontwerp ter visie gelegde bestemmingsplanregels een nieuw lid toe te voegen (de meest logische plaats daarvoor lijkt na cijfer 8, waarna een nieuw negende lid kan worden toegevoegd) tot uitdrukking te brengen over welke bouw mogelijkheden mijn cliënten kunnen beschikken, in afwijking van hetgeen in algemene zin bij recht is toegestaan).

(ii)

In artikel 28.4.1 van de in ontwerp ter visie liggende planologische regeling is voorzien in de mogelijkheid om in afwijking van de in algemene zin geldende maximale oppervlakte voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken, in aanvulling daarop nog een carport te bouwen met een oppervlakte van 20 m².

Daarbij geldt echter als beperkende voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken nooit meer mag bedragen dan 120 m².

Eigenaren van een perceel in het buitengebied van Dalfsen die op het moment van de inwerking-treding van het op dit moment nog geldende 8^e Verzamelplan reeds beschikken over een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, maar nog niet over een carport, komen dus niet meer in aanmerking voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een dergelijk (bijbehorend) bouwwerk.

Dit is naar het oordeel van belanghebbenden niet redelijk. Zij pleiten ervoor om, net zoals dat wordt gedaan in de zogenoemde (kleine) kernen van Dalfsen, als regel te hanteren dat de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend bij het bepalen van de totale oppervlakte aan toegelaten bijbehorende bouwwerken. Namens belanghebbenden verwijs ik uw Raad in dit verband bijvoorbeeld naar het gestelde in artikel 27.2.2 (Bijbehorende bouwwerken) uit het bestemmingsplan (Chw) voor de kleine kernen van Dalfsen, zoals dat met ingang van 29 december 2023 (zeer recent) in ontwerp ter visie is gelegd.

Waarom zou het redelijk zijn om in de (kleine) kernen, en dus: binnen de bebouwde kom, zoveel meer aan bijbehorende bouwwerken toe te staan dan in het buitengebied? Meer precies geldt dat uiteraard ook met betrekking tot de mogelijkheden om zoiets eenvoudig als een carport te bouwen. Het pleidooi luidt dan ook concreet om de betreffende regelingen gelijk te trekken, dan wel in ieder geval in artikel 28.4.1 van het in ontwerp ter visie liggende 9^e Verzamelplan het absolute maximum van 120 m² los te laten.

(iii)

De voorgestelde regels (die grotendeels overeenstemmen met de op dit moment nog geldende regels uit het 8^e Verzamelplan) geven in de praktijk aanleiding tot interpretatieverschillen. Dat is naar de mening van mijn cliënten ongewenst.

Meer precies gaat het om de verhouding tussen enerzijds het gestelde in artikel 28.2.1, aanhef en sub c, waarin staat dat de maximale inhoud van een woning (bij recht) in beginsel niet meer mag bedragen dan 750 m³ en het gestelde in artikel 28.2.2 van de regels waarin een maximum is gesteld aan de oppervlakte van zogenoemde bijbehorende bouwwerken

Omdat het in de vorige alinea bedoelde maximum afhankelijk is gesteld van de oppervlakte van 'de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden', kan en moet daar naar de mening van mijn cliënten redelijkerwijs uit worden afgeleid dat de oppervlakte van een woning (als hoofdbouwwerk) niet meetelt in de berekening van het maximum aan bijbehorende bouwwerken.

Concreet: de mogelijkheid om een bestaande woning uit te breiden tot (in ieder geval) 750 m³ in de situatie dat de inhoudsmaat nog niet is benut, mag niet afhankelijk worden gesteld van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken die in planologische zin aanwezig is en dat geldt meer in het bijzonder ook in de situatie waarin er op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe (in voorbereiding zijnde) bestemmingsplanregeling reeds een grotere oppervlakte aanwezig is dan in algemene in bij recht is toegestaan.

Deze discussie wordt overigens (zoals bekend) veroorzaakt doordat in de hier (in ontwerp) gekozen systematiek onder het begrip 'bijbehorend bouwwerk' niet alleen (opnieuw) de meer traditionele 'aan- en bijgebouwen' worden verstaan (die in functionele zin ondergeschikt moesten zijn aan het hoofdbouwwerk waar ze in planologische zin bij hoorden), maar ook en evenzeer een uitbreiding van het hoofdbouwwerk (de woning).

De aanleiding om de in de vorige alinea bedoelde termen gelijk te trekken, heeft (zoals bekend) te maken met de tot 1 januari 2024 geldende regeling voor vergunningsvrij bouwen. Het voert in het bestek van deze zienswijze vanzelfsprekend te ver om daar (nog) dieper op in te gaan. Het verdient echter wel aanbeveling om het gesignaleerde probleem op te lossen, door in de nieuwe planregels tot uitdrukking te brengen dat de oppervlakte als bedoeld in artikel 28.2.2 van die regels los staat van dat gedeelte van een perceel dat in planologische zin in aanmerking komt voor het oprichten van een woning (als hoofdbouwwerk).

Nota Bene

In paragraaf 4.4 van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022 lijkt van dezelfde systematiek te worden uitgegaan als door mijn cliënten wordt bepleit. Met andere woorden: ook aan dit beleidsdocument kan in alle redelijkheid een argument worden ontleend om uitbreidingen van een bestaande woning, als 'bijbehorende bouwwerken', niet in de maximale oppervlakte te betrekken die (bij recht) mag worden opgericht conform de van toepassing zijnde bestemmingsplanregeling.

Tenslotte

Namens cliënten verzoek ik uw gemeenteraad om de zienswijze van cliënten geheel te honoreren en daaraan uitvoering te geven in de vorm van de vaststelling van de voorgestelde wijzigingen van de in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplanregeling.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Zo niet, dan verneem ik uiteraard graag de eventuele vragen.

Met vriendelijke groet,

S. Maakal

