

**Aantekenen**

Gemeenteraad van de gemeente Dalfsen  
Postbus 35  
7720 AA DALFSEN

<b>INGEKOMEN</b>
D.D. 15 FEB 2024
Zaak
Stuk

*Tevens vooraf per e-mail: gemeente@dalfsen.nl*

Datum 6 februari 2024  
Inzake **Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen**  
Dossier 240097  
Uw referentie zienswijze  
Advocaat R.A. Oosterveer  
E-mail @dommerholt.nl  
Telefoon (055) 526 20 20

Geachte leden van de Raad,

Tot mij wendde zich de heer H. , eigenaar van de Vossersteeg te Dalfsen met een verzoek om hem bij te staan in de volgende kwestie. Cliënt heeft mij gevraagd een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen". Dit ontwerp ligt ter inzage van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024. Een afschrift van de publicatie uit het Gemeentebblad met nummer 559954 wordt bijgevoegd (**productie 1**). Ook de eigenaren van de percelen aan de Vossersteeg (eigenaren: ) onderschrijven de inhoud van deze zienswijze voor zover het gaat om hun percelen. Deze zienswijze wordt mede namens hen ingediend. Daar waar in deze zienswijze cliënt staat, kan derhalve ook cliënten worden gelezen.

Cliënt heeft voor onderhavige kwestie woonplaats gekozen bij mij op kantoor. Ik mag u dan ook verzoeken uw correspondentie in het vervolg direct aan mij te zenden (**Postbus 695, 7300 AR Apeldoorn**).

**Inleiding**

Cliënt is eigenaar van de percelen aan de Vossersteeg Dalfsen. Dit perceel staat kadastraal bekend als (zie afbeelding 1). Het perceel is onderdeel van waarbij drie (en in de toekomst vier) nieuwe woningen worden gecreëerd op een voormalig bedrijfsterrein. Dit project is mogelijk gemaakt door de (gewijzigde) vaststelling van eerdere bestemmingsplannen, waaronder 'Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' & 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg'.



Afbeelding 1: Uitsnede kadastrale kaart



Afbeelding 2: Zone 'erf zonder bebouwing'

### Beperken vergunningvrij bouwen

Volgens de planregels en de plantoelichting is uw raad voornemens om een aantal ambtshalve aanpassingen op te nemen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Eén van deze ambtshalve aanpassingen betreft het voornemen om de aanduiding 'erf zonder bebouwing' op te nemen ter plaatse van het perceel Vossersteeg te Dalfsen. Dit volgt uit artikel 28.2.1 onder j en artikel 28.2.2 onder o van de planregels (zie ook visuele weergave: afbeelding 2).

De reden voor het opnemen van deze aanpassing is (1.2.4.1.43 plantoelichting) dat uw raad van oordeel is dat 'de locatie zo bijzonder is dat volgens het erfinrichtingsplan alle functies (zowel wonen als bergumte) in 1 volume moet worden gebouwd.

Door deze bepaling worden de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen, wat op landelijk niveau als wenselijk wordt beschouwd, onevenredig doorkruist. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft meerdere malen overwogen dat alleen in zeer specifieke gevallen een planregeling kan worden opgenomen die vergunningvrij bouwen aan banden legt.<sup>1</sup> Dit kan enkel wanneer locatie-specifieke omstandigheden hiertoe aanleiding geven en dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Het is dus aan uw raad om deugdelijk te onderbouwen in hoeverre de locatie-specifieke omstandigheden vergen dat de mogelijkheden om vergunningvrije bouwwerken te realiseren, moet worden beperkt. Cliënt meent dat een dergelijke onderbouwing ontbreekt.

<sup>1</sup> Ter illustratie: ABRvS 12 januari 2022 ECLI:NL:RVS:2022:82 & ABRvS 10 februari 2021 ECLI:NL:RVS:2021:281.

Uw raad heeft volstaan met een zeer summiere omschrijving van de locatie ter plaatse:

1.2.5.1.43 Vossiersteeg - Opnemen aanduiding "erf zonder bebouwing"

*Op het perceel Vossiersteeg komen 3 en in de toekomst 4 nieuwe woningen. De locatie van het erf is zo bijzonder dat volgens het erfinrichtingsplan alle functies, dus zowel wonen als bergruimte in 1 volume moet worden gebouwd. Om te voorkomen dat in de toekomst vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd, is voor het erf de aanduiding "erf zonder bebouwing" opgenomen.*

De enkele vermelding dat de 'locatie zo bijzonder is' is uiteraard onvoldoende om van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing te kunnen spreken. Waar het bijzondere karakter uit bestaat en waarom dit aanleiding zou geven om vergunningvrij bouwen te beperken, wordt niet duidelijk. Uw raad geeft bijvoorbeeld niet aan welk belang of welke doelstelling de beperking van vergunningvrij bouwen beoogt te beschermen. Voor het overige wordt enkel verwezen naar het erfinrichtingsplan. Los van de vraag of in het erfinrichtingsplan blijkt geeft van enige aanleiding om de voorgenomen aanduiding op te nemen, is het uiteraard aan uw raad als planwetgever om zelf ruimtelijke onderbouwing aan te dragen die maakt dat van het uitgangspunt uit het Bor moet worden afgeweken. Een enkele verwijzing naar een door een derde opgesteld erfinrichtingsplan is daarvoor onvoldoende.

Los van de gebrekkige onderbouwing is cliënt van mening dat van een bijzondere situatie geen sprake is. Voordat de bestemming op de locatie is veranderd naar 'Wonen' had het gehele perceel de bestemming 'Bedrijf' (zie 2e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen). De heersende praktijk was dat de oppervlakte op de locatie voor het grootste gedeelte bestond uit bebouwing in de vorm van een grote opslagloods. Van een 'bijzondere' locatie zoals uw raad stelt, was en is nimmer sprake geweest.



*Illustratie bebouwing bedrijfsbestemming*

Ook onder het geldende bestemmingsplan was het reeds mogelijk om drie woningen (inclusief vergunningvrije ruimte) te creëren. Kennelijk is er – gelet op de locatie – nimmer reden geweest om deze locatie aan bouwbeperkingen te onderwerpen. Bovendien blijkt uit de Omgevingsvisie dat er op een groot gedeelte van de ter plaatse aanwezige es een voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten) rust met als toegedachte bestemming wonen (zie onderstaande afbeelding).

Eenzijds wil er in de toekomst ruimte worden geboden aan grootschalige woningbouw die een groot deel van de aanwezige es mag beslaan, terwijl anderzijds vergunningvrije bouwwerken moet worden voorkomen.



*Uitsnede Omgevingsvisie: wvg gebied woon*

Gelet hierop is cliënt van oordeel dat van een dusdanig 'bijzondere locatie' dat de vergunningvrije bouwmogelijkheden moeten worden uitgesloten, geen sprake is.

#### Erfinrichtingsplan

Bij het ontwerp bestemmingsplan is een erfinrichtingsplan gevoegd. Voor zover het erfinrichtingsplan al moet worden gezien als ruimtelijke onderbouwing geeft dit plan zelf ook geen blijk van locatie-specifieke omstandigheden die het noodzakelijk maken dat het vergunningvrije bijgebouwen in het geheel moeten worden uitgesloten. Het erfinrichtingsplan gaat niet expliciet in op locatie-specifieke aspecten die het noodzakelijk maken om vergunningvrij bouwen te beperken. Over een dergelijke beperking wordt in het geheel niet gesproken. Dat is ook logisch, omdat het plan niet met dit doel is opgesteld en daarom überhaupt niet kan worden aangemerkt als een ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de voorgenomen erfaanduiding.

In de plantoelichting wordt weliswaar gesproken over het realiseren van wonen en bergruimte in één volume, maar de reden hierachter is een esthetische. Namelijk 'om de schuren een robuuste

uitstraling passend bij de maat en schaal van het erf (...) te geven.<sup>2</sup>

Dit doel in combinatie met het voorkomen van 'verrommeling van het erf' zijn onvoldoende om van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing te kunnen spreken.

Er wordt op geen enkele wijze verwezen naar de concrete ruimtelijke belangen of beleidsuitgangspunten die hiermee worden beschermd. Er wordt enkel in algemene bewoordingen verwezen naar provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Daarbij wordt weliswaar gewezen op het behoud van het open (essen)landschap en de voorkeur om het erf open te houden, maar cliënt ziet niet in waarom de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen hier significant afbreuk aan zouden doen. Dit wordt in ieder geval ook niet door uw raad gemotiveerd. Ook binnen deze beleidsuitgangspunten is het goed mogelijk om de mogelijkheden voor vergunningvrije bouwwerken te respecteren. Deze bouwwerken kunnen immers ook aansluitend op de geplande bebouwing worden opgericht, waardoor van verrommeling of doorbreking van het open landschap geen sprake is. Bovendien treedt er ook dan immers nog steeds een sterke verbetering op ten opzichte van de situatie onder oude bedrijfsbestemming.

Los van het feit dat een deugdelijke onderbouwing ontbreekt, is cliënt van mening dat een regeling waarbij het vergunningvrij bouwen wordt beperkt, niet noodzakelijk is gelet op de goede ruimtelijke ordening. Dit terwijl het opnemen van een dergelijke specifieke aanduiding grote consequenties heeft voor de bouwmogelijkheden van cliënt.

#### (Toekomstige) vierde woning

In de plantoelichting wordt gesproken over een mogelijk vierde woning op het achterste gedeelte van het perceel aan de Vossiersteeg . Op dit moment bestaat er echter geen planologische mogelijkheid om deze vierde woning daadwerkelijk te realiseren. De planregels en bijbehorende verbeelding vermelden immers nog steeds 'drie' als het maximale aantal toegestane wooneenheden. Toch acht uw raad het nodig in de planverbeelding alvast ruimte te maken voor een mogelijk vierde woning en deze mogelijkheid mee te nemen in de afbakening van de voorgenomen erf aanduiding. Een aanknopingspunt omtrent het doel vindt men op de laatste pagina van het beeldkwaliteitsplan, waarin staat aangegeven dat de vierde woning een optionele locatie is bij mogelijke woningverplaatsing in de toekomst:

*Voor het 7e verzamelplan voor het buitengebied van Dalfsen kunnen maximaal 3 kavels worden gerealiseerd. De vierde meest noord westelijke kavel is daarbij een optionele locatie. Mocht er in de toekomst binnen de gemeente spraken zijn van de verplaatsing van een woning binnen de gemeente Dalfsen dan kan er van deze kavel gebruik gemaakt worden. Om tot een kloppend eindbeeld te komen is deze wel alvast meegenomen in dit Beeldkwaliteitsplan*

De realisatie van de vierde woning is dus afhankelijk van onzekere, in de toekomst gelegen omstandigheden, maar vormt voor uw raad kennelijk voldoende grondslag om alvast mogelijkheid te creëren voor forse extra bebouwing op het perceel. Cliënt juicht dit initiatief vanuit het oogpunt van extra woningbouw alleen maar toe, maar concludeert tegelijkertijd dat het beperken van de bouwmogelijkheden op het achterste gedeelte van het perceel kennelijk minder strikt is dan uw

<sup>2</sup> Zie pagina 15 erfinrichtingsplan Erve Ankum.

raad doet voorkomen. Ook dit bevestigt dat het uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening geenszins noodzakelijk is om de specifieke erfaanduiding op te nemen.

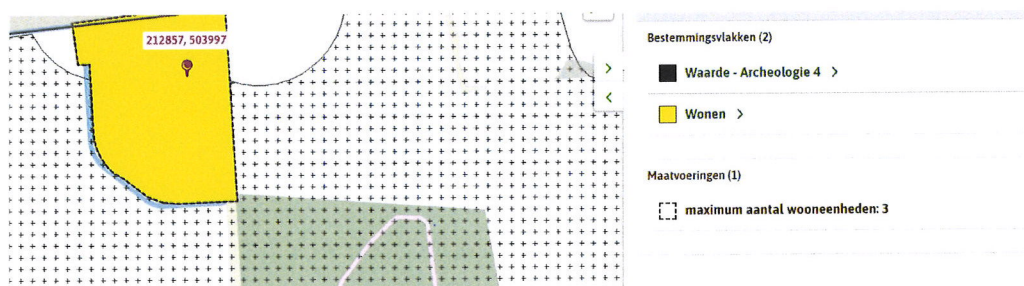
Aangezien uw raad de vierde woning vanuit ruimtelijk oogpunt een gewenste en mogelijke ontwikkeling ziet, begrijpt client niet waarom de mogelijkheid niet direct al wordt geboden. De afhankelijke situatie die nu in het plan wordt voorgesteld, ontbeert een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Het gaat om een verplaatsing van een woning binnen de gemeente Dalfsen. Of daar een ruimtelijke relatie bestaat met onderhavige perceel wordt volledig losgelaten. Uw raad acht de locatie echter wel gewenst en mogelijk. Niet valt in te zien waarom de locatie dan nu al niet mogelijk wordt gemaakt voor een vierde woning.

### Ontwerpplan in strijd met 23e herziening

Op 5 december 2023 (dus een aantal weken eerder dan het onderhavige ontwerpbestemmingsplan) heeft u het ontwerp Chw bestemmingsplan Buitengebied gem. Dalfsen, 23<sup>e</sup> herziening van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg (verder 23<sup>e</sup> herziening) vastgesteld. In dit plan heeft u op de onderhavige gronden maximaal **vier** wooneenheden mogelijk gemaakt. Opvallend is dan ook dat u in het onderhavige ontwerpplan **drie** woningen maximaal toelaat, maar in de toelichting nog steeds over vier woningen heeft. Cliënt meent dan ook dat u ten onrechte uitgaat van maximaal **drie** wooneenheden. Op geen enkele wijze heeft u vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt deze wijziging gemotiveerd.



*uitsnede 1 Chw buitengebied Dalfsen 23e herziening*



*uitsnede 2 Chw 9e verzamelplan buitengebied*

## Planschade

Het opnemen van de specifieke aanduiding zal ertoe leiden dat cliënt en de andere (drie) toekomstige bewoners van het financiële schade leiden door waardevermindering van hun woningen. De beperking van alle bouwmogelijkheden heeft immers een waarde drukkend effect en werpt haar schaduw vooruit. Het vigerende bestemmingsplan bevat immers geen enkele beperking ten aanzien van bebouwing naast het hoofdgebouw. De Afdeling heeft in haar jurisprudentie weliswaar bepaald dat vergunningvrij bouwen niet wordt meegewogen in de planvergelijking, maar die jurisprudentie biedt uw raad in dit geval geen uitkomst. De voorgenomen erfaanduiding ziet immers niet alleen op vergunningvrije bouwwerken, maar ook iedere vergunningsplichtige bouwmogelijkheid wordt daarmee uitgesloten:

### 28.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 28.2.1 Woningen

Voor woningen gelden de volgende regels:

(...)

j. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -erf zonder bebouwing' mag **geen bebouwing worden opgericht**. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als achtererfgebied zoals bepaald in het besluit bouwwerken leefomgeving.

Er is aldus sprake van een schadeoorzaak die voor compensatie in aanmerking komt.

Cliënt zal zich bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan genoodzaakt zien een verzoek om planschade in te dienen teneinde zijn directe financiële schade gecompenseerd te zien. Dit terwijl de opname van de erfaanduiding niet noodzakelijk is voor de goede ruimtelijke ordening. De schade kan dus eenvoudig worden voorkomen door de erfaanduiding achterwege te laten. Bovendien wordt op die manier recht gedaan aan de belangen van cliënt.

## Conclusie

Gelet op het bovenstaande meent cliënte en de overige eigenaren van de Vossersteeg dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Zij geven uw raad dan ook in overweging het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de onderhavige locatie – Vossersteeg – geen specifieke erfaanduiding op te nemen, waardoor de mogelijkheden voor vergunningvrije bouwwerken gehandhaafd blijven.

Namens cliënten ben ik bereid – desgewenst – deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

R.A. Oosterveer

## **PRODUCTIES**

productie 1      Publicatie Gemeenteblad



PRODUCTIE

1

## **Ontwerp Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen en Beeldkwaliteitsplannen Erfwonen Dalfsen voor schuurwoningen, tiny houses of kleine woningen op het erf**

### **Ontwerpen ter inzage**

Met ingang van **30 december 2023 tot en met 9 februari 2024** liggen voor iedereen onderstaande ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken en ontwerp beeldkwaliteitsplannen ter inzage bij de receptie in het gemeentehuis in Dalfsen. Voor een bezoek aan het gemeentehuis kunt u op telefoonnummer 14 0529 een afspraak maken.

#### **1. Ontwerp Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen**

In het ontwerpbestemmingsplan 9<sup>e</sup> verzamelplan worden elf verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning(en) met project afwijkingsbesluiten, tien herzieningen en vier wijzigingsplannen die onherroepelijk zijn opgenomen. Verder is een behoorlijke hoeveelheid ambtshalve wijzigingen in dit ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan kunt u ook inzien via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met Identificatienummer NL.IMRO.0148.9eVerzamelplanBG-on01.

De bestanden zijn beschikbaar op <https://digitaleplannen.nl/0148/>.

#### **2. Beeldkwaliteitsplannen Erfwonen Dalfsen voor schuurwoningen, tiny houses of kleine woningen op het erf**

De beeldkwaliteitsplannen Erfwonen Dalfsen voor schuurwoningen, tiny houses of kleine woningen op het erf zijn te vinden op de website van de gemeente Dalfsen: Tiny house, schuurwoningen en kleine woningen | Ruimtelijke kwaliteit | Gemeente Dalfsen en worden gebruikt om plannen voor een schuurwoning, tiny house of kleine woning te toetsen. De beeldkwaliteitsplannen voor tiny houses en kleine woningen waren al eerder vastgesteld,

maar het plan voor de kleine woningen is aangepast en dat voor de schuurwoningen is nog niet eerder vastgesteld. Omdat de drie beeldkwaliteitsplannen in samenhang met elkaar moeten worden gezien, worden ze nu (nog een keer) als ontwerp ter inzage gelegd.

### **Reageren?**

Iedereen kan van **30 december 2023 tot en met 9 februari 2024** via een brief of mondeling een zienswijze geven op de hiervoor genoemde plannen. Uw brief kunt u sturen naar de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen, Postbus 35, 7720 AA Dalfsen. Voor een mondelinge reactie kunt u contact opnemen met team Projecten en Planontwikkeling, telefoon 14 0529. In de zienswijze moet u aangeven over welke onderdelen van het desbetreffende ontwerpplan dan wel beeldkwaliteitsplan uw zienswijze gaat.

**Het indienen van zienswijzen via e-mail is niet mogelijk.**

Dalfsen, 29 december 2023

Burgemeester en wethouders van Dalfsen