

| | | |
|---------------|-------|-----|
| INGEKOMEN | | |
| - 2 JUNI 2017 | | |
| Zaak | Stuk | OVB |
| 45157 | 13486 | MIN |
| Afdeling | | |

aan

AANTEKENEN

De raad en de raadscommissie van de gemeente Dalfsen

Postbus 35

7720 AA DALFSEN

betreft 3^e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) zienswijze E.A.J. B
referentie LvP/LH/183/112-170002
datum 1 juni 2017

Geachte leden van de raad en de raadscommissie,

Ondergetekende, mr. L.J. van Pelt, heeft namens de heer E.A.J. B : een zienswijze ingediend ter zake het ontwerp 3^e Verzamelplan Buitengebied.

Ten behoeve van de behandeling in de raadscommissievergadering en de raadsvergadering, willen wij namens de heer B : hierbij een toelichting geven op de gesprekken van de heer B : met de gemeenteambtenaren.

Het gaat hierbij om de locatie . In het ontwerp bestemmingsplan heeft deze locatie de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-schuilstal" gekregen. De heer B zou graag zijn bouwperceel enige vierkante meters groter willen hebben.

De heer B heeft voordat hij perceel . in 2015 aangekocht heeft in december 2014 bij de gemeente geïnformeerd welke mogelijkheden er zijn met betrekking tot het perceel.

Hij heeft hierbij concreet gevraagd "wat mag ik ook met de aanbouw van het gebouw". Hierop werd door de betreffende ambtenaar gezegd dat er geen vergunning was voor de betreffende aanbouw, maar dat hij deze aanbouw altijd zou mogen verbeteren en vernieuwen. Met genoemde informatie is de heer B weer naar huis gegaan. Vervolgens heeft hij in maart 2015 de locatie aangekocht.

Het gaat hierbij om een aanbouw welke in de periode 2003 tot 2007 is gerealiseerd.

Na enige inpandigere verbeteringen en het vernieuwen van het dak waarbij ook een dakkapel werd geplaatst, werd de heer B door de gemeentelijke ambtenaar Jan Loeverman telefonisch benaderd met de vraag wat de heer B aan het doen was.

De heer Loeverman gaf aan dat hij niet wist of het vernieuwen van het dak met het plaatsen van een dakkapel wel zou mogen en dat alles wat de heer B aan het verbouwen was aangevraagd moet worden. Hierop werd door de heer B de vraag gesteld dat dit toch niet zou behoeven te gelden voor het vergunningsvrij aanbrengen van een dakkapel aan de achterzijde van het gebouw.

Vervolgens gaf de heer Loeverman nog aan dat het gebouw niet in het bestemmingsplan was opgenomen en dat er ook voor het gehele gebouw geen vergunning aanwezig was. Hierop werd door de heer B geantwoord dat dit vreemd zou zijn omdat hij van de verkoper begrepen had dat het gebouw wel met een vergunning is gebouwd en dat hij inmiddels voor 100 % zeker weet dat een bouwvergunning aanwezig moet zijn.

De heer Loeverman belt later nog een keer met de opmerking dat het geplaatste aanbouwtje verwijderd zou moeten worden. Hierop werd door de heer B gevraagd welke aanbouw bedoel je?

De heer Loeverman antwoordt hierop dat het de aanbouw aan de voorkant betreft. Op vervolgens een vraag van de heer B werd door de heer Loeverman geantwoord dat voor de voorgevel van het gebouw niet vergunningsvrij gebouwd mag worden. Aan de achterkant van het gebouw was er geen probleem.

Vervolgens na twee dagen wordt door de heer Loeverman bevestigd dat alsnog de betreffende bouwvergunning voor het gebouw was gevonden, maar dat in het bestemmingsplan geen positieve bestemming voor het gebouw is opgenomen. Hierop gaf de heer B aan dit vreemd te vinden.

Vervolgens is de heer B aan de voorzijde bezig om het dak te vernieuwen en te verlengen. Hierop belde de Loeverman naar de heer B dat geen overstek aan de voorkant van het gebouw mocht worden gemaakt. De heer B heeft hierop geantwoord dat aan de voorzijde wel degelijk een overstek aan het dak mocht worden gemaakt. De heer Loeverman gaf vervolgens aan dat dit met een collega te willen bespreken. Na enige tijd vraagt de heer B of inmiddels hierover al duidelijkheid is verkregen, waarna de heer B een SMS-je van de heer Loeverman ontvangt waarbij wordt aangegeven dat de overstek toegestaan is.

Inmiddels was de gemeente, tot verbazing van de heer B, met betrekking tot de aanbouw aan de achterzijde, begonnen om te gaan handhaven.

De ter zake door de heer B ingeschakelde advocate mevrouw N heeft in dit kader aan de gemeentelijk ambtenaar mevrouw Van Dam gevraagd of een regeling "rood voor rood" voor de heer B een uitkomst zou kunnen bieden.

Hierop werd door mevrouw Van Dam geantwoord dat dit wel zou kunnen aangezien er een regeling "schuur voor schuur" zat aan te komen.

Enige tijd later werd dit antwoord door mevrouw Van Dam genuanceerd met de opmerking dat de betreffende regeling er nog niet was en hiervan dus nog geen gebruik kon worden gemaakt.

Vervolgens werd door mevrouw N gevraagd welke mogelijkheden er waren met betrekking tot het gebouw. Of een soort toonzaal mogelijk zou zijn? Hierop werd door mevrouw Van Dam geantwoord om ter zake een schets van het gebouw in te dienen waarbij ook het gebruik moet worden aangegeven.

Enige tijd later werd dit antwoord echter door mevrouw Van Dam gecorrigeerd omdat het betreffende gebruik als toonzaal toch niet zou mogen.

Hierop vroeg mevrouw N. of een bed and breakfast wel zou mogen. Mevrouw Van Dam gaf hierop aan dat dit wel zou kunnen. Ook dit antwoord werd enige tijd later weer gecorrigeerd waarbij werd aangegeven dat een bed and breakfast toch niet mogelijk is.

Met betrekking tot de aanbouw is door de heer B. nog een gesprek aangevraagd met wethouder Agricola.

In dit gesprek werd door de heer B. aangegeven dat hij het gebouw als hobby aan het opknappen is.

Hierop werd door de wethouder aangegeven "dat is mooi, daar houden wij van".

Wel werd nog aangegeven dat de aanbouw niet zou mogen waarop door de heer B. werd geantwoord dat de heer Loeverman in een eerdere fase had aangegeven dat de aanbouw aan de achterzijde geen probleem zou zijn.

De wethouder gaf in het gesprek aan eens langs te zullen komen om de situatie te kunnen bekijken. Niet bekend is of dit bezoek ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Met betrekking tot de aanbouw ontstaat nu een juridische procedure om deze te laten verwijderen. Hierbij is van belang dat de aanbouw reeds aanwezig was op het moment dat de heer B. de locatie kocht en de heer B. vervolgens deze aanbouw slechts heeft verbeterd en niet zelf heeft geplaatst.

De heer B. heeft vooraf bij de balie van de gemeente geïnformeerd omtrent de mogelijkheden van de aanbouw van het gebouw. Zoals aangegeven heeft hij op basis van de mededelingen vanuit de gemeente de locatie aangekocht en vervolgens het gebouw met aanbouw gaan verbeteren. Het is van belang dat burgers die bij de gemeente informatie vragen hierop correcte antwoorden krijgen en niet later worden afgerekend op onjuist gegeven informatie.

In het kader van het 3^e verzamelplan waarover u nog een besluit moet nemen verzoekt de heer B. om een geringe aanpassing van het bouwvlakje zodat de aanbouw aan de achterzijde hierin gelegaliseerd kan worden. Het gaat hierbij om een oppervlakte van ca. 30 m².

Gelet op deze zeer beperkte oppervlakte is het uitgesloten dat aspecten van natuur, landschap, milieu, archeologie, lucht, geluid, bodem en externe veiligheid een zodanige rol spelen dat de gevraagde uitbreiding niet zou kunnen.

De heer B. wil de locatie bedrijfsmatig gaan gebruiken voor het houden van schapen. Inmiddels is hiervoor een milieumelding gedaan. De bedrijfsactiviteiten zullen bestaan uit het houden van 30 schapen met lammeren. Gelet op de omvang van deze agrarische activiteiten is er elders geen passend agrarisch bouwperceel beschikbaar. De betreffende agrarische bouwpercelen zijn veelal voorzien van te veel en te grote bedrijfsgebouwen.

Het is volstrekt onjuist dat de heer B. in een hoorzitting van de commissie bezwaarschriften zou hebben aangegeven dat sprake is van hobbymatige activiteiten. De heer B. heeft tijdens deze hoorzitting wel aangegeven dat hij als hobby het gebouw aan het opknappen is. Het hobbymatige karakter slaat dan ook niet op het houden van de schapen maar op de werkzaamheden met betrekking tot het gebouw.

Ten behoeve van het houden van schapen wordt per schaap met lammeren uitgegaan van een noodzakelijke oppervlakte van 2,5 m². Voor de dertig te houden schapen is dan ook een oppervlakte nodig van 75 m². De bestaande stal kan voor wat betreft de benodigde stalruimte voor de schapen, inclusief het aflammeren, hierin nauwelijks voorzien. Voor het stallen van de werktuigen en het opslaan van het voer, hooi en stro is echter ook ruimte nodig. In dit verband is dan ook gevraagd om te komen tot een uitbreiding van de oppervlakte.

Gaarne zijn wij bereid om deze toelichting in de vergadering van de raadscommissie nader te mogen toelichten.

Hoogachtend,

— mr. L.J. van Pelt
jurist