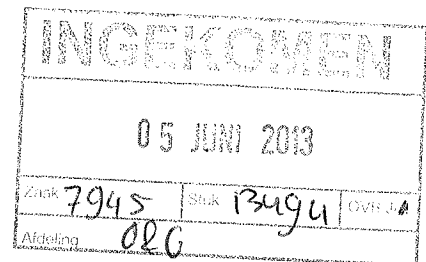


AANTEKENEN

Gemeenteraadsleden van de
gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

HEKKELMAN ADVOCATEN N.V.
PRINS BERNHARDSTRAAT 1
(HOEK ORANJESINGEL 51)
POSTBUS 1094
6501 BB NIJMEGEN
WWW.HEKKELMAN.NL



Nijmegen, 4 juni 2013

Ons kenmerk : 20130802 - 590252/2 - PB/GVDW/
Inzake : Klein/Dalfsen
Doorkiesnummer : (024) 38 28 333
Direct faxnummer : (024) 38 28 372
E-mail : p.bodden@hekkelman.nl

Geachte heer, mevrouw,

Als advocaat-gemachtigde van mevrouw A. Klein, wonende aan de Hessenweg 20A te (7722 PK) Dalfsen, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Van 28 november 2012 tot en met 8 januari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Dalfsen ter inzage gelegen. Namens mevrouw Klein is een zienswijze ingediend. In de concept 'Nota van zienswijzen' die op 6 mei 2013 aan uw raadscommissie is aangeboden hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen (hierna: "burgemeester en wethouders") inhoudelijk gereageerd op de zienswijze. Burgemeester en wethouders zijn niet voornemens de woning van mevrouw Klein (mede) als burgerwoning te bestemmen, althans de raad hiertoe een voorstel te doen. Mevrouw Klein kan zich hiermee niet verenigen.

Bij brief van 28 januari 2013 hebben burgemeester en wethouders gemeld, dat de mogelijkheid zou worden geboden om de zienswijze tijdens de hoorzitting van de gemeenteraad mondeling toe te lichten. Bij brief van 26 april 2013 zijn burgemeester en wethouders hierop echter teruggekomen. Burgemeester en wethouders hebben mevrouw Klein gemeld, dat bij nader inzien de mogelijkheid voor een mondelinge toelichting toch niet geboden zou worden. Om u evenwel inhoudelijk van de situatie aan de Hessenweg 20A op de hoogte te stellen stuur ik u hierbij een toelichting. Er is geen rechtsregel die zich ertegen verzet dat een zienswijze na afloop van de termijn nader wordt gemotiveerd. Temeer nu de gemeente ervoor heeft gekozen een mondelinge toelichting niet toe te staan, vraag ik u kennis te nemen van dit schrijven.

ALGEMENE VOORWAARDEN

HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. (KVK CENTRAAL GELDERLAND NR. 09170462) EN HEKKELMAN NOTARISSEN N.V. (KVK CENTRAAL GELDERLAND NR. 09170507) STELLEN ZICH TEN DOEL OM DE PRAKTIJK VAN ADVOCAAT EN PROCUREUR RESPECTIEVELIJK HET AMBT VAN NOTARIS UIT TE OEFENEN. ZIJ WERKEN IEDER VOOR EIGEN REKENING ONDER DE HANDELSNAAM HEKKELMAN ADVOCATEN & NOTARISSEN EN ZIJN IN HUN RELATIE TOT HUN RESPECTIEVELIJKE CLIËNTEN ZELFSTANDIG OPDRACHTNEMER VAN DE AAN IEDER VAN HEN OPGEDRAGEN WERKZAAMHEDEN. ONDER "HEKKELMAN" WORDT IN DEZE ALGEMENE VOORWAARDEN VERSTAAN HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. OF HEKKELMAN NOTARISSEN N.V. DEZE ALGEMENE VOORWAARDEN ZIJN VAN TOEPASSING OP IEDERE OPDRACHT, WAARONDER BESREPEN IEDERE AANVULLENDE OPDRACHT EN VERVOLGOPDRACHT, DIE AAN HEKKELMAN WORDT GEGEVEN. ALLE PERSONEN DIE BIJ DE UITVOERING VAN EEN OPDRACHT ZIJN INGESCHAKELD, KUNNEN OP DEZE ALGEMENE VOORWAARDEN EEN BERDEP DOEN. EEN OPDRACHT WORDT UITSLUITEND AANVAARD DOOR OF HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. OF HEKKELMAN NOTARISSEN N.V. EN NAMENS HAAR UITGEVOERD, OOK INDIEN HET DE UITDRUKKELIJKE OF STILZWIJGENDE BEDDELING IS DAT EEN OPDRACHT DOOR EEN BEPAALD PERSOON WORDT UITGEVOERD. IN AFWIJKING VAN DE ARTIKELEN 7:404, 7:407 LID 2 EN 7:409 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK ZIJN PARTNERS OF MEDEWERKERS VAN HEKKELMAN NIET PERSOONLIJK GEBONDEN OF AANSPRAKELIJK, EN EINDIGT DE OPDRACHT NIET MET HUN DOOD, OOK NIET INDIEN DE OPDRACHT VORLEEND IS MET HET DOG OP EEN BEPAALDE PERSOON. IEDERE AANSPRAKELIJKHEID VAN HEKKELMAN IS BEPERKT TOT HET BEDRAG DAT IN HET DESBETREFFENDE BEVAL UIT HOOFDE VAN DE DOOR HAAR GESLOTEN AANSPRAKELIJKHEIDSVZERZEKERING(EN) WORDT UITBETAALD, VERMEERDERD MET HET BEDRAG VAN HET EIGEN RISICO DAT VOLGENS DE POLISVOORWAARDEN VOOR REKENING VAN HEKKELMAN KOMT. INDIEN OM WELKE REDEN DAN OOK GEEN UITKERING KRACHTENS VOORNOEMDE VERZEKERINGEN WORDT VERSTREKT, GELDT DAT IEDERE AANSPRAKELIJKHEID BEPERKT IS TOT EEN BEDRAG VAN € 25.000 DAN WEL, INDIEN HET HONORARIUM DAT IS BETAALD VOOR DE UITVOERING VAN DE OPDRACHT HOGER IS DAN € 25.000, TOT HET BEDRAG VAN HET MET DE OPDRACHT SAMENHANGENDE HONORARIUM TOT EEN MAXIMUM VAN € 100.000. BIJ HET INSCHAKELN VAN DERDEN ZAL HEKKELMAN ZOVEEL ALS NODIG IS OVERLEEF MET DE OPDRACHTGEVER VOOREN. HEKKELMAN IS NIET AANSPRAKELIJK VOOR DE TEKORTKOMINGEN VAN DEZE DERDEN, HEKKELMAN IS GEMACHTIGD OM ALGEMENE VOORWAARDEN BEDINGEN DOOR VOOR DE OPDRACHT INGESCHAKELDE DERDEN TE AANVAARDEN, OOK TEN BEHOEVE VAN EN NAMENS DE OPDRACHTGEVER. OP DE RECHTSVERHOUDING TUSSEN HEKKELMAN EN DE OPDRACHTGEVER IS UITSLUITEND NEDERLANDS RECHT VAN TOEPASSING. BESCHILLEN ZULLEN UITSLUITEND WORDEN BERECHT DOOR DE BEVOEGDE NEDERLANDSE RECHTER, DE ALGEMENE VOORWAARDEN ZIJN IN HET NEDERLANDS, ENGELS EN DUTS BESCHIKBAAR. IN GEVAL VAN GESCHIL OVER DE INHOUD OF STREKKING VAN DEZE VOORWAARDEN ZAL DE NEDERLANDSE TEKST BINDEND ZIJN. GEDEPONEERD ONDER NUMMER 2007/26 TER GRIFFIE VAN DE RECHTBANK ARNHEM OP 3 MEI 2007.

GENERAL CONDITIONS

HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. (CHAMBER OF COMMERCE CENTRAAL GELDERLAND, NO. 09170462) AND HEKKELMAN NOTARISSEN N.V. (CHAMBER OF COMMERCE ARNHEM, NO. 09170507) AS COMPANIES HAVE THE OBJECTIVE OF CARRYING OUT THE PRACTISE OF LAWYER AND LOCAL ATTORNEY, AND OF CIVIL-LAW NOTARY RESPECTIVELY. THEY EACH WORK FOR THEIR OWN ACCOUNT UNDER THE TRADE NAME HEKKELMAN ADVOCATEN & NOTARISSEN, AND IN THEIR RELATION TO THEIR RESPECTIVE CLIENTS THEY ARE INDEPENDENT CONTRACTORS FOR THE ACTIVITIES COMMISSIONED TO EACH OF THEM. IN THESE GENERAL CONDITIONS "HEKKELMAN" MEANS HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. OR HEKKELMAN NOTARISSEN N.V. THESE GENERAL CONDITIONS APPLY TO ANY COMMISSION, INCLUDING ANY SUPPLEMENTARY COMMISSION AND CONTINUATION COMMISSION, GIVEN TO HEKKELMAN. ALL PERSONS WHO HAVE BEEN INVOLVED IN THE IMPLEMENTATION OF A COMMISSION MAY INVOKE THESE GENERAL CONDITIONS. A COMMISSION IS EXCLUSIVELY ACCEPTED AND CARRIED OUT BY EITHER HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. OR HEKKELMAN NOTARISSEN N.V., ALSO IF IT IS THE EXPRESS OR TACIT INTENT THAT A COMMISSION WILL BE CARRIED OUT BY A SPECIFIC PERSON. CONTRARY TO THE PROVISIONS SET FORTH IN THE ARTICLES 7:404, 7:407 PARAGRAPH 2 AND 7:409 OF THE NETHERLANDS CIVIL CODE, PARTNERS OR EMPLOYEES OF HEKKELMAN SHALL NOT BE PERSONALLY BOUND OR LIABLE, AND THE COMMISSION DOES NOT END BY THEIR DEATH. ALSO IF THE COMMISSION HAS BEEN GRANTED WITH A VIEW TO IT BEING CARRIED OUT BY A SPECIFIC PERSON, ANY LIABILITY OF HEKKELMAN SHALL BE LIMITED TO THE AMOUNT THAT IS PAID OUT IN THE RELEVANT CASE UNDER ITS LIABILITY INSURANCE(S), INCREASED WITH THE AMOUNT OF ITS OWN RISK THAT ACCORDING TO THE POLICY CONDITIONS IS FOR THE CHARGE OF HEKKELMAN. IF FOR ANY REASON WHATSOEVER NO BENEFIT IS GRANTED PURSUANT TO THE AFOREMENTIONED INSURANCE, ANY LIABILITY SHALL BE LIMITED TO AN AMOUNT OF EUR 25,000 OR, IF THE FEE THAT HAS BEEN PAID FOR THE IMPLEMENTATION OF THE COMMISSION EXCEEDS EUR 25,000, TO THE AMOUNT OF THE FEE PAID FOR THE COMMISSION UP TO MAXIMUM OF EUR 100,000. WHEN CALLING IN THE ASSISTANCE OF THIRD PARTIES, HEKKELMAN SHALL AS MUCH AS IS NECESSARY CONSULT WITH THE PRINCIPAL. HEKKELMAN SHALL NOT BE LIABLE FOR ANY FAILURES IN THE PERFORMANCE OF THESE THIRD PARTIES. HEKKELMAN SHALL BE AUTHORISED TO ACCEPT GENERAL CONDITIONS STIPULATED BY THIRD PARTIES CALLED IN TO ASSIST IN THE IMPLEMENTATION OF THE COMMISSION, ALSO FOR AND ON BEHALF OF THE PRINCIPAL. THE LEGAL RELATIONSHIP BETWEEN HEKKELMAN AND THE PRINCIPAL SHALL EXCLUSIVELY BE GOVERNED BY THE LAWS OF THE NETHERLANDS. DISPUTES SHALL EXCLUSIVELY BE SUBMITTED FOR SETTLEMENT TO THE COMPETENT DUTCH COURTS. THESE GENERAL CONDITIONS ARE AVAILABLE IN DUTCH, ENGLISH AND GERMAN. IF ANY DISPUTES ARISE CONCERNING THE CONTENT OR SCOPE OF THESE GENERAL CONDITIONS, THE DUTCH TEXT WILL PREVAIL. THESE GENERAL CONDITIONS WERE FILED WITH THE REGISTRY OF THE COURT OF ARNHEM IN MAY 2007 UNDER NO. 2007/26.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. (KVK CENTRAAL GELDERLAND NR. 09170462) UND HEKKELMAN NOTARISSEN N.V. (KVK CENTRAAL GELDERLAND NR. 09170507) SETZEN SICH ZUM ZIEL EINE ANWALTSPRAXIS BEZIEHUNGSWEISE EIN NOTARIAT AUSZÜBEN. SIE SIND JE AUF EIGENE RECHNUNG UNTER DEM HANDELSNAMEN "HEKKELMAN ADVOCATEN & NOTARISSEN" TÄTIG UND GELTEN IN IHREER BEZIEHUNG ZUM KLIENTEN JEWELS ALS SELBSTSTÄNDIGER AUFTRAGNEHMER DER AUFTRÄGE, DIE IHNEN erteilt WERDEN. UNTER "HEKKELMAN" WIRD IN DIESEN ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN JEWELS HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. ODER HEKKELMAN NOTARISSEN N.V. VERSTANDEN. DIESE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FINDEN ANWENDUNG AUF JEDEN AUFTRAG, EINSCHLIESSLICH JEDES ERGÄNZENDEN AUFTRAGES UND JEDES FOLGEAUFTRAGES, DER HEKKELMAN erteilt WIRD. SÄMTLICHE PERSONEN, DIE AN DER AUSFÜHRUNG EINES AUFTRAGES BETEILIGT SIND, KÖNNEN SICH AUF DIESE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN BERUFEN. EIN AUFTRAG WIRD JEWELS NUR VON HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. ODER HEKKELMAN NOTARISSEN N.V. ANGENOMMEN UND IN IHREM NAMEN AUSGEFÜHRT, AUCH WENN ES DIE AUSDRÜCKLICHE ODER STILLSCHWIEGENDE ABSICHT SEIN SOLLTE EINEN AUFTRAG VON EINER BESTIMMTEN PERSON AUSFÜHREN ZU LASSEN. ABWEICHEND VON DEN ARTIKELN 7:404, 7:407 ABSATZ 2 UND 7:409 DES NIEDERLÄNDISCHEN BÜRGERLICHEN GEBETZBUCHES (BW) SIND PARTNER ODER MITARBEITER VON HEKKELMAN NICHT PERSÖNLICH GEBUNDEN ODER HAFTBAR, UND ENDET DER AUFTRAG NICHT, WENN SIE VERSTERBEN SOLLTEN, AUCH NICHT WENN DER AUFTRAG IN HINBLICK AUF EINE BESTIMTE PERSON erteilt SEIN SOLLTE. DIE HAFTUNG VON HEKKELMAN BESCHRÄNKT SICH JEDERZEIT AUF DEN BETRAG, DER IM BETREFFENDEN FALL AUFGRUND DER VON IHR ABGESCHLOSSENEN HAFTPFLICHTVERSICHERUNG(EN) AUSGEZAHLT WIRD, ZUZÜGLICH DES BETRAGES DER SELBSTBETEILIGUNG, DIE AUFGRUND DER VERSICHERUNGSBEDINGUNGEN AUF RECHNUNG VON HEKKELMAN GEHT. SOLTE AUS IRGENDNEM GRUND KEIN BETRAG AUFGRUND DER VORGENANNTEEN VERSICHERUNGEN AUSGEZAHLT WERDEN, SO GILT, DASS DIE HAFTUNG SICH AUF EINEN BETRAG BIS ZU EUR 25.000 ODER, WENN DAS HONORAR, DAS IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUSFÜHRUNG DES AUFTRAGES GEZAHLT WORDEN IST, HÖHER ALS EUR 25.000 SEIN SOLTE, AUF DAS MIT DEM AUFTRAG ZUSAMMENHÄNGENDE HONORAR BIS ZU EUR 100.000 BESCHRÄNKT. DIE BEAUFTRAGUNG DRITTER WIRD HEKKELMAN, SOWEIT NOTWENDIG, MIT DEM AUFTRAGGEBER BERATEN. HEKKELMAN HAFTET NICHT FÜR VERSÄHNISSGE ODER FEHLER DIESER DRITTEN. HEKKELMAN IST BEVOLLMÄCHTIGT ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN, DIE VON DRITTEN BEDINGEN WERDEN, DIE IN RAHMEN DER AUSFÜHRUNG DES AUFTRAGES EINGESETZT WERDEN, ZU AKZEPTIEREN, AUCH FÜR UND IM NAMEN DES AUFTRAGGEBERS. AUF DAS RECHTSVERHÄLTNIS ZWISCHEN HEKKELMAN UND DEM AUFTRAGGEBER FINDET AUSSCHLIESSLICH NIEDERLÄNDISCHES RECHT ANWENDUNG. STREITIGKEITEN WERDEN AUSSCHLIESSLICH VON ZUSTÄNDIGEN NIEDERLÄNDISCHEN GERICHT ENTSCHEIDEN. DIESE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN SIND IN OER NIEDERLÄNDISCHEN, ENGLISCHEN UND DEUTSCHEN SPRACHE VERFÜGBAR. IM FALLE VON STREITIGKEITEN ÜBER DEN INHALT ODER DIE WIRKSAMKEIT DIESER ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN IST DER NIEDERLÄNDISCHE WORTLAUT VERBINDLICH. AM 3. MAI 2007 UNTER DER NUMMER 2007/26 BEI DER GESCHÄFTSSTELLE DES LANDGERICHES IN ARNHEM HINTERLEGT.

1. Inleiding

Mevrouw Klein is reeds sinds lange tijd woonachtig in de voormalige bedrijfswoning (hierna: "de woning") aan de Hessenweg 20A, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie N, nummer 1096. In 2000 is het bijbehorende glastuinbouwbedrijf verkocht aan de voormalige werknemer van het bedrijf. Mevrouw Klein is sindsdien in deze woning blijven wonen. Het perceel is kadastraal afgesplitst van het perceel aan de Hessenweg 22A alwaar het glastuinbouwbedrijf is gesitueerd.

In het voorontwerp-bestemmingplan "Buitengebied" was voor de woning van mevrouw Klein de bestemming "Wonen" opgenomen. Naar aanleiding van een inspraakreactie is de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan echter gewijzigd naar de enkelbestemming "Agrarisch met waarden". Op grond van de bestemming "Agrarisch met waarden" is het in strijd met het ontwerpbestemmingsplan om een agrarische bedrijfswoning te gebruiken als woning. Een agrarische bedrijfswoning is slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

In de zienswijze is verzocht om de bestemming van de woning aan de Hessenweg 20A te wijzigen naar de bestemming "Wonen". Burgemeester en wethouders hebben in de concept 'Nota van zienswijzen' de volgende reactie gegeven:

"(...) 3.1.20 Zienswijze 20 (IN13/9959)

De zienswijze heeft betrekking op de bedrijfswoning bij het voormalige glastuinbouwbedrijf aan de Hessenweg 20A. Indiener is het er niet mee eens dat de woning nog steeds een (agrarische) bedrijfsbestemming heeft, omdat het feitelijke gebruik 'wonen' is.

Reactie gemeente

In het kader van de inspraak is de bestemming van deze woning aan de orde geweest. De woning is altijd onderdeel van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf geweest en is in het geldende bestemmingsplan ook zo bestemd. Daarom is deze bestemming weer zo opgenomen. Volgens onze informatie hebben de eigenaren van het naastgelegen glastuinbouw bedrijf ook het recht van eerste koop op deze woning. Het is naar onze mening dan ook aannemelijk dat deze woning op redelijke termijn weer in gebruik kan worden genomen als bedrijfswoning. Wij zien daarom geen reden om deze woning als burgerwoning te bestemmen.

Wel willen wij, in een afzonderlijke procedure overwegen of de woning aangemerkt kan worden als Plattelandswoning. Omdat hiervoor een nadere afweging en ook onderzoek of er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is doen wij dit niet bij deze actualisering van het bestemmingsplan.(...)"

De reactie van burgemeester en wethouders berust echter op onjuiste feiten en uitgangspunten en is derhalve onzorgvuldig voorbereid. Mevrouw Klein kan zich niet verenigen met hetgeen is gesteld in de concept 'nota van zienswijzen', hetgeen ik hierna zal toelichten.

2. Wijziging van bestemming

Mevrouw Klein heeft verzocht de enkelbestemming "Agrarisch met waarden" te wijzigen naar de bestemming "Wonen". Burgemeester en wethouders zijn gelet op de concept 'Nota van zienswijzen' bereid om mee te werken aan een oplossing, maar hebben de opvatting dat, omdat het een actualisering van het bestemmingsplan betreft, deze ontwikkeling aan de Hessenweg 20A niet in dit bestemmingsplan kan worden meegenomen. Burgemeester en wethouders gaan hiermee echter voorbij aan de bedoeling van een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan bij uitstek het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd en is kaderstellend voor verdere ruimtelijke besluitvorming.¹ Aangezien door uw raad een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld is het juist nu het moment om de ontwikkeling aan de Hessenweg 20A mee te nemen in het bestemmingsplanproces. Ten onrechte gaan burgemeester en wethouders hieraan voorbij.

Blijkens de concept 'Nota van zienswijzen' zijn burgemeester en wethouders bereid in een afzonderlijke procedure te overwegen of de woning aangemerkt kan worden als "Plattelandswoning". De "Plattelandswoning" betreft een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting die door een derde mag worden bewoond. Hetgeen door burgemeester en wethouders wordt voorgesteld biedt echter geen oplossing op korte termijn voor het probleem. Mevrouw Klein verzoekt u derhalve de woning nu reeds als burgerwoning te bestemmen, althans als "Plattelandswoning".

Voorts stellen burgemeester en wethouders zich in de concept 'Nota van zienswijzen' ten onrechte op het standpunt, dat de eigenaren van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf het recht van eerste koop op de woning zouden hebben. Volgens burgemeester en wethouders is het dan ook aannemelijk dat de woning op redelijke termijn weer als bedrijfswoning in gebruik wordt genomen. De eigenaren van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf hebben echter niet het recht van eerste koop. Dit blijkt evenmin uit een notariële akte. Van het recht van eerste koop is dan ook geen sprake.

Verder stellen burgemeester en wethouders dat het aannemelijk is dat de woning op redelijke termijn weer als bedrijfswoning in gebruik kan worden genomen. Waar burgemeester en wethouders deze stelling op hebben gebaseerd is onduidelijk. Mevrouw Klein woont reeds sinds lange tijd in de woning aan de Hessenweg 20A. Zij is niet voornemens te verhuizen of haar woning te verkopen. De aanneme van burgemeester en wethouders vormt dan ook geen reden om het verzoek van mevrouw Klein, namelijk om de woning als burgerwoning te bestemmen, af te wijzen.

¹ ABRvS 7 december 2011, zaaknr. 201000966/1/R3, www.raadvanstate.nl.

Voorts stellen burgemeester en wethouders dat moet worden onderzocht of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Burgemeester en wethouders schuiven dit onderzoek echter op de lange baan. Aangezien het voor mevrouw Klein van groot belang is dat in het ontwerpbestemmingsplan dat nu aan u voorligt een gewijzigde bestemming wordt opgenomen, is mevrouw Klein haast gehouden het onderzoek zelfstandig te laten verrichten. Uit jurisprudentie blijkt echter dat op het gemeentebestuur de verplichting rust tot het verrichten van het benodigde onderzoek. Voor een relevante uitspraak verwijs ik u naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 februari 2009.² De relevante passage heb ik hieronder voor u opgenomen:

"(...) 2.6. Uit artikel 9 van het Bro 1985 volgt dat in het kader van de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan op het gemeentebestuur de verplichting rust tot het verrichten van het benodigde onderzoek. Het college heeft zich derhalve, mede gelet op het feit dat een bestemmingsplan niet een besluit op een aanvraag is, maar een ambtshalve te nemen besluit, ten onrechte op het standpunt gesteld dat het aan [appellant] was om tegenover de raad aannemelijk te maken dat de door hem gewenste bestemming ruimtelijk aanvaardbaar is en niet aan de raad om dat te onderzoeken. Door het college van burgemeester en wethouders is in het besluit van 24 januari 2006 en in de brief van 22 februari 2006 immers geconcludeerd, dat het mogelijk maken van de bouw van een woning op het perceel in beginsel in overeenstemming is met de criteria van de op 15 juni 2004 door de raad vastgestelde "Notitie uitgangspunten open plekken" en dat het in principe bereid is om mee te werken aan de realisatie van een woning op het plandeel. In dit geval is uit de stukken en het verhandelde ter zitting niet duidelijk geworden waarom er niettemin zwaarwegende ruimtelijke belangen zijn die zich tegen het opnemen van een woonbestemming verzetten.

Daarnaast is het zeer aannemelijk dat ter plaatse van de woning aan de Hessenweg 20A sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zodat een nader onderzoek achterwege kan blijven. Dit zal ik nader toelichten.

Op 1 januari 2013 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) gewijzigd. Hiermee is het Besluit glastuinbouw ingetrokken en valt een glastuinbouwbedrijf voortaan onder de algemene voorschriften van het Activiteitenbesluit. De afstandseis zoals voorheen opgenomen in het Besluit glastuinbouw is niet overgenomen in het Activiteitenbesluit, maar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening nog steeds van belang. In het Besluit glastuinbouw gold een afstand van 10 meter voor 'oude' glastuinbouwbedrijven en 25 meter voor nieuwe situaties. Indien de werkelijke afstand tussen het glastuinbouwbedrijf en de woning groter is dan in het Besluit glastuinbouw voorgeschreven afstand, hetgeen het geval is, dan mag volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden aangenomen dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is.³ De afstand tussen de woning en het naastgelegen glastuinbouwbedrijf betreft 35 meter. Gelet op deze afstand kan worden aangenomen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

² Zaaknr. 200804029/1, www.raadvanstate.nl en

³ ABRvS 16 maart 2011, zaaknr. 201009223/1/T1/R3, www.raadvanstate.nl, vgl. voorts ABRvS 24 oktober 2012, Agr.r. 2013/4, nummer 5719, m.nt. P.P.A. Bodden.

Verder zal het naastgelegen glastuinbouwbedrijf niet in de uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt. Gelet op de planregels van het ontwerpbestemmingsplan heeft het bouwperceel een maximale omvang van 10.000 m². Burgemeester en wethouders zijn op basis van de planregels bevoegd de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel te vergroten met 5.000 m² tot een gezamenlijk oppervlak van het bouwperceel van 15.000 m². Indien het glastuinbouwbedrijf in de toekomst wenst uit te breiden, is dit gelet op de omvang van het perceel (ruim 24.000 m²) mogelijk. De afstand tussen de woning en het bedrijf (zijnde 35 meter) kan ook bij een toekomstige uitbreiding in stand worden gelaten.

Gelet op het voorgaande is het in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening om de woning aan de Hessenweg 20A te bestemmen als burgerwoning.

Tot slot verwijs ik u naar onderstaand citaat hetgeen afkomstig is uit de 'Nota van Inspraak en Overleg' behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen'. Burgemeester en wethouders stellen in de inspraakreactie (ten aanzien van inspraakreactie 100, nummer 2.16.100) voor het glastuinbouwbedrijf aan de Hessenweg 22A het volgende:

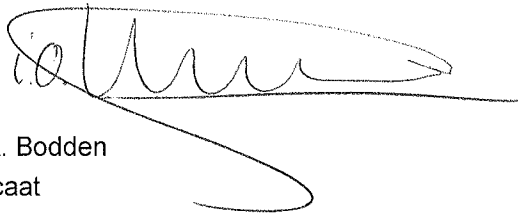
"(...) De woning Hessenweg 20a wordt weer volgens de geldende bestemming opgenomen binnen de bestemming Agrarisch- Glastuinbouw als bedrijfswoning; Omdat het feitelijke gebruik voor het perceel Engellandweg 13 wonen is, bestemmen wij dit perceel zo. Bij de milieutoetsing moet altijd rekening worden gehouden met omliggende woningen of bedrijfswoningen van derden. De bestemming maakt hierbij in het geval van een glastuinbouwbedrijf nauwelijks verschil. Omdat wet- en regelgeving buiten onze bevoegdheid vallen kunnen wij naar de toekomst toe geen garanties stellen dat er nieuwe eisen gesteld gaan worden aan het bedrijf. De omvang van bedrijfsbebouwing komt overeen met het huidige bestemmingplan. 500 m² mag worden opgericht, en 1000 m² onder voorwaarden met een afwijking van het bestemmingsplan. Hiermee is het naar onze mening voldoende mogelijk om gebouwen op het perceel op te richten.(...)"

Burgemeester en wethouders betogen dat, omdat het feitelijk gebruik voor het perceel aan de Engellandsweg 13 wonen is het perceel ook zo wordt bestemd. Ondanks dat de woning van mevrouw Klein eveneens als woning wordt gebruikt zijn burgemeester en wethouders niet voornemens deze bestemming te wijzigen overeenkomstig het gebruik. De reactie van burgemeester en wethouders is derhalve onvoldoende gemotiveerd en in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

3. Verzoek

Gelet op het voorgaande verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' gewijzigd vast te stellen en de woning van mevrouw Klein (mede) als burgerwoning te bestemmen. Indien u vragen over het voorgaande heeft, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.P.A. Bodden', with a long horizontal stroke extending to the right and a large loop underneath.

P.P.A. Bodden
advocaat