



Gemeente Lochem
College van burgemeester en wethouders
Postbus 17
7240 AA Lochem

datum: 30 januari 2025
uw kenmerk: 2024-296465
ons kenmerk: LL2025007
betreft: Zienswijze

Geacht college,

Namens cliënten, 5.1.2e en 5.1.2e (hierna in enkelvoud: 5.1.2e),
wonende aan de Markeweg 21 (7213 GB) te Gorssel, bericht ik u als volgt.

Bij brief van 9 januari 2025 is door uw college aan 5.1.2e een voornemen gestuurd tot het opleggen van een last onder dwangsom. De voorgenomen last ziet op twee aspecten:

- I) het terugbrengen van de hoogte van het deel van de schuur dat zonder omgevingsvergunning is gebouwd tot de maximale hoogte zoals is bepaald in artikel 22.36 van (het tijdelijke deel van) het omgevingsplan; *en*
- II) het terugbrengen van de zonder omgevingsvergunning opgerichte bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van 150m².

5.1.2e had geen weet van de kennelijk geconstateerde overtredingen van de Omgevingswet. Voorop staat dat hij graag samen met de gemeente wil komen tot een oplossing voor de ontstane situatie. Hij grijpt hiervoor de zienswijzemogelijkheid aan en stelt in dat kader het volgende voor.

Oplossing situatie

De voorgenomen last ziet op artikel 22.36 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De genoemde activiteiten in artikel 22.36 betreffen vergunningsvrije activiteiten die van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan. ^{5.1.2e} heeft alle aanwezige bouwwerken op zijn perceel bekeken en afgewogen hoe hij de situatie kan aanpassen zodat aan de voorgenomen last kan worden voldaan. Na vele berekeningen is hij in dat kader tot de volgende concrete punten gekomen.

Om te beginnen zal ^{5.1.2e} schuur 4 volledig slopen. Hiermee wordt een vermindering 20,26m² bereikt. Verder zal ^{5.1.2e} het dak van het kippenhok verwijderen, wat een vermindering betekent van 25,64m². Voor wat betreft schuur 3 wil ^{5.1.2e} graag de mogelijkheden tot vergunningverlening nader onderzoeken, en is hij bereid om een vergunning hiervoor aan te vragen. Dit zou in potentie een vermindering van 60,57m² inhouden. Hieronder licht ^{5.1.2e} verder toe dat en waarom volgens hem schuur 3 voor vergunningverlening in aanmerking komt.

Mogelijkheid vergunningverlening schuur 3

Het onderhavige perceel heeft geheel de bestemming “wonen”. De goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,5 meter bedragen, en de bouwhoogte niet meer dan 6,5 meter. Schuur 3 heeft momenteel een wat hogere goothoogte dan 3,5 meter, maar dit kan relatief eenvoudig worden aangepast. Verder blijft schuur 3 met een bouwhoogte van 5,86 meter ruim binnen de toegestane bouwhoogte van 6,5 meter. Voor wat betreft de bouwkundige kwaliteit en het uiterlijk van schuur 3 wijst ^{5.1.2e} op onderstaande foto. Hieruit blijkt dat schuur 3 degelijk is opgebouwd en past bij het uiterlijk en uitstraling van schuur 2.



Afbeelding 1: uiterlijk schuur 3.

Beoordelingskader BOPA

De aangewezen route voor het vergunnen van schuur 3 zal via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) lopen. Het beoordelingskader voor een BOPA wordt gevormd door een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Wat ^{5.1.2e} betreft zijn er diverse argumenten te geven ter onderbouwing dat en waarom het vergunnen van schuur 3 zich verhoudt met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ten eerste is schuur 3 geen oude vervallen berging, maar van hoogwaardige bouwkwaliteit. Ten tweede heeft schuur 3 dezelfde uitstraling als de direct naast gelegen vergunde schuur 2 en is deze daaraan gebouwd waardoor er sprake is van één bouwkundig geheel. Ten derde heeft schuur 3 nagenoeg dezelfde hoogte als schuur 2. Ten vierde is schuur 3 niet zichtbaar vanaf de openbare weg en tot slot voorkomt het vergunnen van schuur 3 en het daarvoor afbreken van schuur 4 en het kippenhok juist verdommeling van het perceel. Voor wat betreft de instructieregels uit het Bkl ziet ^{5.1.2e} ook geen bezwaren aangezien schuur 3 geen bedreiging vormt voor de aldaar genoemde onderwerpen. Kortom, het vergunnen van schuur 3 middels een BOPA zou wenselijk én mogelijk kunnen zijn.

Mocht onverhoopt toch op onoverkomelijke bezwaren worden gestuit, dan zouden in een uiterst geval ook de wanden uit schuur 3 kunnen worden verwijderd. Door verwijdering van de wanden zal het bouwwerk nog aan één zijde een wand hebben, zoals zichtbaar op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2: uiterlijk schuur 3 na verwijdering wanden.

Het aangepaste bouwwerk zal dan geen oppervlakte (meer) hebben voor het omgevingsplan aangezien volgens artikel 2.1 onder f van het tijdelijke deel van het omgevingsplan de oppervlakte van een bouwwerk tussen de gevelvlakken dient te worden gemeten, zoals blijkt uit onderstaande:

- f. **“de oppervlakte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;”

Bij voorkeur gaat ^{5.1.2e} niet over op het verwijderen van de gevels, mede ook gezien de bijbehorende kosten, maar indien uw college dit toch wenst, dan zal ^{5.1.2e} hieraan meewerken en tot verwijdering overgaan.

Kortom, gezien de planologisch toegestane hoge bouwhoogte ziet ^{5.1.2e} kansen op het gebied van het alsnog vergunning verlenen voor schuur 3. Het toetsingskader op grond van het Bkl biedt hiervoor ruimte en ruimtelijk zijn er argumenten voorhanden om hieraan mee te werken in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Samenvatting oplossing

De voorgenomen last ziet op twee aspecten:

- I) het terugbrengen van de hoogte van het deel van de schuur dat zonder omgevingsvergunning is gebouwd tot de maximale hoogte zoals is bepaald in artikel 22.36 van (het tijdelijke deel van) het omgevingsplan; en
- II) het terugbrengen van de zonder omgevingsvergunning opgerichte bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van 150m².

Samenvattend zou het voorgestelde oplossing neerkomen op een totale oppervlaktevermindering van zonder omgevingsvergunning opgerichte bijbehorende bouwwerken van 106,47m², waardoor voortaan ca. 67,5 + 37,6 + 6,3 m² = 111,4 m² overblijft aan zonder omgevingsvergunning opgerichte bijbehorende bouwwerken. Nu de hoogte van schuur 3 tevens mee kan worden vergund, zal ^{5.1.2e} hiermee voldoen aan beide aspecten van de voorgenomen last onder dwangsom. Ter verduidelijking van voorgenoemde oplossing, wijst ^{5.1.2e} uw college op onderstaande afbeelding waarin dit beeldend inzichtelijk is gemaakt.



Afbeelding 3: toepassing oplossing in de concrete situatie.

^{5.1.2e} hoopt dat middels sloop van schuur 4, het verwijderen van het dak van het kippenhok en het aanvragen van een legaliserende vergunning voor schuur 3 de kwestie kan worden opgelost. Deze aanpassingen zullen ^{5.1.2e} al het nodige kosten, wat hij gezien de situatie heeft geaccepteerd. Echter, om verdere kosten te voorkomen, en het moeten afbreken van een zo goed als nieuwe en kostbare schuur, verzoekt ^{5.1.2e} uw college hiermee wel in te stemmen.



5.1.2e

Mocht uw college met het huidige voorstel niet akkoord kunnen gaan, maar na enige aanpassingen wel, dan verzoekt ^{5.1.2e} dat te melden. ^{5.1.2e} gaat dan graag met de gemeente in gesprek over eventuele aanpassingen van het voorstel zodat dan alsnog in overleg een oplossing kan worden gevonden.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Advocaat

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5