

5.1.2e Advocaten
T.a.v. 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e @liebregtsleistra.nl
5.1.2e @telfort.nl

uw kenmerk: datum verzending: 25 februari 2025
ons kenmerk: 2024-296465
documentnummer: 2174055 behandeld door: 5.1.2e
onderwerp: Beoordeling zienswijze telefoonnummer: 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Op 30 januari 2025 hebben wij van u, namens uw cliënt 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e, een zienswijze ontvangen. U heeft daarmee gereageerd op ons plan om uw cliënt een last onder dwangsom op te leggen. Het gaat om een last voor het perceel van uw cliënt, gelegen aan de 5.1.2e in Gorssel. In de zienswijze geeft uw cliënt aan dat zij graag (in overleg met ons) willen komen tot een oplossing. In deze brief informeren wij u over onze beoordeling van de voorgestelde oplossing voor de situatie.

Voorgestelde oplossing situatie

Het oplossingsvoorstel bestaat uit vier onderdelen, te weten:

- Het slopen van de schuur/berging. Nummer 4 in bijlage 1 van het controlerapport (controledatum 12-09-2024).
- Het verwijderen (én verwijderd houden) van het dak van het kippenhok. Nummer 5 in bijlage 1 van het controlerapport (controledatum 12-09-2024).
- Een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa) aanvragen voor de aangebouwde schuur. Nummer 3 in bijlage 1 van het controlerapport (controledatum 12-09-2024).
- In het uiterste geval de wanden uit schuur 3 verwijderen. Nummer 3 in bijlage 1 van het controlerapport (controledatum 12-09-2024).

Beoordeling voorgestelde oplossing

- Onderdeel a) van de oplossing, het slopen van de schuur/berging, is mogelijk. Daarmee wordt het aantal vierkante meters verminderd met 20,26 m².
- Onderdeel b) van de oplossing, het verwijderen (én verwijderd houden) van het dak van het kippenhok, is mogelijk. Daarmee wordt het aantal vierkante meters verminderd met 25,64 m².
- Onderdeel c) van de oplossing, een Bopa aanvragen voor de aangebouwde schuur, is niet mogelijk. Er is dan nog steeds sprake van overschrijding van het maximaal toegestane aantal vierkante meters.
De stelling dat daarmee in potentie het aantal vierkante meters verminderd met 60,57 m² is onjuist. Ook vergunde vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken tellen namelijk mee. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen vergunde vierkante meters en vergunningsvrije vierkante meters. Alles telt mee voor de berekening van het totaal aan op het perceel aanwezige oppervlakte van bijbehorende bouwwerken.

Hieronder de optelsom van het totaal aan vierkante meters, rekening houdend met het voorstel en de beoordeling:

1. Niet vergunde deel woning, als zijnde bijbehorende bouwwerken:	62,56 m ²
2. Schuur, als zijnde bijbehorend bouwwerk:	77,86 m ²
3. Schuur, als zijnde bijbehorend bouwwerk:	60,57 m ²
4. Schuur/ berging, indien gesloopt:	20,26 m² telt niet mee
5. Kippenhok, geen bijbehorend bouwwerk als dak is verwijderd:	25,64 m² telt niet mee
6. Plantenkas, als zijnde bijbehorend bouwwerk:	6,25 m ²
7. Schuur/Overkapping (niet hoger dan 3 meter): (art. 24.2.2 onder g, regels Buitengebied Lochem 2010)	37,62 m ² -----
Totaal	198,96 m²

Met een maximaal toegestane aantal vierkante meters van 150 m² wordt de overschrijding met hetgeen is voorgesteld als oplossing wel verminderd naar **48,96 m²**. Alleen daarmee blijft de overtreding van de Omgevingswet toch nog bestaan.

Artikel(en) bruidsschat in relatie tot Bor

In dit kader zijn artikel 22.27 en 22.36 a onder 3 iii van de bruidsschat (het tijdelijke deel omgevingsplan) van belang. Artikel 22.36 bruidsschat geeft niet meer nadrukkelijk aan dat het gaat om bijbehorende bouwwerken die met en zonder vergunning zijn opgericht. Voorheen was dit onder artikel 2 lid 3 onder f Bijlage II Bor wel het geval. In de toelichting bij artikel 22.36 bruidsschat (Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan) staat het volgende:

In dit artikel is geregeld dat de onderdelen van artikel 2 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, die niet langer landelijk uniform vergunningvrij zijn op grond van het Bbl, op grond van het omgevingsplan onder dezelfde voorwaarden vergunningvrij zijn.

Er is dus sprake van een beleidsneutrale voortzetting van artikel 2 bijlage II Bor. Dit betekent dan ook dat óók bijbehorende bouwwerken die zijn opgericht mét vergunning worden meegeteld bij de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. De oppervlakte van schuur 3 (van 60,57 m²) telt dus sowieso mee in het totaal aan toegestane aantal vierkante meters. Of er nu een Bopa zou worden verleend, of niet. Concreet is er dan nog steeds sprake van een overschrijding van 48,96 m².

Geen toename van bebouwing in het buitengebied

Het beleid van de gemeente Lochem is gericht op het tegengaan van verstening in het buitengebied. Verdere verstening (toename bebouwing) in het buitengebied willen wij niet. Dit wordt in de woonvisie benadrukt. Daar staat bouwen in en rondom de kernen, zodat de identiteit en de waarde van het buitengebied behouden blijven. Het belangrijkste document is het omgevingsplan van het buitengebied. Deze is conserverend van aard. Ook in de nota van zienswijzen van dat plan wordt verstening van het buitengebied regelmatig benoemt.

Als beleidslijn hanteren wij 75 m². Zie artikel 24.2.2 sub 4, Lochem Buitengebied (2010-12-07). In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vinden wij 75 m² het maximum. Daar komt vergunningsvrij nog bij. Meer willen wij vanuit planologisch oogpunt en een goede ruimtelijke ordening niet toestaan in het buitengebied. De situatie aan de Markeweg 21 in Gorssel geeft geen aanleiding tot afwijking hiervan.

Conclusie

Gezien bovenstaande overwegingen achten wij de kans van slagen van een Bopa-aanvraag zeer klein.

- Onderdeel d) van de oplossing, de wanden uit schuur 3 verwijderen, is mogelijk. Het verandert alleen niets aan de situatie. De stelling dat het aangepaste bouwwerk dan geen oppervlakte (meer) zal hebben is onjuist.

Als (de aangebouwde) schuur 3 wordt aangepast door verwijdering van een drietal wanden, dan wordt het gezien als een overkapping. Ook overkappingen zijn bijbehorende bouwwerken.

Bovendien is in het genoemde omgevingsplan in artikel 24.2.2 'Woning en bijgebouwen' onder d zelfs aangegeven dat: *de oppervlakte van de bij een woning behorende bijgebouwen en overkappingen* tezamen niet meer dan 75 m² mag bedragen. Onder f staat vervolgens ook: *de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 meter bedragen*.

Conclusie

Het verwijderen van de wanden uit schuur 3 betekent niet dat de oppervlakte daardoor niet meer meetelt. De oppervlakte van een overkapping telt wel mee voor de bepaling van het totaal aan oppervlakte van bijbehorende bouwwerken. Bovendien mag deze dan niet hoger dan 3 meter zijn. Dit is nu wel het geval en zou dus een aanpassing in de hoogte met zich meebrengen.

Samenvattend

Wij kunnen voor een deel wel en voor een deel niet akkoord gaan met de voorgestelde oplossing. Hoe dan ook, daarmee is en blijft de uitkomst toch hetzelfde. De feitelijke situatie is dat uw cliënt te veel aan vierkante meters op het perceel heeft.

Vervolg handhavingstraject

De last verplicht uw cliënt in ieder geval tot twee acties. 1). 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 tijdelijk deel van) het omgevingsplan. 2). Het (verder) terugbrengen van de zonder omgevingsvergunning opgerichte bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van 150 m². Zoals aangegeven, gaan wij na 31 maart 2025 een controle uit voeren of de overtreding is opgeheven. Als dat niet het geval is, zijn wij van plan om uw cliënt een last onder dwangsom op te leggen.

Neem gerust contact op

Heeft u vragen na het lezen van de brief? Neem dan contact op mij. U bereikt mij op 5.1.2e
Een e-mail sturen kan natuurlijk ook naar 5.1.2e@lochem.nl. Vermeld in uw e-mail altijd ons kenmerk. Dan kunnen wij u zo snel mogelijk helpen.

5.1.2e

5.1.2e

Juridisch medewerker Toezicht & Handhaving
Domein Fysiek

Bijlage:

- 2024-09-12 Markeweg 21 te Gorssel - Controlerapport

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, 3
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1, 3