

AANGETEKEND

De Gemeenteraad van de
 Gemeente Hellendoorn
 Postbus 200
 7440 AE NIJVERDAL

GEMEENTE HELLENDOORN	
Behand.:	PvB/MD
30 MEI 2012	
Raad 37-b	
A/B-Stuk	Trefw. 220
Werkpr.	op opstell. - zienswijze
Kopie aan:	buurcom Riv. vrb. pch
Archief D/N	recks / Veni

Amsterdam, 24 mei 2012

Uw ref. :
Onze ref. : 00012704
E-mail : kvdlinden@vvhadvocaten.nl
Inzake : zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënten.

dient onderhavige advocaat een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, Herziening 2-2012.

kunnen zich niet verenigen met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan en zij voeren daartoe de volgende gronden aan.

Onderscheid recreatiewoningen en andere gebouwen

1. De herziene tekst van artikel 2.3 van de planregels maakt een onderscheid tussen recreatiewoningen en andere woningen. Bij recreatiewoningen wordt de inhoud van een kelder wel meegerekend bij de inhoud van een woning, bij andere gebouwen wordt de inhoud van een kelder niet meegerekend. Een toelichting waarom dit onderscheid is gemaakt, ontbreekt.
2. De aanleiding tot deze herziening is duidelijk: op 8 februari 2012 heeft de sector bestuursrecht van rechtbank Almelo naar aanleiding van de beroepschriften van cliënten geoordeeld dat de bestemmingsplanwetgever niet heeft beoogd een onderscheid te maken tussen ondergrondse en bovengrondse bouw en dat daarom de kelder moet worden meegerekend bij de inhoud van de woning. De beroepen van _____ zijn om die reden gegrond verklaard. Met de onderhavige herziening wil de gemeente het bestemmingsplan op dit punt 'repareren'. Maar dit verklaart niet waarom er een onderscheid wordt gemaakt tussen recreatiewoningen en andere woningen.
3. Het lijkt erop dat de gemeente heeft willen aansluiten bij de uitspraak van de Raad van State van 27 oktober 2010, waarnaar de gemeente verwijst in haar hoger beroepschrift tegen voornoemde uitspraken van rechtbank Almelo. In de uitspraak van 27 oktober 2010 heeft de Raad van State in een specifieke zaak tegen gemeente Utrechtse Heuvelrug geoordeeld dat de kelder niet hoeft te worden meegerekend omdat die gemeente in de meetvoorschriften van het bestemmingsplan een planologisch relevant

onderscheid heeft gemaakt tussen recreatiewoningen en andere gebouwen. Het ziet ernaar uit dat de gemeente Hellendoorn deze 'truc' nu wil overnemen en daarom in het bestemmingsplan buitengebied een zelfde onderscheid wil aanbrengen tussen recreatiewoningen en andere gebouwen.

4. Deze truc gaat echter niet zomaar op. Het gaat er niet om dat een planregel uit een ander bestemmingsplan (in dit geval van gemeente Utrechtse Heuvelrug) wordt overgeschreven. Er moet een planologisch relevant onderscheid worden gemaakt dat ruimtelijk wordt onderbouwd. De ruimtelijke onderbouwing voor dit onderscheid ontbreekt volledig. In de plantoelichting wordt met geen woord over dit onderscheid gerept. In de Beleidsnotitie (bijlage 1) 'Inhoud kelder geen inhoud woning' die momenteel ter inzage ligt, wordt weliswaar genoemd dat er een onderscheid zal worden gemaakt tussen recreatiewoningen en andere gebouwen, maar de reden van dit onderscheid wordt niet toegelicht. De planologische relevantie van het onderscheid is onbekend. Vanwege het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing op dit punt voldoet het ontwerpplan niet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Ondergrondse bouw

5. Het buiten beschouwing laten van kelders onder gebouwen maakt de weg vrij tot het ongebreideld uitbreiden van de inhoud van een gebouw door ondergrondse bebouwing. Het bestemmingsplan staat toe dat alle andere gebouwen dan recreatiewoningen worden onderkelder met één of meerdere kelderverdiepingen. Dit geldt niet alleen voor woningen, maar ook voor garages, schuren, bergingen, enzovoorts. Het bestemmingsplan geeft een vrijbrief voor qua volume en diepte onbepaalde onderkeldering van gebouwen. Dit staat op gespannen voet met het verbod van artikel 33.1 om binnen bepaalde gebieden zonder omgevingsvergunning werken en werkzaamheden gronden af te graven.

10% afwijkingsregel

6. De wethouder heeft tijdens de vergadering van de Raadscommissie Grondgebied d.d. 28 maart 2012 verklaard dat indien door onderkeldering van een woning de maximale toegestane inhoud van een woning van 750 m³ wordt overschreden, dit maximum niet verder kan worden opgerekt door toepassing van de 10% afwijkingsregel. Deze beleidsregel zal alsnog moeten worden opgenomen in het bestemmingplan. Concreet zal aan artikel 31.3 sub d van de planregels de uitzondering moeten worden toegevoegd dat het college niet bevoegd is om af te wijken van de inhoudsmaat in geval het bouwwerk is voorzien van een of meer ondergrondse ruimten als bedoeld in artikel 2.3 'de inhoud van een bouwwerk' .

Namens _____, verzoek ik u hun zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de in het ontwerp opgenomen toevoeging aan artikel 2.3 van de planregels ongedaan wordt gemaakt en dat de in het ontwerp voorgestelde verwijzingen naar artikel 2.3 in de overige planregels komen te vervallen.

Hoogachtend,

J.N.T. van der Linden

Bijl. 1: Beleidsnotitie 'Inhoud kelder geen inhoud woning'