

Tevens vooraf per fax: 0492-366325

Gemert-Bakel
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10000
5420 DA GEMERT



Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
22 december 2017
Onderwerp
Zienswijze

Ons zaaknummer
R214852120
Uw kenmerk
Nr. 4068-2017

Behandeld door

Geacht college, geachte leden van de raad,

De heer [REDACTED] wonende aan de Boekelseweg 26 te (5423 XB) Handel (hierna te noemen: cliënt), wendde zich tot mij terzake het navolgende.

Bij besluit van 5 september 2017 heeft uw college ten aanzien van de locatie Boekelseweg (28-) 30 te (5423 XB) Handel een ontwerp-omgevingsvergunning verleend ten behoeve van het (ver)bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Deze is op vrijdag 15 september 2017 gepubliceerd en vanaf maandag 18 september 2017 voor eenieder voor 6 weken ter inzage gelegd. Dit betreft het bestreden besluit.

De aanvraag voor deze omgevingsvergunning dateert van 22 februari 2017 en heeft betrekking op het verbouwen van een boerderij ten behoeve van woningsplitsing voor de huisvesting van twee huishoudens; feitelijk inhoudende het creëren van een geheel nieuw, smal langgerekt perceel voor volledige en eigenstandige 2^e bewoning (binnen en buiten) direct grenzend aan het perceel en de woon- en slaapvertrekken van mijn cliënt.

Namens cliënt heb ik op 23 oktober 2017 een pro forma zienswijze ingediend. Middels dit schrijven vul ik hierbij namens cliënt de aanvullende gronden aan.

VOORGESCHIEDENIS

Hoewel de aanvraag voor de omgevingsvergunning pas op 22 februari 2017 is ingediend hebben de illegale bouwwerkzaamheden geruime tijd daarvoor reeds plaatsgevonden. Sterker nog, deze waren al afgerond op het moment dat de aanvraag werd ingediend. Reeds op 30 augustus 2016 heeft cliënt melding gemaakt van illegale bouwactiviteiten en geluidsoverlast ten gevolge van die illegale activiteiten. Uw college is daarop door hem herhaaldelijk geattendeerd en verzocht daarin sturend en

Vervolg op de brief van

Bestemd voor

Bladnummer

2

begeleidend op te treden mede om de bestaande sociale verhoudingen goed te houden en daartoe ook concrete oplossingsgerichte voorstellen gedaan mede meenemend niet alleen cliënten' eigen belangen maar ook de belangen en wensen van zijn burens. Uw college heeft hier nimmer op gereageerd. Deze (ver)bouwwerkzaamheden hebben vervolgens maanden geduurd en hebben een grote druk gelegd op de privacy en het woongenot van de familie [REDACTED]. Hierover heeft hij meermaals geklaagd, zowel per e-mail als per telefoon. En uw college indringend en herhaald verzocht uw verantwoordelijkheid en bestuurlijke rol zoals passend is bij deze situaties op u te nemen. Te meer daar de ontstane situatie mede zijn oorsprong vindt in niet correcte officiële, openbare gemeentelijke documenten en databestanden – inclusief kadaster waarvoor uw gemeente "bronhouder" is - waarop uw burgers bij hun besluiten aangewezen zijn. Verwezen zij naar het omvangrijke handhavingss dossier dat bij uw college bekend is. Op enig moment heeft uw college aan cliënt verzocht om een (officieel) schriftelijk handhavingverzoek in te dienen. Hetgeen gelet op de inhoud van de correspondentie al opmerkelijk was. Die inhoud was op zichzelf immers al volstrekt duidelijk. Bij brief van 6 december 2016 heeft cliënt hiëraan (officieel) voldaan. Vervolgens heeft uw college op 12 december 2016 aan cliënt verzocht om zijn handhavingverzoek te verduidelijken, waaraan hij middels een e-mailbericht van 31 december 2016 gehoor heeft gegeven. Gelet op bij uw college bekende omstandigheden – ontdekken grote hersentumor begin december en onmiddellijke (zeer zware) neuro-chirurgische operatie (Tilburg – operatie 19 december) bij cliënten' levenspartner en voorbereiding daarop (rust – rust), uit dien hoofde al een feitelijk "onbehoorlijk" verzoek en termijn. Helemaal uit den boze daar het daarna zijdens uw college enkele maanden stil bleef en de overige uiterst trage of helemaal geen reacties zijdens uw college in dit dossier. Op 22 februari 2017 werd een aanvraag ingediend over de (ver)bouwwerkzaamheden en het illegale gebruik van de boerderij. Pas bij brief van 13 maart 2017, verzonden op 14 maart 2017, met kenmerk: AO/PF/23957-2016, heeft uw college het verzoek om handhaving afgewezen.

Vervolgens is hiertegen namens cliënt op 20 april 2017 een bezwaarschrift pro forma ingediend, waarvan de gronden op 29 mei 2017 zijn aangevuld. De commissie bezwaarschriften heeft bij advies van 21 juli 2017 het bezwaarschrift gegrond verklaard. Bij beslissing op bezwaar van 19 september 2017 heeft uw college het bezwaarschrift gegrond verklaard, maar tevens besloten om de rechtsgevolgen van het primaire besluit in stand te laten, omdat inmiddels de omgevingsvergunning was verleend.

Meermaals is de besluitvorming uitgesteld en/of op zodanige wijze op data en procedures aangestuurd dat bij cliënt terecht de indruk is gewekt dat de handhavingss kwestie bewust door ambtenaren van uw organisatie is getraineeerd opdat de illegaliteit tijdig (althans voorlopig) zou zijn opgeheven. Meest exemplarisch is wel de timing tussen de ter inzage legging van het bestreden

Vervolg op de brief van

Bestemd voor

Bladnummer

3

besluit op 18 september 2017 en de beslissing op bezwaar in de handhavingskwestie op 19 september 2017. En zo bevat dit dossier tal van voorbeelden. Door dit dossier waart de zweem van partijdigheid en vooringenomenheid van de betrokken behandelende ambtenaren. Het is dan ook zaak dat uw raad op basis van *volledige* en *juiste* informatie wordt geïnformeerd en de betrokken belangen op evenwichtige wijze tegen elkaar afweegt.

Cliënt kan zich niet verenigen met de gehele gang van zaken tot op heden. Naar de mening van cliënt zijn zowel de bouwactiviteiten als het gebruik van de woning aan de Boekelseweg (28-) 30 in strijd met de in het verleden verleende bouwvergunning(en) en het bestemmingsplan. Daarnaast acht hij de dubbele bewoning van de woning aan de Boekelseweg (28-) 30 (de bewoning door twee huishoudens) uiterst onwenselijk vanuit oogpunten van ruimtelijke ordening, precedentwerking en woon- en leefklimaat. Deze inhoudelijke gronden zullen hiernavolgend worden besproken.

GRONDEN

I Strijd met een goede ruimtelijke ordening

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing terecht is opgemerkt past het plan niet binnen huidige woonbestemming zoals aangegeven in het vigerend bestemmingsplan. Een 'binnenplanse' afwijking voor het dubbele woongebruik is hiervoor niet gegeven, waardoor buitenplans dient worden afgeweken van het bestemmingsplan om het plan mogelijk te maken.

Voor het vergroten van de inhoud van de woning is wel een ontheffingsregel opgenomen in artikel 30 'Algemene ontheffingen' lid 12. Hierin staat dat het college van burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen om bij boerderijen met de bestemming Agrarisch- bedrijf of voormalige boerderijen die de bestemming 'Wonen' hebben gekregen, het inpandige voormalige bedrijfsgebouwen, zoals de stal, te gebruiken voor woondoeleinden ook al betekent dit dat de inhoud van de woning daarmee groter wordt dan de toegelaten maximum inhoud. Let wel, dit gaat over de omvang van de gebruikruimte ten behoeve van de bewoning door 1 huishouden.

Een aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo dient voorzien te zijn van een ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is echter op onderdelen gebrekkig, onvolledig en zelfs onjuist. Hiernavolgend zullen deze tekortschietende, onvolledige en/of onjuiste onderdelen worden besproken.

- Onjuiste uitgangspunten/onzorgvuldige voorbereiding

Vervolg op de brief van

Bestemd voor

Bladnummer

4

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning wordt op p. 3 aangegeven dat voor de splitsing van de woonboerderij een geldige vergunning aanwezig is. Hierbij wordt bedoeld op de bouwvergunning van 19 december 1952, nr. 368. Hiermee wordt geïmpliceerd dat het gebruik van de boerderij ten behoeve van de bewoning van twee afzonderlijke huishoudens reeds in 1952 zou zijn vergund. Dit is echter rechtens onjuist en van wezenlijk belang voor de beoordeling van de aanvraag en voor het oordeel over de afwegingen die aan de gepubliceerde ontwerp-omgevingsvergunning ten grondslag liggen. Hiernavolgend zal deze vergunning en met name de juridische kwalificatie daarvan mede in het licht van de bouwverordening uit 1933 en het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Elsendorp 1952 nader worden besproken.

De bouwvergunning d.d. 19 december 1952

Voor de volledigheid is deze vergunning bijgevoegd als **bijlage 1**. Getuige het bestreden besluit dient naar de mening van uw college deze vergunning als volgt te worden uitgelegd. In de bouwvergunning staat vermeld dat deze strekt tot het vergunnen van een "woningsplitsing". Het college gaat ervan uit dat daarmee bedoeld wordt dat de woning gesplitst wordt ten behoeve van de huisvesting van twee afzonderlijke huishoudens.

Welnu, deze uitleg is rechtens onjuist en wel om de volgende redenen.

Vooropgesteld zij dat de term "woningsplitsing" welke meermaals in de bouwvergunning d.d. 19 december 1952 is opgenomen niet is gedefinieerd, noch in de bouwvergunning, noch in de (destijds vigerende) bouwverordening van 6 oktober 1933 of het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Elsendorp van 19 juni 1952.

Hetgeen wel is gedefinieerd betreft het begrip "woning". Ingevolge art. 2, lid 6, van de bouwverordening uit 1933 dient daaronder te worden verstaan:

"Een complex van ruimten, dat krachtens zijne indeeling geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één gezin."

In het bestemmingsplan wordt voor de definitie van een woning verwezen naar de definitie uit de bouwverordening. Evident is dat het betreft het huisvesten van één gezin. De bouwvergunning, noch de bouwverordening 1933 of het bestemmingsplan geeft voor het overige aanleiding dat beoogd is om méér te vergunnen dan de huisvesting van één gezin. Steun hierin wordt gevonden in de tekst van de bouwvergunning en de bijbehorende bouwtekening. Hieruit blijkt namelijk dat het woondeel van de

Vervolg op de brief van

Bestemd voor

Bladnummer

5

boerderij wordt afgesplitst van het stal- of boerderijgedeelte. Als onderdeel van het woondeel worden 4 woonvertrekken/-kamers benoemd, te weten:

- Een woonkamer met een oppervlakte van 15,4 m²;
- Een keuken „ „ 9,8 m²;
- Twee slaapkamers „ „ van respectievelijk 11 en 9 m².

De woonkamer en keuken waren ingetekend op de begane grond en de slaapvertrekken op de eerste verdieping. Het overige deel van de boerderij, met verreweg het grootste oppervlak kent geen benamingen van woonvertrekken/-kamers. Dit oppervlak wordt aangeduid als "bestaande boerderij" en werd gebruikt ten behoeve van het stallen/huisvesten van landbouwdieren. Voor het overige staat nog de materiaalkeuze benoemd en is weergegeven dat er een scheidingswand diende te worden uitgevoerd. Zo staat bijvoorbeeld opgenomen dat de slaapkamerwanden van drijf- of bimsteen dient te worden opgemetseld. De boerderij werd echter in die periode reeds wel al enige tijd bewoond. Maar deze bouwvergunning was erop gericht om de oppervlakte ten behoeve van het gebruik van de boerderij voor de bewoning van 1 huishouden een legaal karakter te geven en om de bouwkundige aspecten in concreto te benoemen, omdat deze getoetst werden door het bevoegd gezag.

De bouwverordening 1933

Ook in de bouwverordening 1933 kan niet de uitleg gelezen worden die het college bezigt. Sterker nog, deze regels geven blijk van het tegendeel. In de bouwvergunning wordt verwezen naar art. 20 van de bouwverordening, echter staan hierin enkel (formele) voorwaarden opgenomen waaraan een aanvraag dient te voldoen. Als men echter verder kijkt in de bouwverordening dan stuit men op art. 18. Zo staat in art. 18 van de bouwverordening 1933 weergegeven dat de bouw van meergezinshuizen, waarin twee of meer woningen boven elkaar zijn gelegen, is verboden. Art. 20 gelezen in combinatie met art. 18 en art. 2 lid 6 van de bouwverordening 1933 behelst dus in ieder geval dat er geen woningen gestapeld mogen worden. Een redelijke uitleg van deze artikelen behelst mijns inziens echter zelfs dat hierin gelezen dient te worden dat de beide slaapkamers niet door twee afzonderlijke gezinnen kunnen worden gebruikt/bewoond. Dat het deel aangeduid als "bestaande boerderij" op de aangehechte bouwtekening voor een afzonderlijk huishouden kon worden gebruikt is uitgesloten. Immers, hierin bevinden zich conform de bouwtekening geen woonvertrekken. Dit boerderijdeel was daarmee dus (nagenoeg) onbewoonbaar, danwel was bewoning van dat deel klaarblijkelijk niet beoogd, laat staan dat zulks zou zijn vergund.

Het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Elsendorp 1952

Uit de plankaart valt af te leiden dat het perceel aan de Boekelseweg 28 te Handel zich bevindt in de bestemming "Bebouwingsklasse A". Vrijwel het gehele buitengebied viel hieronder. Uit de art. 2 sub a

Vervolg op de brief van

Bestemd voor

Bladnummer

6

van de planvoorschriften valt af te leiden dat enkel vrijstaande woningen mogen worden opgericht. Aaneengesloten woningen zijn enkel toegestaan in andere klassen (zie art. 2 b t/m i). Ten aanzien van het begrip "woning" wordt, zoals eerder aangegeven verwezen naar de definitie uit de bouwverordening waarin staat opgenomen dat deze enkel door één huishouden mag worden bewoond.

Met andere woorden, noch uit de bouwvergunning, noch de destijds vigerende bouwverordening of bestemmingsplan kan of kon de uitleg van uw college worden afgeleid. Deze geeft enkel aanleiding tot het tegendeel.

Latere bestemmingsplannen en (bouw)vergunningen

Het voorgaande wordt nog evidentier als men ook de opvolgende bestemmingsplannen uit 1985, 1998 en 2006 bekijkt. In géén van die bestemmingsplannen is opgenomen dat de vrijstaande boerderij(woning) is bestemd voor de bewoning door méér dan 1 huishouden. Ook blijkt zulks niet uit de bouwvergunningen uit 1974 en 1976 en de bijbehorende bouwtekeningen. Sterker nog, ook daarop staat aangegeven dat het achterdeel van de boerderij is vergund als stal of opslagplaats. Ook is er, tot recentelijk (medio 2016), nimmer een extra huisnummer aangevraagd of is het perceel door het kadaster gesplitst.

In geen enkele (bouw)vergunning of bestemmingsplan valt af te leiden dat de boerderij is vergund voor de bewoning door twee afzonderlijke huishoudens.

Het voorgaande klemmt temeer nu de heer [REDACTED] hier ten tijde van de aankoop van de woning aan de Boekelseweg 26 in 1997 nauwgezet navraag en onderzoek naar heeft gedaan. Waarbij hij uw gemeente direct betrokken heeft en per aangetekend schrijven ter meerdere zekerheid heeft gevraagd zijn bevindingen uit die officiële documenten en databestanden te bevestigen daar hem anders "de bodem onder de voorgenomen aankoop van zijn pand en perceel ontvalt". Hieruit bleek niets van een toegestane dubbele bewoning van het pand aan de Boekelseweg 30. Een nummer 28 was – en ook teruggaand tot 1915 - bij het kadaster niet bekend. Hetgeen recent door het Kadaster herbevestigd is; welke herbevestiging door cliënt ook weer onmiddellijk aan de gemeente is gezonden. Voor die nummer toekenning (nr. 28) is eerst medio 2016 door de gemeente als "bronhouder" aan het Kadaster een wijzigingsverzoek ingebracht. Kennelijk nadat een gemeente ambtenaar een bouwvergunning uit 1952 had gevonden.

Ook heeft cliënt contact gezocht met de vorige eigenaar. Hij verklaarde dat zijn grootouders reeds in de jaren 40-50 de boerderij aan de Boekelseweg 28 bewoonden. Zij woonden in het achterste deel

Vervolg op de brief van

Bestemd voor

Bladnummer

7

van de boerderij dat als huisnummer 28 had (waar nu alles verbouwd wordt) en de rest was stal of zoals dat toen heette: schuur. Dat wilden zij compleet omkeren - dus van achter naar voren verhuizen - om te wonen. Tegelijkertijd is toen een van hun kinderen (de ouders dus van zijn voormalige buurman) letterlijk "ingetrouwd" in de toenmalige schuur om die te verbouwen tot woning. Daarop heeft de vergunning uit 1952 betrekking. De grootouders zijn omstreeks die tijd ook overleden. Er is nimmer een aanvraag voor dubbele bewoning ingediend. Maar louter voor een omwisseling van het bewonen van het achterste deel van de boerderij naar het voorste deel van de boerderij en om zulks in een officiële vergunning weer te laten geven. Op grond daarvan is men vervolgens gaan verbouwen. En die verbouwing is ook gerealiseerd. Het achterste deel is vervolgens enkel als stal- of opslagruimte gebruikt. Zo was de situatie toen mijn cliënt aankocht en zo is die tot en met de aanvang van de onderhavige verbouwingsactiviteiten geweest.

Voorts is wat betreft de benaming "splitsing" in die tijd veelal sprake geweest van splitsing van de boerderij, waarmee bedoeld werd op het werkdeel, c.q. de stal, c.q. de schuur, waar het vee stond of de tractor en/of de materialen/voer werden opgeslagen en het deel waar men woonde, dat wel als "woonhuis" werd aangeduid. Het onderscheid tussen beide onderdelen van het geheel werd ook vaak als "splitsen/gesplitst" aangeduid. Gaf ook een zekere statuur aan het geheel; het was dan niet zomaar een simpele, armetierige boerderij. Beoogd werd dus het splitsen van de boerderij in een comfortabel "woondeel" en "de boerderij" zelve. Het is de voormalige buurman en zijn ouders nooit toegestaan om van dubbele wooneenheden of dubbele bewoning te mogen spreken of daarnaar te handelen en te bouwen of te verbouwen. Ook heeft hij zijn huis niet met een recht tot dubbele bewoning mogen noch kunnen verkopen (hetgeen hem veel meer geld zou hebben opgeleverd), noch is dat recht ergens in een bestemmingsplan opgenomen; alleen enkelvoudige bewoning komt daarin voor. Er staat ook niets over een dergelijk recht in de notariële akte van koop van de woning aan de Boekelseweg 30. Als dat recht bij aankoop zou hebben bestaan, dan zou de voormalige buurman het zonder twijfel ook in de notariële akte hebben opgenomen en meer geld voor zijn pand en bijbehorende grond hebben kunnen krijgen.

- *Verordening Ruimte 2014*

Benadrukt zij dat een boerderij-splitsing op deze locatie zeer ongewenst is en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is een dergelijk gebruik in strijd met het bestemmingsplan, maar ook met hogere regelgeving zoals de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. In het verleden is een eerdere aanvraag om woningsplitsing van de boerderij aan de Boekelseweg 30 ook afgewezen.

Uitgangspunt in de Verordening ruimte is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied (artikel 7.7, eerste lid, sub a). Alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan.

Het begrip 'bestaand' wordt in artikel 2 'Werking van deze verordening' lid 3 nader uitgewerkt:

'Waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt daaronder verstaan:

- I. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:
- II. een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.

b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

In de toelichting op de Verordening ruimte wordt in hoofdstuk 2 'Toelichting op inleidende regels' uitleg gegeven over de vraag wanneer de verordening van toepassing is (artikel 2 Verordening ruimte).

'Basis voor de toepassing van de verordening is datgene wat op grond van het vigerende bestemmingsplan 'bestaand' is. Dit is in het derde lid opgenomen. Op grond van vaste jurisprudentie betekent 'bestaand' datgene wat rechtstreeks op grond van het bestemmingsplan is toegelaten zonder toepassing van flexibiliteitsbepalingen'. Evident is dat de bewoning van de boerderij door twee afzonderlijke huishoudens op grond van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan en daarmee niet als "bestaand" is aan te merken in de zin van de verordening.

Daarnaast valt het plan, in tegenstelling tot hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, ook niet onder de uitzonderingsbepaling van art. 7.7, derde lid, sub b. Immers, met het plan is niet beoogd om de boerderij te behouden of te herstellen, maar enkel om de huisvesting van een extra huishouden te bewerkstelligen.

Het plan beantwoordt ook niet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit van art. 3.1, lid 1, van de Verordening Ruimte. Dit lid bepaalt dat het plan bij dient te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving, waartoe in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid behoort. Immers, het plan draagt niet bij aan een behoud en/of bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en/of de naaste omgeving. Het plan tast het woon- en leefklimaat van de familie [REDACTED] direct en in ernstige mate aan. Ook zal het bouwplan planschade tot gevolg hebben. Niet in de laatste plaats ontbreekt tevens een landschappelijke inpassing. Dit klemt temeer daar cliënt, op aandringen van uw college, grote financiële inspanningen heeft verricht om de bebouwing op zijn perceel op een zorgvuldige wijze

Vervolg op de brief van

Bestemd voor

Bladnummer

9

landschappelijk in te passen en veel beplanting heeft aangebracht om zulks te bewerkstelligen. Zo heeft cliënt onder andere zeer ruime borders, hoge heggen (sommige zelfs dubbel) en een bomenlaan rondom het gehele perceel geplant en voorts alles op aanwijzingen van uw gemeente parkachtig aangeplant en ingericht. Het bevreemdt hem ten zeerste dat van de aanvrager geen vergelijkbare inspanningen worden geleverd. Deze onderdelen zullen hiernavolgend nog uitgebreider worden besproken.

Geconcludeerd dient te worden dat een wijziging van het bestemmingsplan door het toekennen van een tweede woonfunctie aan de woonboerderij in juridische zin in strijd met de Verordening Ruimte moet worden geacht.

- *Onevenredige inbreuk op woon- en leefklimaat en belangenafweging*

Cliënt is – als meest direct betrokkene c.q. directe buur – op geen enkele wijze betrokken noch vooraf geïnformeerd over de voorgenomen wijzigingen in tegenstelling tot uw – recent gepubliceerde - beleid in deze. Zijn belangen zijn nergens in enige afweging, ambtelijk advies of college- c.q. raadsbesluit of informatievoorziening aan de provincie en zelfs niet in de “ruimtelijke onderbouwing” aan bod gekomen. Wat op zich direct in strijd is met de basisuitgangspunten van het ruimtelijk ordenen en de omgevingsvergunning.

Voorts teken ik hierbij aan dat mijn cliënt nu inmiddels 20 jaar op dit adres woonachtig is. Veruit de langst wonende is van alle directe omwonenden die in tegenstelling tot cliënt wel in de “ruimtelijke onderbouwing” worden vernoemd maar nauwelijks belang hebben bij de onderhavige zaak noch daarvan de negatieve gevolgen ervaren; en dat eerst met het verschijnen van de huidige nieuwe bewoners en hun illegale bouwactiviteiten de ingrijpende negatieve consequenties daarvan voor hem waarneembaar werden. Waarop hij zowel uw gemeente als de bureaus onmiddellijk heeft geattendeerd.

Cliënt tekent aan dat het hier om veel meer gaat dan een technische verbouwing. Het gaat hier om het direct tegen het perceel en op slechts enkele meters afstand van de woon- en slaapvertrekken van cliënt invoegen van een compleet, langgerekt, smal perceel voor tweede bewoning – binnen en buiten – waarvan ieder geluid onvermijdelijk direct en volledig hoorbaar is in de aangrenzende woon- en slaapvertrekken van mijn cliënt – waardoor alles wat op die smalle stook gebeurt en hoorbaar is, feitelijk ook wordt gehoord bij mijn cliënt – van aanrijdende of vertrekkende auto's, bezoek, hond, muziek, gesprekken, een trits elkaar opvolgende speeltoestellen, tot en met een groep eenden toe. Inclusief inkijk direct in de badkamers van mijn cliënt. Van enige privacy of zelf bepalen van wakker worden of slapen gaan is al sinds het begin van deze illegaal voortgezette verbouwingen en illegale bewoning geen sprake meer voor cliënt. Schrijnend detail daarbij is dat cliënt met zijn vrouw vanwege

Vervolg op de brief van

Bestemd voor

Bladnummer

10

de ingrijpende hersentumor operatie tijdelijk de woning heeft moeten verlaten, omdat de vrouw van cliënte anders niet aan haar noodzakelijke rust toe zou komen. Rust is essentieel voor het herstel van een dergelijke zware ingreep. Ook ondanks bekendheid zowel bij de verbouwende burens als bij de gemeente van deze omstandigheid gingen de illegale verbouwingen onverminderd voort. Waardoor cliënt voor het herstel en noodzakelijke rust naar een ander – rustiger – oord moest uitwijken.

- *Alternatieve oplossing*

Er is een oplossing die de bouw van de tweede woning mogelijk maakt, en de inbreuk op onder meer zijn privacy en het woon- en leefklimaat aanzienlijk vermindert. Deze oplossing betreft het oprichten van een tweede woning elders op het perceel, verder weg gelegen van de erfgrans van cliënt en in de richting van de Magdalenaweg. Het perceel bevat daarvoor meer dan voldoende ruimte. Dit is ook meermaals door cliënt als alternatief geopperd richting de aanvrager en uw college. Hier is echter tot op heden ten onrechte geen vervolg aan gegeven. Cliënt betreurt deze gang van zaken, want hij staat open voor een dergelijke oplossing. In dit kader wijst cliënt op de jurisprudentie van de Afdeling die erop neerkomt dat redelijke alternatieven met aanmerkelijk minder bezwaren in de ruimtelijke onderbouwing dienen te worden meegenomen. In dat geval is cliënt ook absoluut bereid om zijn zienswijze in te trekken.

Planschade

Vaststaat dat de woning van cliënt aanzienlijk in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Dit betreft een blijvende niet-herstelbare waardevermindering. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locatie, zoals aan de Magdalenaweg, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

CONCLUSIE

Cliënt concludeert reeds nu tot gegrondverklaring van de zienswijze, herroeping van het bestreden besluit en vergoeding van de gemaakte kosten (artikel 7:15 lid 2 Awb).

Vervolg op de brief van

Bestemd voor

Bladnummer

11

Met vriendelijke groet,



P.R. Botman
Advocaat

Bijlage 1

120 511

G E M E E N T E G E M E R T

BOUWVERGUNNING.

No. 368

Burgemeester en Wethouders van Gemert;
Beschikkende op de aanvraag van Wed. A.v.d. Bosch,

wonende te Gemert, Bockelsweg A 189

strekken om vergunning ingevolge art. 6 der Woningwet, voor
splitsen van een woning

op het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie A nr.

336 gelegen aan de Bockelsweg 28 X

overwegende, dat het bouwwerk, blijkens het daarvan
overgelegde bouwplan en de terzake verstrekte toelichtingen, zal
voldoen aan de bepalingen van de verordening, als bedoeld in arti-
kel 1 der Woningwet dezer gemeente;

dat ook overigens geen weigeringsgronden aanwezig zijn;
gelet op het rapport van de ambtenaar van het Bouw- en
Woningtoezicht in deze gemeente dd. 15 December 1952

B E S L U T E N :

aan Wed. A.v.d. Bosch, Bockelsweg A 189 te Gemert
voornoemd de gevraagde vergunning te verlenen volgens bijbehorende
gewaarmerkte tekening(en) en verdere bescheiden.
Te bepalen: dat de slaapkamervanden van drijf- of bimssteen worden
opgemetseld.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 19 December 1952

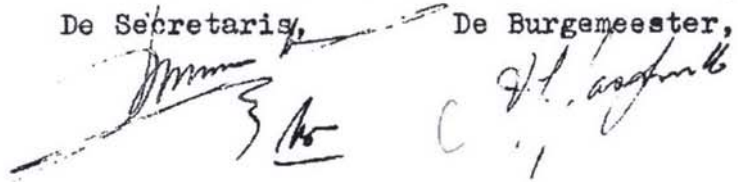
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT,

De Secretaris,

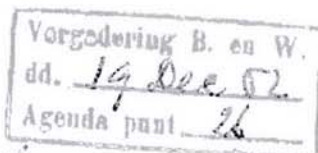
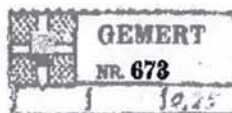
De Burgemeester,

Leges,

ƒ 30,—



Schriftelijk verzoek, bedoeld in art. 20
der bouwverordening van de
Gemeente Gemert
...6... bijlage(n).



acc

Aan
Heren Burgemeester en Wethouders
van

Ondergetekende ¹⁾ W. J. M. Bosch
van beroep Landbouwer, wonende te ²⁾ Gemert
Baerleseweg nr. 14189, geeft te kennen:
dat hij voornemens is op het perceel, kadastraal bekend Gemeente Gemert
sectie A nr. 336, plaatselijk genaamd Baerleweg
op te richten
te vernieuwen
te veranderen
niet te breiden
overeenkomstig de hierbij overgelegde tekening(en) en bescheiden een gebouw
dienende tot: Woningopkleding

dat hij daartoe, ingevolge art. 6, eerste lid onder a, der Woningwet vergunning van
Uw College behoeft;

dat hij, om de na te melden redenen, vrijstelling vraagt van het voldoen aan de in
de volgende voorschriften der bouwverordening vervatte eisen:

art. _____

Hij verzoekt Uw College hem de vereiste vergunning te verlenen, onder vrijstelling
van het voldoen aan de eisen, vorenbedoeld.

Bouwmeester van het werk zal zijn:

Het werk zal worden uitgevoerd door: Gebr. Vos. Rans.

wonende te Gemert, straat of gehucht _____, nr. _____

Gemert de 27 Oct. 1952.

¹⁾ naam en voornamen.

²⁾ woonplaats, wijk en huisnummer.

³⁾ ondertekening.

W. J. M. Bosch

_____, de _____ 19_____

_____, bijlage(n).

Om advies doorgezonden aan de ambtenaar belast met het bouwtoezicht.

Namens Burgemeester en Wethouders van _____

De Secretaris.

Ophemert, de 15 dec. 1952

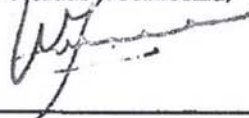
De ambtenaar belast met het bouwtoezicht heeft de eer Uw College te adviseren, de gevraagde vergunning wel te verlenen.

*Tot woning opbouw van de Wvd. d. d. Boud. Boudewijn 1899
Heetie A. van 33d Ophemert.
Indien de slaapkamer wanden van drijf- of bimssteen
aanzien opgesteld.*

Hij gaat hiervan accoord met de opgegeven bouwkosten. F 6000

Aan
Heren Burgemeester en Wethouders
van Ophemert.

De Ambtenaar voornoemd,



..... bijlagen. de 19.....

Namens Burgemeester en Wethouders van wordt U verzocht alsnog tegemoet te komen aan bovenstaande door de ambtenaar belast met het bouwtoezicht gemaakte aanmerkingen, ofwel Uwe bezwaren daartegen te doen kennen.

Aan de Heer

De Secretaris van

te

....., de 19.....

Ondergetekende heeft de eer Uw College hierbij zijn aanvraag wederom te doen geworden, aangevuld overeenkomstig het advies van Uw ambtenaar belast met het bouwtoezicht.

't Welk doende, enz.

Aan
Heren Burgemeester en Wethouders
van

..... bijlagen. de 19.....

Voor de tweede maal om advies verzonden aan de ambtenaar belast met het bouwtoezicht.
Namens Burgemeester en Wethouders van

De Secretaris,

..... de 19.....

De ambtenaar belast met het bouwtoezicht heeft de eer Uw College te adviseren, de gevraagde vergunning te verlenen.

Hij gaat accoord met de opgegeven bouwkosten.

Aan Heren Burgemeester en Wethouders
van

De ambtenaar voornoemd,

Afdeling GWO1223 Verg. B. en W. van

Ag. punt O n d e r w e r p: bouwen zonder vergunning.

INTERNE NOTA aan het College van Burg. en Weth. van Gemert d.d. 13 september 1963

Bij controle op het bouwen zonder vergunning is gebleken, dat door J. Huybers, Boekelsche weg 30, een kippenhok verbouwd wordt tot varkensstal. Na de sommatie om te stoppen is hij toch verder gegaan met het afbouwen van de stal. Na de stoplegging zijn de gordingen nog aangebracht met de golfplaten. Verder is door A.v.d. Burgt, St. Antoniusstraat 47 Mortel, begonnen met de verbouwing van zijn winkel-woonhuis zonder dat hij vergunning daarvoor heeft. Het werk is stopgelegd; de vergunning is inmiddels ter verlening doorgegeven.

Dienst van Gemeentewerken Gemert.
De Directeur,

De Technisch Ambtenaar,

GEM. COLLEGE
16 SEP 1963

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

De Gemeente-Secretaris is

benaming, nummer of letter	diepte	breedte	gemid- deide hoogte	INRICHTING	RAAMPJE in de dag gemeten		
					lengte	breedte	oppervlakte
W. C.	1,10	0,85	2,20	glas en hout staand op 6 bu. Ten.	0,50	0,30	0,15 m ²

6. Art. 38 en 39.	Als middel tot watervoorziening zal worden gebezigd: <i>waterleiding</i>						
De afstanden van:		heerput	stapelput	riolering	mestfaalt	gierput	verdere verzamelpunten van verontreinigd water of ander vuil (b.v. sloten)
tot de welwaterput:							
tot de nortonput :							
tot de regenbak :							
Omtrent de te bezigen materialen enz. voor:		welwaterput		nortonput		regenbak	
valt het nevenstaande te vermelden:		materiaal					
		wanddikte :					
		inrichting :					
		luchtverversing :					
7. Art. 46.	De hoogte van de bovenkant van de vloer van het laagst gelegen vertrek op de begane grond (peil)		D.O.V.	hoogste waterstand	weghoogte ter plaatse	grondslag aansluiting terrein	
zal bedragen:				<i>2,10 m - P</i>	<i>0,25 m - P</i>	<i>0,15 m - P</i>	
8. Art. 47.	Het terrein zal worden ontgraven tot op een diepte van <i>0,50</i> M. onder het maaiveld.						
De aanvulling zal geschieden met		<i>afkerend</i>					
De ruimte onder begane grondvloeren zullen worden geventileerd door <i>openingen</i>							
afgesloten door middel van <i>muiskorven</i> welke muisdicht zullen worden							
9. Art. 48, 49 en 56.	Bij de bouw zullen de volgende materialen worden toegepast:		Verhouding samenstellende delen van stampbeton of				
voor de fundering		steensoort		samenstelling specie			
„ het tras of cementraam		<i>Stampbeton</i>		<i>10-32-39</i>			
„ de omtrekmuren van de kelder		<i>klinkers</i>		<i>10-32</i>			
„ de vloer van de kelder		<i>„</i>		<i>10-32</i>			
„ de afdekking van de kelder		<i>gew. beton</i>		<i>10-32</i>			
„ de buitenmuren		<i>als bestaand</i>		<i>10-22-39</i>			
„ de binnenmuren		<i>cementsteen</i>		<i>10-82</i>			
10. Art. 57.	De breedte van de spouw zal bedragen		0.0 M.				
De spouwankers zullen bestaan uit		en worden				M.	
geplaatst op onderlinge afstanden		horizontaal gemeten van				M.	
		verticaal gemeten van				M.	
11. Art. 58, lid 3.	De ontlasting der:	binnendeurkozijnen	buitendeur en raamkozijnen	overige openingen			
zal geschieden door:		<i>stukken</i>		<i>gew. beton</i>			
ter zwaarte van:		<i>10 x 10</i>					
12. Art. 60, lid 6.	De verankering zal geschieden voor wat betreft:						
De bintlagen door:		haakankers	schootankers	strijkankers	koppelijzers		
ter doorsnede van		haak (schieter):	<i>#19</i>				
veer:							
ter lengte van		haak (schieter):	<i>6 x 6</i>				
veer:							
Art. 58, lid 2.	de kozijnen van:		buitendeuren	binnendeuren	ramen		
door schroefdraadankers		ter doorsnede van:	<i>3/8 ans</i>	<i>3/8 ans</i>	<i>3/8 ans</i>		
		ten getale van:	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>6</i>		

13. Art. 50 en 60, lid 7 en 62.	Bij de bouw zullen de nevenstaande materialen worden toegepast voor de stenen vloeren voor de houten vloeren voor de zoldering voor het dakbeschot voor de dakbedekking. voor de scheidingsw. van zolderkamers voor hun ondersteuning	materiaal	ter dikte (doorsnede) van				
		ribjes 9/18 E 8/18 E bestaande kap opslag Bomsdijk sloof	w.o. 1ste g.r.g. w.o. " " " " " " 5x10 E				
14. Art. 63, 64 en 65.	De afvoer van zal geschieden als volgt:	hemelwater	huishoudwater	bedrijfswater			
			naar sloof				
15. F 67.	Omtrent de verzamelplaatsen en leidingen van vuil valt het volgende te vermelden:						
	beerput	Inhoud	materiaal	wand- dikte	inrichting	AFSTAND TOT: grens naastliggend perceel het gebouw	
	zonder overstort met	bestaand med					
	Mestfaalt of andere niet waterdichte verzamelplaats van verontreinigd water of ander vuil						
		zinkput	stapelput	riolering	mestfaalt	gierput	verdere ver- zamelplaatsen van vuil
	inhoud (doorsnede)						
	materiaal						
	wanddikte						
	inrichting						
16. Art. 68.	De volgende materialen zullen worden toegepast voor vloeren en zolderingen van:						
		veestallen		varkensbokken en geitenstallen			
		vloeren	zolderingen	vloeren	zolderingen		
	materiaal ter dikte van						
17. Art. 69.	De mate van licht- en luchttoevoer zal als volgt zijn:						
	benaming, letter of nummer der ruimte	vloerooppervlak in M² (o)	lichtoppervlak in M²	lichttopp. vloeroopp.	luchtopeningen in M²	luchttopp. vloeroopp.	
	Woonkamer	15.4	3.-	3.- 15.4	1.-	1.- 15.4	
	Keuken	9.8	1.5-	1.5- 9.8	0.5-	0.5- 9.8	
	Slapenkamer	11.-	1.-	1.- 11.2	1.-	1.- 11.2	
	"	9.-	1.-	1.- 9.2	1.-	1.- 9.2	

18. Het aantal stookplaatsen zal bedragen: 5
 Art. 70, Omtrent de rookkanalen valt het volgende te vermelden:
 71, 72.
 en 73.

benaming of teken	doorsnede	materiaal	afwerking binnenzijde	afwerking buitenzijde
<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>

19. De kleuren der materialen, welke het uiterlijk van het gebouw mede zullen helpen bepalen, zullen zijn als volgt:
 Art. 77.

gevels		dekverflaag van						dakbedekking
steen	voegspecie	kozijnen	ramen	deuren	luiken	goot	afvoerpijpen	
<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>

Hierboven niet genoemde onderdelen:

Art. 16. Aard, samenstelling en kleur der toe te passen materialen of soort der te bezigen planten voor eventuele terreinafscheidingen:

20. Nadere toelichting:

De bouwkosten van het werk worden begroot op f 5000,-

Het bovenstaande werd naar waarheid ingevuld.

[handwritten signature] de *[handwritten]* 1952.
 De aanvrager,
 (Ondertekening) *[handwritten signature]*

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van

d.d. 19

Mij bekend,

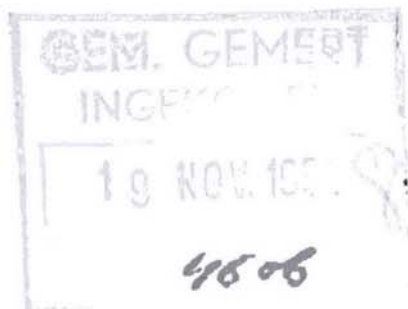
De Secretaris,

WELSTANDSDISTRICT OOST-BRABANT

's-HERTOGENBOSCH, 18 Nov. '52
JULIANAPLEIN 11
TELEFOON 8331-8332

Dossiernr. 1657

Onderwerp Woningssplitsing voor de Wed. A.v.d.Bosch
Bijlagen: 1.
te Gemert.



Dienst Gemeentewerken
te
GEMERT.

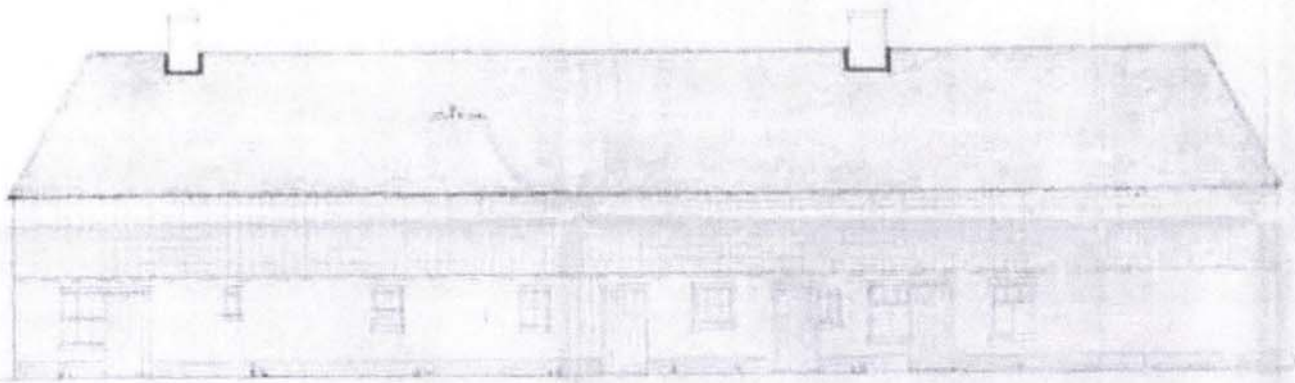
Hierbij zenden wij U bovengenoemd
plan. Het is aanvaardbaar voor Welstand.

Namens de Adviescommissie,
Techn. Dienst
Nieuw-, Woning-, en Welstandsoezicht
Noord-Brabant (Oost):

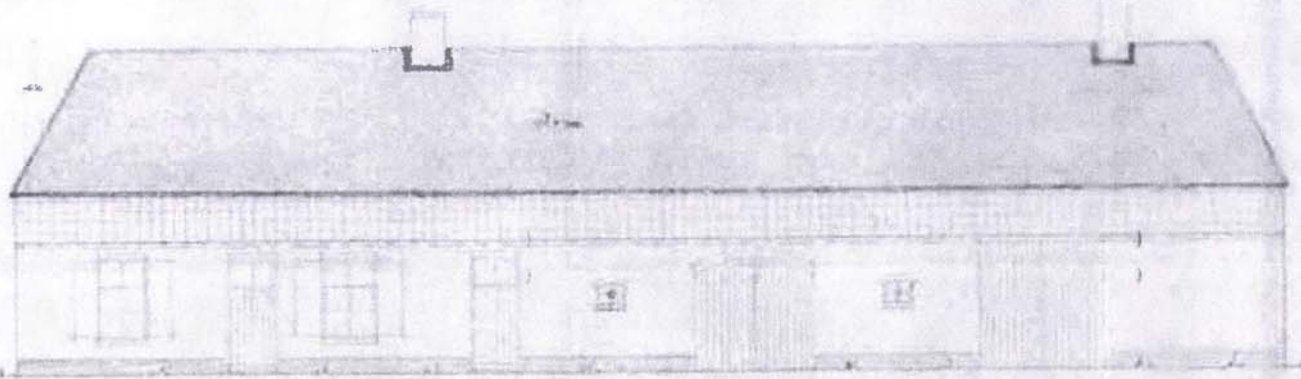
Typ:M.
Coll: 4

M. J. M. H. H. H.

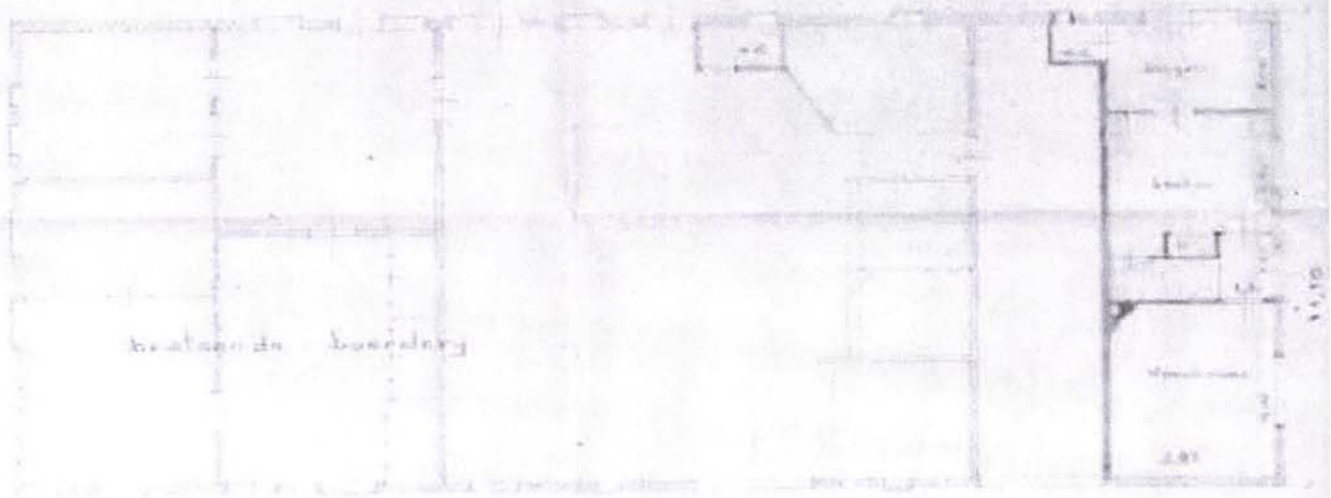
ONTWERP WONINGSPLETSING 4 WED. J. B. 2014



Achtergevel



Voorgevel



platte 42012