Van:
Verzonden: vrijdag 16 juni 2023 14:36
Aan: Griffie (Heerde)
CC: Gemeente Heerde;
Onderwerp: klachtbrief
Bijlagen: Scan_230213_14_13_57.pdf; Mosweg 2 en 2 I.docx; Mosweg 2-1 Wapenveld [HE10916-5284137] [Mail Mosweg 2-1.pdf].pdf; Klachtbrief gemeente Heerde.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaande klachtbrief wordt u toegezonden ter attentie van het college van B&W,
leden van gemeenteraad en de klachtencommissie met het verzoek deze inhoudelijk in behandeling te nemen.
Eveneens doe ik u drie bijlagen toekomen behorende bij deze brief. Deze betreffende de bevindingen van de regionaal archivaris en de e-mail van uw voormalige medewerker d.d. 16 februari 2015.

De klachtbrief met bijlagen wordt u per gewone post nagezonden.

Met vriendelijke groet,
Welmoed de Boer

WELMOED DE BOER
ADVOCATUUR

Disclaimer:
Welmoed de Boer Advocatuur is de eenmanszaak van advocaat mr. W.M. de Boer. Op alle werkzaamheden zijn mijn algemene voorwaarden van toepassing waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.
De algemene voorwaarden treft u aan in de volgende link: https//www.welmoeddeboeradvocatuur.nl/algemene-voorwaarden/
Gebruik van informatie in dit e-mailbericht door anderen dan de geadresseerde is verboden.

Welmoed de Boer Advocatuur heeft geen stichting derdengelden ter beschikking.

.

WELMOED DE BOER
ADVOCATUUR

Gemeente Heerde
Tav het college van B&W en de gemeenteraad
Eperweg 5, 8181 ET Heerde

Groningen, 16 juni 2023

betreft: klacht/ adres Mosweg 2-1 Wapenveld

uw referentie: nog onbekend

Geacht college, leden van de gemeenteraad en leden van de klachtencommissie

Tot mij wendden zich woonachtig op het adres Mosweg 2-1 Wapenveld met het verzoek hen bij te staan in de hierna volgende kwestie.

Cliënten zijn reeds enige maanden aan het corresponderen met uw gemeente aangaande de planologische bestemming van hun perceel. Volgens uw gemeente heeft het perceel Mosweg 2-1 geen woonbestemming en zou voor de woning nimmer een (omgevings)vergunning zijn verleend. Volgens uw gemeente is dan ook sprake van illegale bewoning.

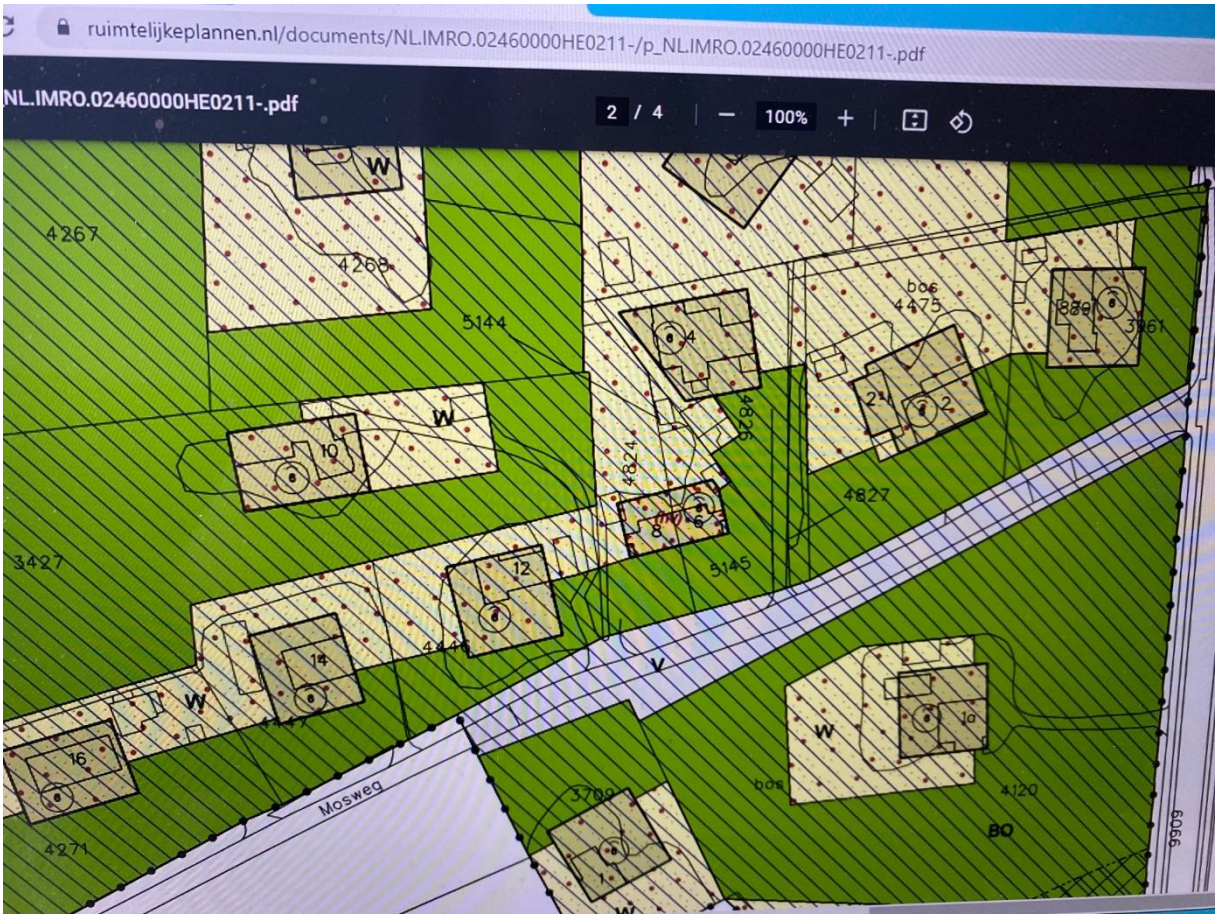
Cliënten kunnen zich niet vinden in het standpunt van uw gemeente. Afgezien van de omstandigheid dat cliënten het inhoudelijk niet eens zijn met uw standpunt, ziet hun klacht ook op het gemis aan juridische onderbouwing hiervan. Omdat, ondanks diverse verzoeken hiertoe, deugdelijke juridische onderbouwing en informatievertrekking uitblijft, richten cliënten zicht tot uw college, uw gemeenteraad en uw klachtencommissie.

Alvorens nader in te gaan op de klacht, zullen cliënten eerst hun standpunt juridisch toelichten c.q. uiteen zetten.

Welmoed de Boer Advocatuur is de eenmanszaak van advocaat mr. W.M. de Boer. Op alle werkzaamheden zijn mijn algemene voorwaarden van toepassing waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Deze staan vermeld op de website en zijn tevens te downloaden middels de link in de disclaimer. Op verzoek worden de algemene voorwaarden toegezonden. Welmoed de Boer Advocatuur heeft geen stichting derdengelden ter beschikking.

1. Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel Mosweg 2-1 Wapenveld is het bestemmingsplan Groene Woongebieden' (vastgesteld op 13 juli 2009 van toepassing) . Op de plankaart is het perceel 2-1 met de bestemming Wonen aangeduid. Zie onderstaande afbeelding op de plankaart.



Op grond van artikel 14 van de planregels zijn de voor wonen aangewezen gronden bestemd voor het wonen in het bestaande aantal woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep.

Op pagina 25 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt ten aanzien van de bestemming Wonen het volgende toegelicht:

" Ten aanzien van de binnen het plangebied aanwezige woningbouw is als uitgangspunt genomen dat er geen redenen aanwezig zijn om niet tot de toekenning van een positieve (woon-) bestemming over te gaan. Derhalve is aan iedere woning binnen het plangebied de bestemming WONEN toegekend."

Artikel 14 geeft aan dat mag worden gewoond in het ***bestaande aantal woonhuizen***. Daarmee heeft volgens cliënten ook hun perceel en woning een woonbestemming verkregen. In haar correspondentie stelt de gemeente zich echter op het standpunt dat met het begrip '*bestaande aantal woonhuizen'* slechts bedoeld wordt, het aantal woonhuizen die als zodanig zijn vergund. Omdat volgens de gemeente voor de woning Mosweg 2-1 nimmer een (omgevings)vergunning is verleend, valt deze volgens haar niet onder het begrip '*bestaande aantal woonhuizen'.*

Cliënten menen dat dit standpunt van de gemeente geen hout snijdt en wel om meerdere redenen:

In de begrippenlijst van het vigerend bestemmingsplan is geen definitie opgenomen van '***bestaande aantal woonhuizen'***. Op grond van vaste jurisprudentie van de ABRvS geldt in dat geval dat voor de uitleg van een begrip moet worden aangesloten bij de betekenis die daaraan in het algemeen spraakgebruik wordt gegeven. Onder het begrip '***bestaande woningen***" wordt in het algemeen verstaan '***woningen die aanwezig zijn'*** en niet '***woningen die als zodanig zijn vergund*'.**

Daarbij komt dat wanneer het begrip '***bestaande aantal woningen***' enkel zou zien op de als zodanig vergunde woningen, de plantoelichting op dit punt zinledig en onbegrijpelijk wordt. Immers woningen die reeds als zodanig zijn vergund hebben in beginsel reeds een positieve woonbestemming en behoeven niet meer als zodanig te worden bestemd. Niet voor niets wordt ook in de plantoelichting gesproken over "***de binnen het plangebied aanwezige woningbouw" en niet over 'de binnen het plangebied vergunde woningbouw'.***

Zowel de opsteller van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig bureau Witpaard en het adviesbureau ruimtelijke ontwikkeling en omgevingsrecht BJZ.NU hebben kenbaar gemaakt van mening te zijn dat aan het perceel Mosweg 2-1 de bestemming Wonen is toegekend. Vanwege hun banden met de gemeente als opdrachtgever wensen zij dit standpunt echter niet schriftelijke te bevestigen.

2. Ontbreken (omgevings)vergunning

Uit onderzoek in het regionaal archief dat in opdracht van cliënten is verricht, is naar voren gekomen dat de woning aan Mosweg 2-1 voor het eerst werd bewoond in 1924. Deze woning is dan ook eerder opgericht dan de woning aan Mosweg 2. Het huidige adres Mosweg 2-1 was voorheen bekend als het adres Mosweg 2. Voor 1951 was het adres bekend als F32 en voor 1930 was het adres bekend als F260.

Het huidige adres Mosweg 2 stond voor 1 november 1977 bekend als Mosweg 2b. Deze woning is vergund in 1956 en werd voor het eerst in 1960 bewoond.

Dat voor de woning aan Mosweg 2-1 geen bouwvergunning meer te vinden is laat zich verklaren dat van woningen opgericht voor 1930 in het archief vrijwel geen (bouw)vergunningen meer bewaard zijn gebleven. Wel is in de archieven een registratie te vinden dat de woning Mosweg 2-1 in 1976 is uitgebreid, zie registratie in bijgevoegde bijlage: **"*Mosweg 2 I 1976 198 UITBREIDEN WONING ".*** Deze registratie lijkt waarschijnlijk niet juist te zijn en te verwijzen naar het adres Mosweg 4, in het verleden bewoond door . Het onderschrijft echter wel het gegeven dat in het (verre) verleden documenten van bouwwerken en woningen niet altijd goed zijn geregistreerd en bewaard.

Aan bovenstaande informatie lijkt de gemeente echter geen enkele rekenschap te geven, ook niet voor zover er een beroep wordt gedaan op het overgangsrecht.

3. Overgangsrecht

Voorop gesteld moet worden dat cliënten menen dat aan hun perceel de bestemming Wonen is toegekend en dat hun woning planologisch is toegestaan. Voor zover vereist doen cliënten aanvullend een beroep op het overgangsrecht.

Volgens de gemeente gaat een beroep op het overgangsrecht niet op. Zij stelt zich hierbij op het standpunt dat, nu voor de woning Mosweg 2-1 geen omgevingsvergunning terug te vinden is in het gemeentelijk archief, deze woning reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Hierbij baseert de gemeente zich op het overgangsrecht zoals dat thans in artikel 3.2.2. Besluit

omgevingsrecht is geformuleerd en sindsdien verplicht in bestemmingsplannen dient te worden opgenomen.

Dit standpunt is echter te kort door de bocht. Bepalend voor de vraag of bewoning van de woning aan Mosweg 2-1 wel of niet een overtreding betreft, is of de bewoning destijds wel of niet in overeenstemming was met het planologische regime. Hiervoor dient men de hele keten van overgangsbepalingen na te lopen, zie in dit verband ook de uitspraak ABRvS van 28 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1663.

Niet beoordeeld is echter of de woning aan Mosweg 2-1 onder het overgangsrecht van voorgaande bestemmingsplannen valt. Het vigerend bestemmingsplan Groene Woongebieden heeft (deels) de voorgaande bestemmingsplannen 'Bos en Natuurgebied' (vastgesteld op 10-04- 1975) en 'Duitse Kamp' (vastgesteld 20-03-1989) vervangen.

Beoordeeld moet dan ook worden of het adres Mosweg 2-1 onder het overgangsrecht valt van het bestemmingsplan 'Bos en Natuurgebied' en/of 'Duitse Kamp' dan wel onder het overgangsrecht van de hieraan voorafgaande bestemmingsplannen. Ondanks herhaaldelijke verzoeken weigert de gemeente echter deze informatie te verstrekken en wordt enkel aangegeven dat zij deze bestemmingsplannen 'niet boven tafel kan krijgen'.

4. Gerechtvaardigd vertrouwen

Tot slot doen cliënten een beroep op het vertrouwensbeginsel. Alvorens de woning aan Mosweg 2-1 in de verkoop is gezet, heeft de verkopend makelaar bij de gemeente geverifieerd of deze als zelfstandige woning mocht worden gebruikt en verkocht. Hierop heeft de adviseur ruimtelijke ontwikkeling, van de gemeente bij e-mail van 16 februari 2015 als volgt bevestigend geantwoord:

"***Mosweg 2 / 2-1 valt in het bestemmingsplan Groene Woongebieden en heeft de bestemming wonen en een gedeelte heeft de bestemming Bos. Zowel Mosweg 2 als Mosweg 2-1 vallen in het bouwvlak. De voor WONEN aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in het bestaande aantal woonhuizen en moeten binnen een bouwvlak gebouwd worden.***

De woning Mosweg 2 is als woning vergund. De Mosweg 2-1 is niet als zodanig vergund, maar valt wel in het bouwvlak. In 1956 was het gebouw Mosweg 2-1 al aanwezig. Het overgangsrecht van oude bestemmingsplannen hebben het gebruik in de loop der tijd van het bijgebouw als woning gelegaliseerd, In dat geval kan de woning Mosweg 2-1 als bestaand worden beschouwd , waarmee het voldoet aan het huidige bestemmingsplan".

Ook de adviseur ruimtelijke ontwikkeling, heeft bevestigd dat de woning Mosweg 2-1 als bestaand dient te worden beschouwd en voldoet aan het vigerend bestemmingsplan. Nu de uitlating is gedaan door de adviseur ruimtelijke ordening, is deze gedaan door een daartoe bevoegde ambtenaar en kan deze aan het bestuursorgaan worden toegerekend. Het beroep op het vertrouwensbeginsel dient daarmee te worden gehonoreerd en gewekte verwachtingen te worden nagekomen. Op grond van de toezegging van de adviseur ruimtelijk ontwikkeling zijn cliënten immers overgegaan tot aankoop van de woning Mosweg 2-1 waarvoor zij een marktconforme koopsom hebben voldaan. De toezegging is derhalve gedragsbepalend geweest en cliënten ondervinden erg veel nadeel en schade als bewoning niet wordt toegestaan.

5. Klacht

De klacht van cliënten ziet erop dat zij van uw gemeente geen adequate en juridische onderbouwde antwoorden krijgen op hun vragen:

1. Op grond waarvan stelt de gemeente zicht op het standpunt dat onder '*het aantal bestaande aantal woonhuizen'* moet worden verstaan '*de als zodanig vergunde woonhuizen'*, nu dit niet als zodanig in de planvoorschriften is gedefinieerd en vaste jurisprudentie van de Afdeling bepaalt dat in dat geval voor de uitleg van een begrip moet worden aangesloten bij de betekenis die daaraan in het algemeen spraakgebruik wordt gegeven? Dit temeer nu ook in de plantoelichting wordt gesproken over '*aanwezige woningbouw*' ?
2. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de woning illegaal is nu zij in de gemeentelijke archieven hiervan geen vergunning terug kan vinden. Volgens de regionaal archivaris is het niet ongebruikelijk dat van woningen die voor 1930 zijn opgericht geen vergunningen bewaard zijn gebleven. Klopt dit? Cliënten zien graag met cijfers onderbouwd hoeveel woningen van voor 1930 zich in de gemeente bevinden en van hoeveel van deze woningen nog een vergunning terug te vinden is in het gemeentelijk archief. Voor zover vereist doen cliënten in dit verband een beroep op het gelijkheidsbeginsel.
3. Het adres Mosweg 2-1 was voorheen bekend als Mosweg 2 (daarvoor als F32 en F260) en bestond reeds vijfendertig jaren voordat de woning op het huidige adres Mosweg 2 is gebouwd. De woning aan Mosweg 2-1 wordt reeds zeer lange tijd regulier en zelfstandig bewoond, voor het eerst in 1924. Op grond waarvan meent de gemeente dat zij geen acht behoeft te slaan op de gehele keten overgangsrechtelijke bepalingen zoals op grond van jurisprudentie is vereist?
4. Op grond waarvan meent de gemeente dat zij geen acht behoeft te slaan op het beroep op het vertrouwensbeginsel voor wat betreft de e-mail van de adviseur ruimtelijke ontwikkeling van 16 februari 2015 zoals hierboven geciteerd?

Ondanks herhaaldelijke verzoeken om een nadere onderbouwing en informatie gaat uw gemeente niet in op bovenstaande (juridische) vragen, terwijl u cliënten wel opdraagt om alsnog bestemmingsplanwijziging dan wel een omgevingsvergunning aan te vragen, met alle kosten en onzekerheid van dien. Alvorens echter kan worden geconcludeerd dat de woning aan Mosweg 2-1 illegaal is zullen bovenstaande vragen eerst adequaat beantwoord moeten worden. Daarnaast weigert uw gemeente ondanks herhaaldelijk verzoeken om de voorgaande bestemmingsplannen te verstrekken.

Nu de klacht ziet op onvoldoende informatieverstrekking en nalaten om relevante bescheiden te verstrekken kan deze worden aangemerkt als een klacht in de zin van Hoofdstuk 9 Awb. Vriendelijk verzoek ik u deze klacht in behandeling te nemen en deze tevens onder de collegeleden en gemeenteraadsleden te verspreiden ter kennisgeving.

Met vriendelijke groet,

W.M. de Boer

Advocaat

Mosweg 2 en 2 I

Uit de bouwvergunningen blijkt dat Mosweg 2 in 1959 een eerste bouwvergunning krijgt.
Mosweg 2 I werd in 1976 uitgebreid. Van de oorspronkelijke bouw is er geen vergunning.

Mosweg	1	-	1936	10	BOUW ZOMERHUISJE
Mosweg	1	-	1996	282	UITBREIDEN WONING
Mosweg	1	-	1998	241	BOUW VAN EEN BERGING
Mosweg	2	-	1959	302	BOUW WONING
Mosweg	2	I	1976	198	UITBREIDEN WONING
Mosweg	2	-	1998	67	BOUW TUINHUISJE
Mosweg	4	-	1957	198	BOUW BUNGALOW

Van de twee huizen nr 2 en 2 I is de laatste veel ouder en bestond al in 1924, dat blijkt uit de woningkaarten, terwijl 2 in 1960 de eerste bewoner krijgt. Dat laatste stemt overeen met de bouwvergunning van 1959.
Het is dan begrijpelijk dat van 2 I geen oorspronkelijke bouwvergunning aanwezig is, want voor 1930 zijn die in Heerde nauwelijks bewaard gebleven.

Het huisnummer van Mosweg 2 was voor 1 november 1977 2 b en de eerste bewoner is er in gekomen 1960
Het huisnummer van Mosweg 2 I was Mosweg 2 en voor 1951 F 32 en voor 1930 F 260 en de tweede bewoner kwam er in 1924 wonen.

Van:
Aan:
Datum: maandag, 16 februari 2015 10:57
Onderwerp: RE: woning Mosweg 2-1 Wapenveld [HE10916-5284137]

Geachte ,

Mosweg 2 / 2-1 valt in het bestemmingsplan Groene woongebieden en heeft de bestemming wonen en een gedeelte heeft de bestemming Bos. Zowel Mosweg 2 als Mosweg 2-1 vallen in het bouwvlak.

De voor WONEN aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in het bestaande aantal woonhuizen en moeten binnen een bouwvlak gebouwd worden.

De woning Mosweg 2 is als woning vergund. De Mosweg 2-1 is niet als woning vergund, maar valt wel in het bouwvlak. In 1959 was het gebouw Mosweg 2-1 al aanwezig. Het overgangsrecht van oude bestemmingsplannen hebben het gebruik in de loop der tijd van het bijgebouw als woning gelegaliseerd.
In dat geval kan de woning Mosweg 2-1 als bestaand worden beschouwd, waarmee het voldoet aan het huidige bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Gemeente Heerde

Van:
Verzonden: vrijdag 13 februari 2015 12:07
Aan:
Onderwerp: woning Mosweg 2-1 Wapenveld [HE10916-5284137]

Geachte

Onlangs heb ik de opdracht gekregen om de 2 woningen aan de Mosweg 2 en de Mosweg 2-1 in Wapenveld te verkopen.
Gezien eerder mailverkeer met u en de eigenaar, ga ik er vanuit dat de 2 woningen gescheiden verkocht mogen worden. (als 2 separate wooneenheden)
Puur ter controle vraag ik u om een bevestiging hiervan.

Alvast bedankt voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Nummer		Wijk ~~J° 160~~ Hillegersberg 32

NAAM en VOORNAMEN van het HOOFD DES GEZINS.	Sterkte van het gezin (*). M.	V.	AANTEEKENINGEN.
~~Smalt Anna Geertruida~~	~~1~~	~~1~~	gek. van T 31. verh. op 25 Juni 1924 naar Kemen (zuid-Lim)
~~Voorhoeve Anton~~	~~3~~ 3	~~3~~ 2	26 Nov. 1924 van Zwolle verh. naar F 260
Berends Henrica Elbertha Elisabeth		1	gek. van F 202

zie ook krt 2

DORP / STRAAT / WIJK: ~~Mosweg H 8~~ wijzig 1nov77 Mosweg 2 I

Huisnummer: ~~F 32~~

HOOFD VAN GEZIN OF SAMENWONING (naam, eerste voornaam voluit en eerste letter van elk der volgende voornamen)	Sterkte van het gezin [1] M.	V.	Datum aangifte in	uit	Vorige woonplaats of adres [2]	Nieuwe woonplaats of adres [2]
1 Berends, Henrica E.E.		1	V	Bergen bij	F 202	Apeldoorn
2 Berends, Lambertus	2	2	15Feb47	3Dec47	F 52	F 403
3 Dieke Marinus P	3	2	31aug65	24jan66	Veenendaal	Klapperdijk 15
4 van Gelder, Hendrik	1	1	8sep66	8mei67	Oldebroek	Hattem
5 Fowler, Gary	2	1	17okt68	20mei69	Rt	Zwolle
6 van Reekum, Catharina C	1	1	25sep69	2 okt 70	Ap	Emmalaan 16
7 Müller, Lubertha (ev. van Essen)		1	20dec72	29dec72	Klapperdijk 16	ev no. 8
8 van Essen, Jan	1	1	29dec72	1jun73	Diepenveen	Kievitsweg 5
9 Heida, Jantje		1	5aug74	12jan76	Opsterland	Epe
10 Kastelein, Jacoba		1	12aug74	12jan76	Ooststwerf	Epe
11 van der Stoep, Pieter H	2	2	26aug76	25nov80	Nunspeet	Zwolle
12 Visscher, Jan	1	2	24dec80	15feb84	Zwolle	Hattem

N. S. 1367 II

[1]) Zonder de personen, aan de achterzijde vermeld.

[2]) Volstaan kan worden met een van beide rubrieken.

KAART 2

DORP / STRAAT / WIJK: Mosweg

Huisnummer: 2-I

HOOFD VAN GEZIN OF SAMENWONING (naam, eerste voornaam voluit en eerste letter van elk der volgende voornamen)	Sterkte van het gezin [1] M.	V.	Datum aangifte in	uit	Vorige woonplaats of adres [2]	Nieuwe woonplaats of adres [2]
1 de Weerd, Johannes (e.v. de Weerd J)	1		1feb84	7sep84	Hattem	Hattem

DORP
STRAAT ~~Mosweg~~
WIJK wijzig 1nov77 Mosweg 2

Huisnummer ~~2 b~~ 1

	HOOFD VAN GEZIN OF SAMENWONING (naam, eerste voornaam voluit en eerste letter van elk der volgende voornamen)	Sterkte van het gezin [1] M.	Sterkte van het gezin [1] V.	Datum aangifte in	Datum aangifte uit	Vorige woonplaats of adres [2]	Nieuwe woonplaats of adres [2]
1	Langenberg,Albertus W	1	1	14dec60	8mei74	Klapperdijk12 gesch.	Bergen NH
2	Wonink,Hendrikje ~~(ev.Langen~~ ~~berg A.W.)~~		1	8mei74	25feb76	ev post 1	~~Mxxxx~~ ev post
3	Roke,Hendrik	1	-	25feb76		Engweg 6	
4	Wonink,Hendrikje(e.v.Roke,H)		1	1jan83		e.v.no.3	
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							

1 Zonder de personen, aan de achterzijde vermeld.

2 Volstaan kan worden met een van beide rubrieken.

Samsom 1367 II