04-06-2024

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Blijkens de akte van levering is verzoekster, althans haar overleden echtgenoot, op 28 oktober 1996 eigenaar geworden van het woonhuis Havenstraat 21 te Monnickendam. Uit de akte blijkt voorts dat het object is verkocht en geleverd als woonhuis. Verkoopster was mevrouw Hakvoort-Joubert. De koopprijs was Hfl. 750.000,=. De toenmalige koopprijs lijkt voor die tijd marktconform voor een woonhuis van die omvang. Een kopie van de akte waarbij het woonhuis destijds is geleverd, is als bijlage aan deze brief gehecht.

Onder het kopje “Lasten en Beperkingen” is een zogenaamd kettingbeding opgenomen, houdende het verbod tot exploitatie een horeca- of aanverwant bedrijf of een visbakkerij of viswinkel. Deze beperking was destijds in 1983 ook al aan verkoopster opgelegd.

Er zijn geen beperkingen en/of erfdienstbaarheden en wat dies meer zij tussen verzoekster en Hakvoort B.V..

In ieder geval staat vast dat het object Havenstraat 21 in ieder geval sinds 1983 feitelijk wordt bewoond.

Hakvoort B.V. is niet gelegen op een industrieterrein, maar ligt feitelijk in de dorpskern, omringd door woningen. Door deze ligging brengt dat alleen al de nodige beperkingen met zich mee, die niet zullen toenemen door het onderhavige verzoek.
Het maakt voor de positie van Hakvoort B.V. niet uit of de woning Havenstraat 21 zal worden aangemerkt als bedrijfswoning of als burgerwoning. Het enkele feit dat er gewoond wordt, is maatgevend. Dat is de essentie van de uitspraak van de Raad van State ECLI:NL:RVS:2016:3223.

Hakvoort B.V. draait de zaken om. Het feit dat Hakvoort B.V. een bedrijf is, heeft niet het gevolg dat er hinder mag worden veroorzaakt. Artikel 37 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is daar duidelijk in. Dit artikel verbiedt de eigenaar van een erf hinder toe te brengen aan eigenaren van andere erven. Hakvoort B.V. dient de hinder zoveel mogelijk te beperken, alles binnen de grenzen van redelijkheid. Bij de beoordeling daarvan zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Feit is dat Hakvoort B.V. bij de uitvoering van haar werkzaamheden rekening dient te houden met de omgeving, waar door anderen gewoond wordt.

Hakvoort doet het voorkomen alsof er een regen van (onterechte) klachten is (geweest). Dat is onjuist. De klachten over trillingen konden simpel worden opgelost door machines op rubberen voeten te plaatsen. Het zodanig afmeren van schepen dat deze (maandenlang) tot ver voorbij de erfgrens van bewoonster lagen afgemeerd, kon ook worden opgelost door de schepen beter en planmatig af te meren.
Hakvoort B.V. lijkt haar planologische bedrijfsbestemming als legitimatie te zien voor het veroorzaken van hinder. Dat is natuurlijk onjuist.

Het is van belang onderscheid te maken tussen het oprichten van een nieuwe woning en het bestemmen van een bestaande woning. Zoals aangegeven, bestaat de woning al heel lang. In ieder geval sinds 1983. En ieder geval wordt de woning sinds 1983 bewoond.
Alle argumenten, die gebruikt zouden kunnen worden tegen een aanvraag strekkende tot de bouw van een woning, zijn niet van toepassing.
Het merendeel van de argumenten Hakvoort B.V. en de verwijzingen naar regelgeving en jurisprudentie hebben betrekking op een aanvraag strekkende tot nieuwbouw.

De woning is er al heel lang en wordt al heel lang bewoond. In de onmiddellijke nabijheid bevinden zich vele woningen. Sommige woningen bevinden zich dichter bij de bedrijfshal van Hakvoort B.V. dan de woning van verzoekster. Dit is de feitelijke situatie. Het vergunnen om de onderhavige woning als burgerwoning en/of gewone woning te gebruiken, doet geen afbreuk aan de planologische positie van Hakvoort B.V..

Hoogachtend,

ir. Ruben Wennekers
Gemachtigde