

Geachte Gemeenteraad,

Graag vraag ik de aandacht van de Gemeenteraad voor het volgende:

Afgelopen jaren is intensief onderzoek gedaan naar een planologische conflictsituatie in de gemeente Dronten waarbij is gebleken dat de oorzaak te herleiden is tot een administratieve fout van de gemeente. En de oplossing is relatief eenvoudig; namelijk het corrigeren daarvan.

Het blijkt echter ook dat niet de feiten maar de houding van de gemeente een correcte afhandeling in de weg staat. De afdeling ruimtelijke ordening heeft op basis van een blinde vlek in de administratie een onjuiste stelling aangenomen en doet er nu alles aan om de praktijk te verbuigen naar een niet bestaand theoretisch scenario. Maar vooral de juridische afdeling van de gemeente neemt daarbij een wel heel bijzonder houding aan door de feiten te negeren en de regelgeving te verdraaien om dit niet bestaand scenario te faciliteren. Daar bovenop worden vervolgens handhavingsprocedures gefingeerd om druk te zetten op de partij die juist vraagt om inhoudelijk naar de feiten te kijken.

Aanleiding:

In 2010 is de gemeente Dronten zich gaan uitspreken over de planologische conflictsituatie die is gecreëerd aan de Bremerbergweg in Biddinghuizen. Op een voormalig boerenerf is een nieuwe woning gebouwd. Maar doordat de nieuwe woning niet is geregistreerd wordt door de gemeente de voormalige pachterswoning weer als woning aangewezen. Die keuze gaat niet alleen in tegen de bouwvergunning, maar ook tegen de daadwerkelijke situatie waarbij de voormalige pachterswoning is verbouwd tot een ondergeschikt bouwwerk wat niet meer als zelfstandige woning kan functioneren.

Daarmee is een planologische spagaat gecreëerd die constant een conflict oproept omdat de daadwerkelijke situatie niet bedoeld is om te gebruiken in overeenstemming met de verkeerde aanname van de gemeente. En andersom blokkeert het standpunt van de gemeente het gebruik zoals de situatie wel bedoeld is. Sindsdien worden er dan ook voortdurend procedures gevoerd waarbij de gemeente probeert een scenario in de lucht te houden wat niet bestaat. Dit jaar is het 10-jarig jubileum van deze planologische wanprestatie.

Korte samenvatting van geschiedenis:

In 2004 is aan de Bremerbergweg een grote nieuwe woning gebouwd waarbij ook de kleine oude pachterswoning is gehandhaafd als gastenverblijf. In 2005 verkoopt de bewoner van de nieuwe woning de voormalige pachterswoning aan zijn broer die daar met zijn gezin gaat wonen. Vanaf dat moment is de voormalige pachterswoning als illegale tweede woning in gebruik. Deze situatie wordt pas door de gemeente in 2010 signaleerd als de nieuwe woning te koop wordt aangeboden terwijl er ook iemand in de pachterswoning woont. Maar doordat de nieuwe situatie met de nieuwe woning nooit door de gemeente in de registratie is verwerkt, wijst de gemeente ten onrechte de voormalige pachterswoning weer aan als de

woning. De broer die er illegaal als tweede huishouden is komen wonen wordt daarmee ten onrechte gelegaliseerd en er wordt vervolgens gehandhaafd tegen het bewonen van de nieuwe hoofd woning die daarna jarenlang leeg komt te staan. Maar ook de broer in de voormalige pachterswoning komt daardoor in de problemen omdat hij afhankelijk is van de nieuwe woning die niet zijn eigendom is. De voormalige pachterswoning beschikt na de bouw van de nieuwe woning namelijk niet meer over een eigen voordeur, meterkast, inrit, rioleringsaansluiting, of parkeervoorzieningen. De illegale broer in het gastenverblijf probeert zich te handhaven in een situatie die daar niet meer voor bedoeld is. De nieuwe woning, 85% van de grond en de bebouwing met alle voorzieningen, mag van de gemeente niet bewoond worden en staat te verpauperen. En binnen de doorlopende discussie daarover probeert de gemeente met allerlei kunstgrepen het niet-bestaande scenario in de lucht te houden. Terwijl ondertussen ook wel bekend is dat deze gebaseerd is op een blinde vlek in de administratie. Maar aangezien *'twee woningen op één erf'* nogal gevoelig ligt bij de gemeente worden de loopgraven betrokken en wordt er ook niet meegewerkt aan een oplossing.

Huidige situatie:

Deze planologische conflictsituatie duurt nu al 10 jaar met doorlopend procedures waarbij de gemeente telkens weer gedwongen wordt een nieuw standpunt te bedenken om iets in de lucht te houden wat niet bestaat. En waarbij de eigenaren van beide panden telkens weer in een conflictsituatie gedwongen worden door de planologische spagaat. Met als recente dieptepunten een rechtszaak waarbij de rechter zich verbaast af vraagt waarom partijen daar zitten, een burgemeester die optreedt als veredeld makelaar en een juridisch-filosofisch handhavingshoogstandje waarmee een jacuzzi tot illegaal bouwwerk wordt verklaard. Terwijl dit vanzelfsprekend allemaal volledig los staat van waar het hier om gaat; namelijk de vraag welk pand de woning is. Het geeft wel een beeld van hoe ver de gemeente gaat om iets te forceren wat niet bestaat. Het geeft ook aan hoe ver het college bereid is hier in mee te gaan. En het geeft ook aan dat er geen terughoudendheid is om handhaving in te zetten als persoonlijk drukmiddel tegen de partij die nu al twee jaar lang tevergeefs probeert een constructief overleg te voeren op basis van de feiten.

Handhavingsprocedures:

Het resultaat tot nu toe zijn 3 handhavingsprocedures, uniek in Dronten en heel Nederland:

- a) Er wordt gehandhaafd tegen het bewonen van een woning met een woonfunctie op een perceel met een woonbestemming, gebouwd conform de bouwvergunning voor de bouw van de woning.
- b) Er wordt gehandhaafd tegen kleinschalige verblijfsrecreatie, in een pand wat door de gemeente is aangewezen als gastenverblijf, in een gebied wat door de gemeente is aangewezen voor de ontwikkeling van kleinschalige verblijfsrecreatie.
- c) Er wordt gehandhaafd tegen een jacuzzi in de achtertuin van een huis in het buitengebied, door de lijst van vergunningsvrije bouwwerken hier ongeldig te verklaren.

Onrechtmatige houding:

Dat er handhavingsprocedures worden gevolgd is op zichzelf uiteraard niet onrechtmatig. En voor een inhoudelijk verschil van inzicht zijn vanzelfsprekend bezwaarmogelijkheden beschikbaar. Aangezien de feiten helder zijn kan de gemeente daar ook in worden

gefaciliteerd als de gemeente dat nodig heeft om de inhoudelijke onzin van tafel te krijgen. Recent is er ook weer een hoorzitting geweest bij de bezwaarcommissie en het is prima om het advies van deze commissie over de inhoud af te wachten. En de illegaliteit van een jacuzzi voorleggen aan de rechtbank is wellicht ook voor een rechter een leuke afwisseling.

Maar dat er al 10 jaar lang procedures worden gevolgd geeft op z'n minst aan dat er iets planologisch niet klopt. Het geeft ook aan dat de situatie zich niet vanzelf oplost en dat de oorzaak ook niet gezocht moet worden bij de partij die hier pas twee jaar bij betrokken is. Dat de procedures inhoudelijk volkomen onhoudbaar zijn, lijnrecht in gaan tegen het gemeentelijk beleid, los staan van de eigenlijke discussie en gericht zijn tegen degene die juist geen partij is bij het ontstaan van de discussie, geeft duidelijk aan dat de procedures niet correct ingezet worden.

De manier waarop er met deze situatie wordt omgegaan duidt op een structurele onrechtmatige en niet-integere grondhouding. En die grondhouding is zo structureel, dat aangenomen mag worden dat deze situatie onmogelijk op zichzelf staat. De wijze waarop ruimtelijke ordening samen met de juridische afdeling zich vrij voelt om de positie en de rechtsmiddelen van de gemeente openlijk te misbruiken duidt op een structureel gevoel van onaantastbaarheid, dat wordt gevalideerd door het college dat ondanks duidelijke aanwijzingen niet corrigerend ingrijpt.

Het bewaken van het bestuurlijk kompas:

Een gemeentelijk apparaat, en met name de juridische afdeling daarvan, heeft een grote verantwoordelijkheid om toe te zien op een correcte houding, gericht op waarheid, rechtvaardigheid en integriteit. Dat staat haaks op het voeren van zinloze procedures. En is niet te verenigen met het misbruiken van gemeentelijke middelen en de positie van de gemeente.

Vanzelfsprekend is het voor het ambtelijk apparaat en het college lastig om kritisch te kijken naar de eigen juridische afdeling omdat juist daar een integere houding van verwacht mag worden. Maar juist de juridische afdeling mag worden aangesproken op het bewaken van de juridische integriteit. En juist het college mag worden aangesproken op het bewaken van de integriteit van het totale gemeentelijke apparaat. Als deze bewaking faalt reflecteert dit in ernstige mate op de betrouwbaarheid van de gemeente als geheel. En als het college dan niet ingrijpt is het aan de Raad om het bestuurlijk kompas van de gemeente Dronten te bewaken.

Verzoek aan De Gemeenteraad:

1. De raad wordt verzocht in deze specifieke situatie het college de opdracht mee te geven de gemeentelijke administratie te corrigeren en de planologische spagaat constructief en permanent op te lossen.
2. De raad wordt verzocht in deze specifieke situatie, maar ook in het algemeen, de houding en het handelen van de gemeente bij juridisch-planologische procedures te toetsen en verder te laten onderzoeken. En na te gaan of dit van invloed is op recente procedures, het juridisch budget en de handhaving capaciteit van de gemeente Dronten.

3. De raad wordt verzocht het college er op te attenderen dat één van de belangrijkste taken is het bewaken van de integriteit van het ambtelijk apparaat. En te constateren dat het college nalatig is geweest bij het uitoefenen van die taak.
4. De raad wordt verzocht de burgemeester er op te attenderen dat het niet één van zijn belangrijkste taken is om partijdig op te treden als veredeld makelaar. En dat het niet de bedoeling is om handhaving als drukmiddel te gebruiken om een vastgoeddealtje te forceren.

Alhoewel de raad gevraagd wordt vooral kennis te nemen van het handelen en de houding van gemeentelijk apparaat, kan dit niet los van de inhoud beoordeeld worden. Daarom onderstaand tevens een link naar de onderliggende stukken. Bestaande uit de diverse handhavingsacties van de gemeente Dronten en de bezwaren die daartegen gemaakt zijn.

In het bijzonder verwijs ik verder naar de bijlage bij deze mail waarmee de bepaling van de woning is uiteengezet (bijlage 1). En ter illustratie zijn bijgevoegd het oorspronkelijke ontwerp van de nieuwe situatie wat is ingediend bij het vooroverleg van de bouwvergunning (bijlage 2) en de situatietekening van de nieuwe situatie waarop de planologische verschillen zijn aangeduid (bijlage 3).

De link bevat de volgende dossiermappen:

- A. Voorstel voor beide woningen : het voorstel wat is gedaan om de situatie constructief op te lossen met de bijbehorende correspondentie.
- B. Handhavingsverzoek : het handhavingsverzoek en de reactie hierop.
- C. Handhaving op wonen : de handhaving op wonen en het bezwaar hier tegen.
- D. Handhaving op verblijfsrecreatie : de handhaving op kleinschalige verblijfsrecreatie en het bezwaar hier tegen.
- E. Handhaving op jacuzzi : de handhaving op de jacuzzi +sauna en het bezwaar hier tegen.
- F. Integriteitsvraagstuk : de diverse correspondentie over het onrechtmatig handelen door de gemeente.

Het totale dossier is nog omvangrijker en er kunnen desgewenst aanvullende stukken worden overlegd als er inhoudelijke vragen zijn

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Bremerbergweg 9-9A



Bijlage 1 : Bepaling van de woning

Datum : 8 augustus 2019

Locatiegegevens

De desbetreffende locatie aan de Bremerbergweg te Biddinghuizen (gemeente Dronten) bestaat uit:

Kadestraal perceel D-1589 huisnummer 9A, met de nieuwe woning en de schuur

Kadastraal perceel D-1518 huisnummer 9, met de oude woning

A Aanleiding

Het voormalig agrarische bouwperceel met daarop de woning en de schuur is na de bedrijfsbeëindiging afgesplitst van de productiegronden en particulier verkocht. In 2003 heeft de eigenaar een bouwvergunning aangevraagd voor de bouw van de nieuwe woning en de verbouw van de bestaande woning en de schuur (20030320: *bouw en verbouw van de woning en de schuur*). Aangezien er op het erf geen twee woningen mogen ontstaan is vastgelegd dat de oude woning zal worden hergebruikt als gastenverblijf (*guesthouse*).

Bij het verkrijgen van de bouwvergunning in 2004 is de bestemming van het gehele perceel gewijzigd naar 'wonen', is de nieuwe woning gebouwd en is de eigenaar met zijn gezin in de nieuwe woning gaan wonen.

Vervolgens wordt in 2006 de oude woning kadastraal afgesplitst en verkocht aan de broer van de eerste eigenaar, die met zijn gezin in de oude woning erbij komt wonen. Vanaf dat moment was er sprake van twee eigenaren, twee huishoudens en illegale dubbele bewoning.

De oorspronkelijk eigenaar en eerste bewoner moet enkele jaren daarna het perceel met de nieuwe woning wegens financiële problemen verkopen, terwijl de broer van de oorspronkelijke eigenaar met zijn gezin in de afgesplitste oude woning blijft wonen. Daarbij is het conflict met het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beide kadastrale percelen hebben één gezamenlijke woonbestemming voor het oorspronkelijke erf. Dus voor beide percelen en alle gebouwen samen, is slechts één woning in de registratie van de gemeente opgenomen. Maar beide panden functioneren elk als afzonderlijke woning met afzonderlijke eigenaren en deze situatie is in conflict met het bestemmingsplan. En doordat de bouwvergunning, en daarmee de nieuwe woning, niet goed in de registratie van de gemeente is verwerkt, wordt door de gemeente in die situatie de oude woning ten onrechte aangewezen als 'de woning'.

Als vervolgens wordt vastgesteld dat die aanname is gebaseerd op een onjuiste registratie, weigert de gemeente dit te corrigeren en verwijst naar de BAG-registratie voor de identificatie van de gebouwen. Maar ook die weigert de gemeente in overeenstemming te brengen met de bouwvergunning. De gemeente wordt vervolgens door de rechter veroordeeld om De BAG-registratie aan te passen maar de gemeente weigert daarna nog steeds om de nieuwe woning als woning te registreren.

Om het voortdurende conflict met het bestemmingsplan op te heffen wordt dan voorgesteld om de situatie te corrigeren door beide panden in te bestemmen als woning, maar ook daar weigert de gemeente aan mee te werken.

En omdat de bewoner in de oude woning illegaal delen van de nieuwe woning in gebruik heeft genomen ontstaat ondertussen een conflict tussen de bewoners. Om onder het illegaal gebruik uit te komen verplaats de bewoner van de oude woning het conflict weer naar de gemeente, die wordt ingeschakeld om handhavend op te treden tegen het bewonen van de nieuwe woning.

B **Constatering van gebreken in de gemeentelijke registratie**



Afbeelding 1 : Kadastrale situatie met ontbrekende gebouwen

In het kadaster, waar de gemeentelijke gegevens worden verwerkt, bleek geheel geen registratie te zijn van de gebouwen op perceel 1589. De nieuwe woning en de voormalige schuur ontbreken (situatie tot de BAG-correctie in 2018).

Ook de BAG-registratie, waar de gemeente naar verwijst als gevraagd wordt waarom de nieuwe woning niet is geregistreerd, blijkt onvolledig en niet correct. In het brondocumenten voor de BAG-registratie B11.001579 is opgenomen:

- ***'dat het object Bremerbergweg 9 niet met de initiële load vanuit centric met het vullen van de BAG applicatie is meegenomen; reden onbekend.'***
- ***'te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de datum; 18 mei 2004; dit is de datum van de verlening van de bouwvergunning'***

Waarmee wordt aangeduid dat de registratie om onbekende reden niet is meegenomen en dat als grondslag voor de registratie wordt verwezen naar de bouwvergunning die is verleend op 18 mei 2004 (bouwvergunning 20030320). Duidelijk is echter dat de BAG-registratie daar niet mee overeen komt.

Naar aanleiding van de onjuiste BAG-registratie en de onjuiste besluitvorming over het correctieverzoek is de Gemeente Dronten door de rechtbank veroordeeld tot het aanpassen van deze registratie (UTR 18/2442).

Op basis van deze veroordeling wordt de BAG-registratie gecorrigeerd en de kadastrale situatie deels gecorrigeerd. De gemeente weigert echter daarna nog steeds om de registratie van 'de woning' in overeenstemming te brengen met de bouwvergunning met als excuus dat de BAG 'de woning' niet definieert.

Aangezien de gemeente weigert de registratie van 'de woning' te corrigeren wordt nogmaals vastgesteld wat de woning is.

C Vaststelling van de woning

De nieuwe woning is bedoeld, gevraagd, vergund, gebouwd en in gebruik genomen als de woning. De nieuwe woning is in overeenstemming met de bouwvergunning als woning gebouwd en daarna ongewijzigd gebleven. Onderstaand is toegelicht waarom de nieuwe woning de woning is en ook niet iets anders kan zijn dan de woning.



Afbeelding 2 : situatie vooroverleg bouwvergunning

1. De bestemming van de gebouwen ligt voor de hand. Als er naast een kleine oude woning een grote luxe woning ter waarde van ruim een half miljoen wordt gebouwd dan ligt het voor de hand dat deze nieuwe woning bedoeld is als de nieuwe woning. En als er daarnaast sprake is van een gastenverblijf en van hergebruik van een bestaande woning, dan ligt het voor de hand dat de oude kleine woning bedoeld is als gastenverblijf. Andersom beredeneerd zou het wel heel onlogisch zijn om naast een kleinere oude woning een veel grotere nieuwe woning te bouwen om in te zetten als niet commercieel gastenverblijf. Zeker als de nieuwe woning de waarde en omvang van de oude woning veruit overstijgt.
2. De bestemming van de gebouwen is in het vooroverleg vastgelegd. De bestemming van de gebouwen ligt niet alleen voor de hand, maar is ook zo vastgelegd in het vooroverleg, wat specifiek bedoeld is ter identificatie van het bouwplan. De bestemming van de gebouwen als volgt vastgelegd:
 - In de tekeningen is de **nieuwe woning** aangeduid als '**woonhuis**' en is de **oude woning** aangeduid als '**guesthouse**'.
 - In de toelichting is de volgende bestemming omschreven: '**de nieuwe uitbreiding wordt hoofdwoning .. de bestaande woning zal worden hergebruikt als guesthouse**'
 - In de correspondentie van de gemeente Dronten wordt deze bestemming bevestigd. In de brief van 3 september 2003 schrijft de gemeente: '**Er wordt een woning gebouwd .. de bestaande woning wordt guesthouse**'.
3. De bestemming van de gebouwen is in de vergunningsaanvraag bevestigd. In de bouwvergunning is het bouwplan, zoals is voorgelegd in het vooroverleg, verder uitgewerkt. De bestemming van de gebouwen is in overeenstemming met het vooroverleg bevestigd:
 - De tekeningen, gebouwen en woonfuncties zijn uitgewerkt conform het vooroverleg. Er zijn geen inhoudelijke verschillen of tegenstellingen.
 - In de toelichting bij de bouwvergunning wordt ook nog steeds verwezen naar de bestemming zoals gedefinieerd in het vooroverleg en nog steeds wordt specifiek de woning toegewezen aan de nieuwbouw. De toelichting stelt: '**... hiervoor in de plaats zal een deel van de voor de woning gewenste ruimte in één bouwlaag worden gerealiseerd**' en '**Om voldoende hoogte te realiseren is de woonruimte voor een deel voorzien van een lessenaarsdak met rode keramische pannen**'. Er wordt met 'de woning' en 'de woonruimte' nog steeds specifiek verwezen naar de nieuwbouw. Er is daarnaast sprake van hergebruik van de bestaande woning en ruimte voor opvang van gasten.
 - In de correspondentie van de gemeente Dronten wordt weer bevestigd dat er een nieuwe woning wordt gebouwd. In de brief van 17 november 2003 schrijft de gemeente: '**Uw bouwaanvraag betreft een woning die niet ten dienste van de agrarische bestemming wordt gebouwd**'. Maar ook in alle andere correspondentie wordt gesproken over de bouw van de woning.

4. De bouwvergunning is vergund voor de bouw van de woning. Er is vergunning gevraagd en vergund voor het: '**bouwen en verbouwen van de woning en de schuur**'. De drie onderdelen die vergund zijn verwijzen naar de drie gebouwen op het erf; het bouwen van de nieuwe woning, het verbouwen van de oude woning en het verbouwen van de oude schuur. Dit wordt ook ondersteund door de tekeningen en onderliggende stukken die aangeven dat er een nieuwe woning is gebouwd, een bestaande woning is verbouwd en een bestaande schuur is verbouwd.
5. Planologische aspecten bevestigen de nieuwe woning als de woning. Inhoudelijk is het bouwplan in overeenstemming met de aangegeven bestemming van de gebouwen. In het bouwplan zijn planologisch bewuste keuzes gemaakt om te benadrukken dat de nieuwe woning de hoofdwoning is.

De nieuwe woning is een grote zelfstandige woning met alle bijbehorende zelfstandige woonvoorzieningen en alle elementen die een woning definiëren als woning. De kleinere oude woning heeft wel de karakteristieken van een woonverblijf behouden, passend bij het beoogde 'guesthouse', maar is bewust ondergeschikt gemaakt aan de nieuwe woning en afhankelijk gemaakt van de nieuwe woning.

De nieuwe woning vormt een verblijfsobject met woonfunctie van 781 m² en de oude woning vormt een verblijfsobject met woonfunctie van 162 m². De nieuwe woning is gepositioneerd voor de oude woning waarbij de hoofdtoegang tot de oude woning een interne toegang is geworden die alleen via de nieuwe woning bereikbaar is. De inrit, de voordeur en de meterkast zijn verwijderd bij de oude woning. En alle hoofd-voorzieningen zoals de toegang tot het erf, het parkeren, de voordeur, de meterkast en de riolerings-aansluiting zijn gekoppeld aan de nieuwe woning. De oude woning kan in de nieuwe situatie niet meer zelfstandig functioneren.

6. De in gebruik name bevestigt de nieuwe woning als de woning. Nadat de nieuwe woning is gebouwd is deze als zelfstandige nieuwe woning in gebruik genomen. Bij de in gebruik name was ook alleen de nieuwe woning bewoond en was het gastenverblijf onbewoond. Pas later is het tweede gezin er in de oude woning bij komen wonen en vanaf dat moment wordt, door de in gebruik name van het gastenverblijf als woning, het conflict met het bestemmingsplan gecreëerd.
7. De splitsing bevestigt de nieuwe woning als de woning. Bij de kadastrale splitsing van het oorspronkelijke erf wordt circa 15% van de grond met daarop de oude onbewoonde woning afgesplitst. Het perceel met de nieuwe woning en circa 85% van de grond is daarbij als zelfstandige woning in gebruik gebleven.

Na de afsplitsing is de oude woning door het tweede huishouden als woning in gebruik genomen maar bleef de oude woning ondergeschikt aan de nieuwe woning en afhankelijk van de nieuwe woning. Dit wordt bevestigd doordat de bewoner van de oude woning, bij de verkoop van de nieuwe woning, de

gemeente vraagt om een nieuw eigen huisnummer toe te wijzen en nieuwe nutsaansluitingen te realiseren, omdat hij daar niet over beschikt.

Een nieuw huisnummer wordt afgewezen maar er wordt wel medewerking verleend aan het realiseren van eigen nutsaansluitingen.

Dat de oude woning ook daarna nog steeds niet als zelfstandige woning kan functioneren wordt bevestigd door het conflict over de perceelscheiding en de splitsing van de eigendommen. Het conflict ontstaat doordat de eigenaar van de oude woning delen van de nieuwe woning illegaal in gebruik heeft omdat hij daarvan afhankelijk is, maar weigert daar afspraken over te maken.

8. Het totaal van de gebouwen kan niet gezamenlijk de woning zijn. En dat staat los van de kadastrale splitsing aangezien dat de bestemming van de gebouwen niet wijzigt. Alle gebouwen samen kunnen gewoon niet als een woning worden beschouwd. In het bestemmingsplan is de volgende definitie van 'woning' gegeven: ***'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden'***

Het totaal van de gebouwen is niet *'uitsluitend bedoeld'* voor de huisvesting van een huishouden want het is tevens een gastenverblijf. En ook kan het totaal niet bedoeld zijn *'voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden'* want het bestaat uit twee aparte panden, twee aparte verblijfsobjecten en twee apart functionerende wooneenheden. De twee panden zijn duidelijk niet bedoeld voor uitsluitend de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en kunnen dus niet gezamenlijk gedefinieerd worden als een woning. Dat er op het erf slechts één woning is toegestaan bepaald dat slechts één van de panden de woning kan zijn, maar maakt van het totaal van alle aanwezige gebouwen niet een woning.

9. De nieuwbouw kan geen aanbouw of gastenverblijf zijn. Er is geen vergunning gevraagd voor een aanbouw of een uitbouw of de bouw van een gastenverblijf, wat voor de hand zou liggen als dat met de nieuwbouw wel beoogd was. Binnen het vorige bestemmingsplan kon de nieuwbouw ook helemaal geen aanbouw zijn omdat de omvang van een aanbouw gelimiteerd was tot maximaal 120m² en de nieuwe woning meer dan twee keer zo groot is.

Daarnaast is een aanbouw per definitie bedoeld als ondergeschikte en afhankelijke uitbreiding en ook daaraan voldoet de nieuwe woning niet. De oude woning is veel kleiner dan de nieuwe woning, de oude woning is ondergeschikt gemaakt aan de nieuwe woning en de oude woning is afhankelijk gemaakt van de nieuwe woning. Daar is bewust voor gekozen en daar zijn specifieke aanpassingen voor doorgevoerd om die onderlinge verhouding tussen de panden te bevestigen.

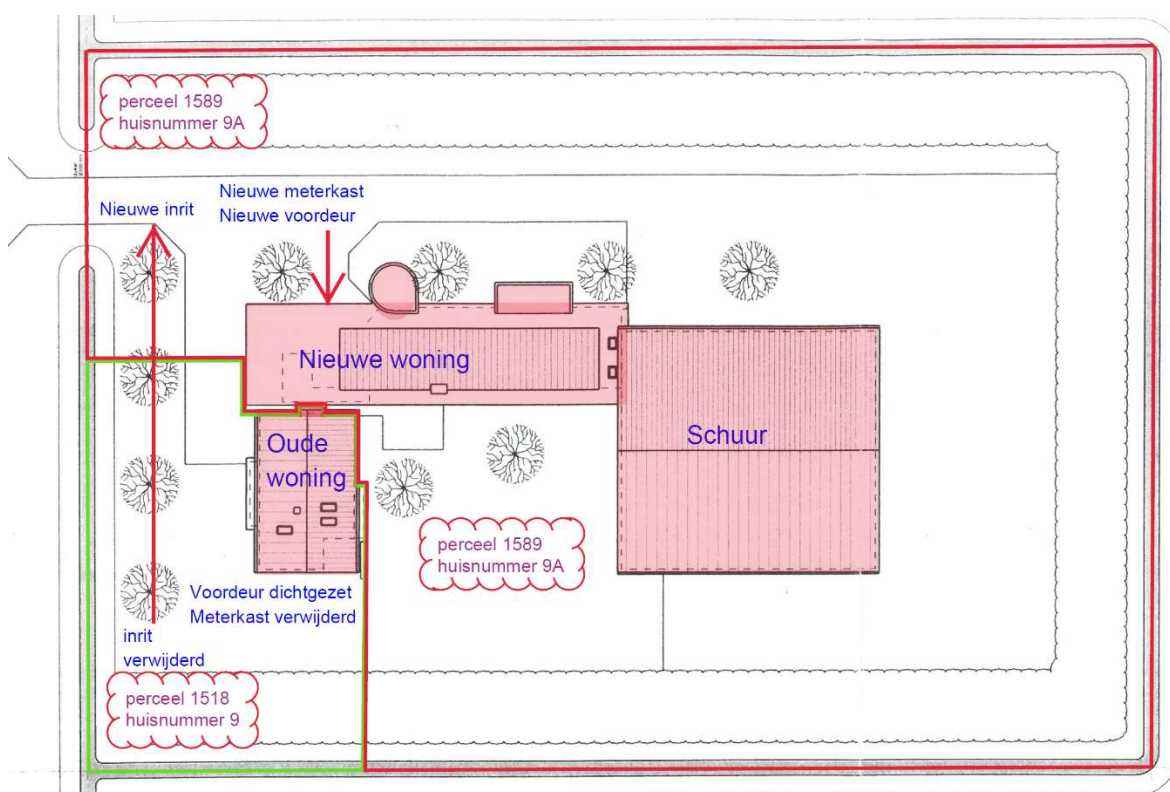
Er wordt daarnaast nergens verwezen naar de nieuwbouw als gastenverblijf. Er wordt specifiek gewezen naar de nieuwbouw als 'de woning' en naar de oude woning als 'guesthouse'. Er is zelfs geen aanleiding om iets anders aan te nemen omdat dit logisch en voor de hand liggend is en omdat alle feiten dit bevestigen.

10. De nieuwbouw kan alleen maar een woning zijn. Er wordt in alle stukken gesproken over de bouw van de woning in combinatie met de verbouw van de woning. En de bouwvergunning is dan ook aangevraagd voor het '**bouwen en verbouwen van de woning**'. Die combinatie is ook vergund en conform die vergunning is er een woning gebouwd en een woning verbouwd.

Een woning gebouwd met een vergunning voor het bouwen van de woning kan daarna niet een andere functie worden toebedeeld en er kan ook niet uit worden afgeleid dat er iets anders dan een woning gebouwd is. Uit de vergunning voor het bouwen van de woning vloeit voort dat er niet iets anders gebouwd mag zijn dan de woning.

Daarnaast verwijst de term 'verbouwen' naar de bestaande woning en kan per definitie niet verwijzen naar de nieuwbouw. Een bestaande woning kan na een verbouwing wel een andere functie hebben gekregen en moet in deze situatie ook een andere functie hebben gekregen, aangezien er geen twee woningen mogen ontstaan.

Wat die functie is moet dan blijken uit de onderliggende stukken bij de bouwvergunning. En daarin is de bestemming van de gebouwen helder en duidelijk is vastgelegd: '**de nieuwe uitbreiding wordt hoofdwoning .. de bestaande woning zal worden hergebruikt als guesthouse**'



Afbeelding 3 : Situatie met planologische aanwijzingen

Conclusie

Om te bepalen welk pand de woning is zijn de feiten helder en duidelijk:

1. De bestemming van de gebouwen ligt voor de hand.
2. De bestemming van de gebouwen is in het vooroverleg vastgelegd.
3. De bestemming van de gebouwen is in de vergunningsaanvraag bevestigd.
4. De bouwvergunning is vergund voor de bouw van de woning.
5. Planologische aspecten bevestigen de nieuwe woning als de woning.
6. De in gebruik name bevestigt de nieuwe woning als de woning.
7. De splitsing bevestigt de nieuwe woning als de woning.
8. Het totaal van de gebouwen kan niet gezamenlijk de woning zijn.
9. De nieuwbouw kan geen aanbouw of gastenverblijf zijn.
10. De nieuwbouw kan alleen maar een woning zijn.

Voor de bepaling van de woning dient gekeken te worden naar de bouwvergunning, de planologische aspecten, de kaders van het bestemmingsplan, de verhouding tussen de panden en de daadwerkelijk praktijksituatie. Toetsing van al die aspecten samen en elk afzonderlijk wijst de nieuwbouw aan als de woning. En dat komt overeen met de situatie zoals voor de hand ligt en bedoeld is. Alle toetsingscriteria wijzen de nieuwe woning aan als de woning en er is geen aanleiding om iets anders aan te nemen.

Het enige wat daar tegen in gaat is de registratie van de gemeente zelf waarvan is aangetoond dat die niet correct kan zijn. Het is duidelijk dat de gemeente de bouwvergunning niet correct heeft verwerkt en op basis van een onjuiste registratie verkeerde afwegingen heeft gemaakt. Bij die constatering kiest de gemeente er echter niet voor om de situatie te corrigeren, maar wordt getracht de feiten te verdraaien naar de onjuiste aannames. De redenering van de gemeente is dan ook niet gebaseerd op de werkelijke situatie, maar is een poging om een fictieve situatie kunstmatig te valideren.

Men kan alleen op het scenario van de gemeente uitkomen op basis van de onjuiste registratie. En als men vervolgens het vooroverleg negeert, de inhoud van de bouwvergunning verdraait, de planologische aspecten ontkent, de praktijk tegen spreekt, tegen het bestemmingsplan in gaat en een grote nieuwe woning degradeert tot een illegale aanbouw.

De aanleiding om dit scenario in stand te willen houden is helder; de gemeente heeft op basis van een onjuiste registratie en verkeerde aannames de illegale bewoning van het gastenverblijf toegestaan en heeft daarmee de dubbele bewoning en het conflict met het bestemmingsplan laten ontstaan. Daarom wordt getracht de bewoning van het gastenverblijf nu te valideren door de feiten te verdraaien.

Maar omdat dit scenario in beginsel al onwaarschijnlijk is en omdat de feiten gewoon de situatie ondersteunen die wel voor de hand ligt, worden grove gemeentelijke middelen ingezet om dit niet bestaande scenario te forceren. Waarmee ook nog eens de belangen worden behartigd van degene die de illegale dubbele bewoning gecreëerd heeft.

Terwijl de gemeente geen belang zou mogen hebben bij welk pand als woning wordt aangeduid. Als er maar één woning mag staan, moet het voor de gemeente niet uitmaken welk pand als woning wordt aangeduid als dat maar overeenkomt met de feiten, de regels, het bestemmingsplan en de bouwvergunning. In deze situatie mag het enige belang voor de gemeente een correcte registratie van de feiten zijn.

Er is in deze situatie bijvoorbeeld geen enkele aanleiding om de gegevens uit het vooroverleg te negeren. Het vooroverleg doet precies waar het voor bedoeld is; het geeft helder en duidelijk weer wat de beoogde bestemming is van de gebouwen. Het vooroverleg is dan ook juist bedoeld om de intenties van een bouwplan kenbaar te maken. En een daarna verstrekte bouwvergunning mag zelfs worden ingetrokken indien deze niet in overeenstemming is met de informatie zoals die is verstrekt in het vooroverleg (jurisprudentie raad van state 201809026/1/A1). Het is dan ook onrechtmatig om juist het vooroverleg, wat specifiek bedoeld is voor de identificatie van de gebouwen en de bestemming, te negeren in een discussie die daar specifiek over gaat.

Maar er is boven alles vooral helemaal geen aanleiding om deze gegevens te willen negeren. Er is geen aanleiding omdat het in beginsel al aannemelijk is dat die gegevens correct zijn en omdat alle andere gegevens bevestigen dat ze correct zijn. Er is dus geen enkele aanleiding om geen gebruik te maken van de beschikbare gegevens, laat staan dat er een aanleiding is om een uitleg aan te houden die daar lijnrecht tegen in gaat. Al helemaal als daar geen gemeentelijk belang bij is.

Het feit dat er stelselmatig gezocht wordt naar manieren om bewust, tegen de feiten in, vast te houden aan een onjuiste registratie en een fictief scenario, duidt op misbruik en onrechtmatig gedrag.

De reden daarvoor is helder maar niet legitiem; er wordt geprobeerd een onjuiste beslissing op basis van een onjuiste registratie alsnog te legitimeren. Het bewust, langdurig en structureel willen forceren van een niet bestaand scenario duidt op vooringenomen en onrechtmatig handelen. Daarbij handelt de gemeente partijdig en niet zonder aanzien des persoons aangezien zonder gemeentelijk belang en op oneigenlijke gronden gemeentelijke middelen worden ingezet om de belangen te behartigen van degene die de illegale bewoning heeft gecreëerd

Het is duidelijk dat de nieuwe woning bedoeld, gevraagd, vergund, gebouwd en in gebruikt genomen is als de nieuwe woning en niet iets anders kan zijn. Het is echter ook duidelijk dat het oneigenlijke beleid van de gemeente er op is gericht dit te ontkennen.

De vaststelling van de woning is duidelijk, de handelswijze van de gemeente ook. Er is geen verschil van inzicht maar een tegenstelling tussen de werkelijkheid en het oneigenlijke beleid. Die tegenstelling is wat het conflict veroorzaakt.

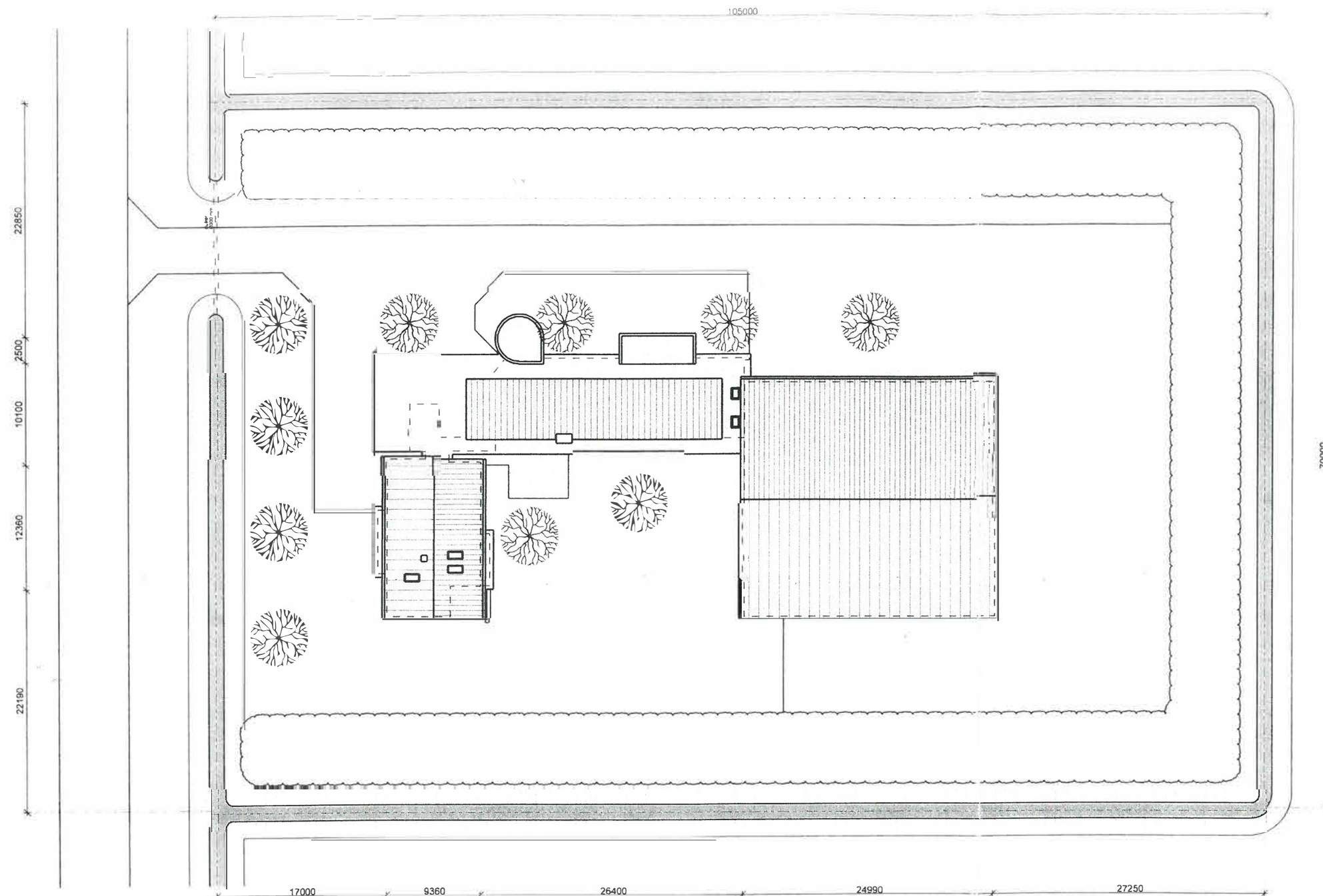


ARCHITECTENBUREAU
BRINK & FLIER
Ir. A.C. Brink & J.A. Flier



voorlopig ontwerp- situatie 1/500

782/01 – –woning a/d Bremerbergweg 9 te Biddinghuizen –juli 2003



behoort bij aanvraag bouwvergunning	aanvraagnummer : B2 20030320 datum : 19-05-2004 aanvrager : A.C. Bank
---	---

MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

SITUATIE
gemeente Dronten
sectie: D
nummer 920



opdrachtgever

onderwerp verbouw woonboerderij
Bremerbergweg 9 te Biddinghuizen

onderdeel Bestektekening
Situatie nieuw

datum 25-11-2004

getekend JF

schaal 1:500

filenummer L:\782\ustation V8\WT\782A\782a-s02.s01

tekeningnummer

782A | S02

ARCHITEKTENBURO
BRINK & FLEER
Ir. A.C. Brink & J.A. Fleer

Postbus 125
8250 AC Dronten
De Bolder 16
8251 AC Dronten

Telefoon
0321-386220
Telefax
0321-315786