

Gemeentebelangen BES

Domein	: Bedrijfsvoering	Ons kenmerk	: 17uit00572
Team	: Juridische Zaken & Inkoop	Zaaknummer	: 17z0000304
Contactpersoon	: mr. P.J.M. Hink	Uw brief van	: 25 december 2016
Telefoonnummer	: (072) 888 03 49	Uw kenmerk	:
Bijlage(n)	: -	Verzenddatum	: 2 februari 2017

Onderwerp : beantwoording vragen

Geachte fractieleden,

Bij brief van 25 december 2016 stelt u ons vragen omtrent het perceel Teugelaan 31 Schoorl.

Onderstaand volgt de beantwoording van uw vragen.

1. Is het juist, dat er vóór de huidige bewoning op de Teugelaan 31-B te Schoorl al sprake was van toentertijd volgens het bestemmingsplan legale bewoning (door de vader van betrokkene)?

Antwoord: Het betrof geen legale bewoning. Er gold een agrarische bestemming. De (als kippenshuur vergunde) loods mocht niet worden bewoond.

2. Is het juist, dat die bewoning ongeveer 30 jaar heeft geduurd, tot het overlijden van de vader van betrokkene, waarbij nimmer gewag is gemaakt van illegale bewoning, laat staan handhaving?

Antwoord: In het handhavingbesluit van 7 januari 2015 (bijlage 1) is vermeld, dat de eerste bewoning na inschrijving bij de gemeente op 16 september 2003 is aangevangen. Inschrijving betekent niet dat bewoning daardoor legaal wordt (zie ook het antwoord op vraag 7). Verder is tegen de bewoning toen niet handhavend opgetreden. Volgens de rechtspraak betekent het voortduren van een overtredingssituatie overigens niet, dat daartegen later niet meer zou kunnen worden opgetreden. Ook langduriger overtredingen moeten immers ongedaan kunnen worden gemaakt. Dat niet op korte termijn wordt opgetreden, heeft vaak te maken met een gebrek aan menskracht / middelen. Dit leidt tot prioritering van handavingsdoelen.

3. Klopt het, dat deze legale bewoning door een verandering in de bestemming volgens het nieuwe bestemmingsplan, is veranderd in agrarische bestemming ofwel 'illegale bewoning'?

Antwoord: Op grond van het oude bestemmingsplan gold er een agrarische bestemming. Verder was en is er geen sprake van legale bewoning, onder het oude noch onder het nieuwe bestemmingsplan. Men zie hierover ook uitspraken van de rechtbank (nummers 5 en 7.2; bijlage 2) en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (nummers 5.1 en 6.3; bijlage 3).

4. Is er bij het wijzigen van het bestemmingsplan contact geweest met de (toenmalige) bewoners waarbij de geplande wijziging aan de orde is gekomen?

Antwoord: Niet is achterhaald of er destijds met de (toenmalige) bewoners is gesproken over een bestemmingsplanwijziging. Echter, zoals opgemerkt, hield de wijziging van het bestemmingplan voor wat betreft de woonsituatie geen verandering in: bewoning was onder het oude plan al niet toegestaan, en volgens het nieuwe bestemmingsplan ook niet.

5. Is er in het kader van de in de laatste commissie Bestemmingsplannen gemelde 'Kernboodschap' terecht gesteld, dat de betrokken bewoners bij wijzigingen in het bestemmingsplan zullen worden schadeloos gesteld dan-wel/ en-dat hun oude rechten zullen worden gerespecteerd (al of niet met een uitsterf-constructie)?

Antwoord: Er is geen relatie tussen hetgeen in de vraag aan de orde wordt gesteld en de bewoning van Teugelaan 31 B. De wijziging van het bestemmingsplan betekende voor de woonsituatie immers geen verslechtering: wonen in de loods was en bleef verboden. In dat opzicht is er dus geen sprake van de in de vraag genoemde "oude rechten". Een tegemoetkoming in schade in verband met het vervallen of beperken van andere mogelijkheden volgens het oude bestemmingsplan (bijvoorbeeld agrarische gebruik) kan plaats vinden in een planschadeprocedure op grond van artikel 6.1 e.v. Wet ruimtelijke ordening. Betrokkene heeft een dergelijke planschadeaanvraag bij de gemeente ingediend.

6. Is hierover met de betrokkenen overleg geweest?

Antwoord: Als opgemerkt was de bewoning ook onder het oude bestemmingsplan niet toegestaan, en was er daarmee geen sprake van "oude" woonrechten. Overleg ligt dan ook niet voor de hand.

7. Het is gebruikelijk en wordt zelfs beschouwd als een soort 'plicht' dat er bij aankoop van een pand wordt gekeken naar de inschrijving bij het kadaster. Immers, daar staat naast de eigendomssituatie ook het gebruik vermeld. Bij de aankoop van Teugelaan 31-B is dat door betrokkene gedaan, eveneens door makelaar, notaris en bank. Zij zijn vervolgens verder uitgegaan van het legale woonrecht. Enkele jaren geleden is de GBA (Gemeentelijke Basisadministratie, afdeling gebouwen) over gegaan in de BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen). Is het juist, dat de gemeente voor de bestemming alleen gekeken heeft naar de BAG en niet naar de kadastrale inschrijving?

Antwoord: De gemeente heeft, net als in alle gevallen, voor de bestemming niet gekeken naar de BAG of het kadaster maar naar het bestemmingsplan. Die – planologische – regeling bepaalt immers de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een pand of terrein. De BAG en het kadaster registreren alleen gegevens. Deze registraties bepalen echter niet wat

er ter plaatse is toegestaan (maar geven bijvoorbeeld aan wie waarvan eigenaar is e.d.). Zie voor deze verschillende werking en betekenis van de diverse regelingen bijvoorbeeld bijgaande rechtbankuitspraak onder nummer 6: “De Wet bag heeft immers niet ten doel te bepalen welk gebruik van grond planologisch gezien geoorloofd is of niet”. Dit geldt bijv. ook voor regelingen als WOZ of WMO (vgl. rechtbankuitspraak onder nummer 10.2 en Afdelingsuitspraak onder nummers 8 en 8.1). Uit het voorgaande blijkt overigens ook waarom mensen, die bijvoorbeeld een woning willen kopen, nu juist geadviseerd wordt om bij de gemeente na te gaan wat volgens het bestemmingsplan voor het betreffende perceel en de omgeving qua bebouwing en gebruik al dan niet is toegestaan.

8. De gemeente heeft bij monde van jurist Evelyn Visser pas in mei 2015 (tijdens de Commissie van Bezwaar en Beroep) aangegeven dat de registratie bij de BAG kennelijk foutief (door de gemeente geïnterpreteerd) was. Klopt het, dat de inschrijving bij die overgang is gewijzigd van wonen naar agrarische bestemming?

Antwoord: De inschrijving is niet gewijzigd van wonen naar agrarisch. Over de aan de orde gestelde BAG-registratie is op 30 april 2015 een gemeentelijke brief aan betrokkene gestuurd waarin is aangegeven dat de registratie wordt aangepast (bijlage 4). Dat is enkele maanden later gebeurd. Verder blijkt uit genoemde brief onder meer dat niet de BAG maar het bestemmingsplan leidend is voor het antwoord op de vraag of bewoning van een pand is toegestaan (zie voor een en ander verder bij de beantwoording van vraag 12).

9. Kunt u deze gang van zaken exact beschrijven zodat duidelijk wordt, waar een eventuele (welke) vergissing is gemaakt?

Antwoord: Zie voor de zogenaamde formaliseringsverklaring en de aanpassing van de BAG-registratie de beantwoording van vraag 12.

10. Klopt het, dat deze verandering in de inschrijving is uitgevoerd ten einde te kunnen voldoen aan het gestelde in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord?

Antwoord: Nee, zie het antwoord bij vraag 12.

11. Is hierover contact geweest met de vorige eigenaar dan wel de (aspirant)koper en wanneer?

Antwoord: Onduidelijk is wat wordt bedoeld met “(aspirant)koper”. Betrokkene is door vererving (deels) eigenaar geworden. Niet is achterhaald of hierover destijds contact is geweest met de eigenaar.

12. In de BAG wordt wettelijk de feitelijke situatie geregistreerd. Uitzondering hierop is het ‘gebruiksdoel bij verblijfsobjecten waarbij het vergunde gebruik wordt geregistreerd’. Als gebruiksdoel wordt aangegeven: woonfunctie. Is dat juist en wordt er hieraan gevolg gegeven?

Antwoord: Ook de BAG-registratie “woonfunctie” is bij de rechter aan de orde gekomen (vgl. rechtbank-uitspraak onder nummer 10.3 en Afdelingsuitspraak onder nummers 8 en 8.1). De

rechtbank geeft aan dat volgens de Wet BAG registratie plaats vindt op grond van een bron-document. In 2010 is sprake geweest van het vullen van het nieuwe BAG-systeem met gegevens. Voor Teugelaan 31 B is bij gebreke van een bron-document – een vergunning van de loods is destijds niet aangetroffen – een zogenoemde formaliseringsverklaring opgesteld door de BAG-beheerder, waarbij is uitgegaan van het feitelijke gebruik van het pand. De rechtbank oordeelt dat “deze verklaring in het kader van de registratie geen legalisering van bewoning inhoudt”. Dat betrokkene meent dat er een woonvergunning was verleend, kan de rechter niet volgen. De Afdeling wijst op de stelling van betrokkene, dat “de loods als woning is gekarakteriseerd in het kader van de Wet Basisregistratie adressen en gebouwen”. Dat betekent volgens de Afdeling echter niet dat het college niet in redelijkheid kon besluiten tot handhaving.

Voor zo ver nog van belang – gelet op het voorgaande speelt de BAG voor de vraag of ergens gewoond mag worden immers geen rol – is in september 2015 de BAG-registratie aan de hand van een proces verbaal van constatering aangepast door de indicatie “geconstateerd” toe te voegen (bijlage 5). Ondertussen was namelijk de voor de loods als kippenshuur verleende bouwvergunning uit 1964, die bij het vullen van het BAG-systeem niet was gesignaleerd, in het archief aangetroffen. Daarmee stond vast dat een woonfunctie dus inderdaad nooit vergund was. De indicatie “geconstateerd” in de BAG duidt aan, dat het in de BAG omschreven gebruik (“woonfunctie”) illegaal is.

13. De bungalow aan de Schapenlaan (6A, 6B) en een nabijgelegen tuinhuis zijn beide gelegaliseerd op grond van ‘redelijkheid’ (gelijkstelling omliggende panden) en ‘oude rechten’ (een ondertekende vergunning of legale inschrijving). Voorheen was hier sprake van bestemmingsplan Weidegebied. Nu valt dat ook onder bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. Kan een dergelijke legalisatie hier op de Teugelaan 31-B op basis van het gelijkheidsbeginsel niet eveneens worden toegepast? Immers, Teugelaan 31-B valt onder bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en voldoet aan alle eisen voor legalisering zoals die ook golden voor het pand aan de Schapenlaan. Permanente bewoning van 31-B via legalisatie is een voor de hand liggende conclusie.

Antwoord: Toepassing van het gelijkheidsbeginsel vindt nagenoeg nooit plaats aangezien gevallen zelden of nooit hetzelfde zijn. Dat blijkt hier overigens al uit de vraagstelling (“bungalow”, “gelijkstelling omliggende panden”, “oude rechten (een ondertekende vergunning of legale inschrijving)”, “voorheen ... bestemmingsplan Weidegebied” e.d.; allerlei omstandigheden die voor Teugelaan 31 B niet aan de orde zijn). Voor zover verder viel na te gaan, was er voor nummer 6b in 1994 en 1995 sprake van verlening van een bouwvergunning voor een woning na sloop van de bestaande woning, en is op dat perceel een woning met werkplaats en tweedehands houthandel in een voormalige schuur gelegaliseerd. Op het perceel t.o. nummer 6 is een in 1979 als zomerwoning/atelier geïnventariseerd gebouw gelegaliseerd. Ook dit duidt op verschillen met de situatie van het perceel Teugelaan 31 B. Tevens dateren de betreffende gevallen van meer dan 20 jaar geleden, waren deze gelegen in een ander bestemmingsplangebied, en zijn de specifieke omstandigheden daarvan niet meer goed te achterhalen. Al met al zijn deze niet voldoende vergelijkbaar om te concluderen dat de situatie op het perceel van betrokkene moet worden gelegaliseerd.

14. Volgens het oude bestemmingsplan Aagtdorp (1977) is de woning van betrokkene mogelijk een bedrijfswoning. De loods/bedrijfswoning van betrokkene had mogelijkheden om tot woning te worden gelegaliseerd middels artikel 30 lid 2. Is dit juist?

Antwoord: Ter voorkoming van misverstanden: de loods van betrokkene is niet een legale “woning” en evenmin “mogelijk een bedrijfswoning”, zoals uit het handhavingsbesluit en de Afdelingsuitspraak blijkt (zie hierna de beantwoording van vraag 16). De verwijzing naar artikel 30 lid 2 van het bestemmingplan Aagtdorp is onduidelijk, aangezien daarin juist bepaald was dat agrarische dienstwoningen en bedrijfsgebouwen niet als woning mochten worden gebruikt. Volgens lid 5 van artikel 30 kon daarvan vrijstelling worden verleend, onder een aantal voorwaarden, waarvan de eerste luidde dat de agrarische bedrijfsvoering moest worden beëindigd (vgl. de boerderij op Teugelaan 31, die later als woning werd gebruikt). Meer in het algemeen is het echter niet relevant of op grond van een bestemmingsplan uit 1977 een vrijstelling kon worden verleend, aangezien dat plan Aagtdorp al geruime tijd niet meer geldt en daarvoor een ander bestemmingsplan in de plaats is getreden. Overigens heeft betrokkene op basis van (niet het oude maar) het nieuwe bestemmingsplan (Landelijk Gebied Noord) op 16 maart 2015 een aanvraag om vergunning voor een woning ingediend. De bedoeling was om een woning van 640 m³ te bouwen nadat er 1000 m² aan agrarische bebouwing zou zijn gesloopt (vgl. de wijzigingsbevoegdheid van artikel 20 lid 16, met name onder e, van het bestemmingsplan). Betrokkene heeft vervolgens op 8 oktober 2015 aan de gemeente verzocht de aanvraag buiten behandeling te stellen. Overigens zou de wijzigingsbevoegdheid niet zijn toegepast, en er dus geen vergunning voor een woning zijn verleend, omdat betrokkene niet aan de daarvoor geldende voorwaarden kan voldoen. Zie reeds het handhavingsbesluit (bijlage 1, pag. 6, voorlaatste alinea).

15. Het oude bestemmingsplan Aagtdorp (1977) houdt tevens voor het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid open om vrijstelling te geven van het verbod tot bewoning van agrarische bedrijfsgebouwen. Hoe wordt dit, mede in het kader van de kernboodschap, inzake de Teugelaan 31-B, meegenomen in het beslissingstraject? (De bewoning in de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen op 31ZB en ZA is in 2012 gelegaliseerd.)

Antwoord: Het oude bestemmingsplan Aagtdorp (1977) is, als opgemerkt, al jaren niet meer van kracht en vormt dus geen basis voor het al dan niet verlenen van vrijstellingen (zie ook hierboven het antwoord op vraag 14).

De verwijzing naar de ‘kernboodschap’ is onjuist, want er is geen sprake van een wijziging van het bestemmingsplan voor wat betreft de woonsituatie (die was en bleef verboden) en dus niet van “oude rechten” (zie hierboven de beantwoording van vraag 5).

De verwijzing naar Teugelaan 31 ZA en 31 ZB is eveneens niet correct, omdat het daar gaat om een persoonsgebonden ontheffing van het bestemmingsplan voor het permanent bewonen van een recreatiewoning op grond van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en 4.1.1 lid 1 sub j Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De loods van betrokkene op Teugelaan 31 B was en is geen recreatiewoning (zie hierna tevens de beantwoording van vraag 20).

16. Was Teugelaan 31-B een bedrijfswoning met legalisatiemogelijkheden en was destijds de huidige woning op 31 slechts een dienstwoning ten dienste van de bedrijfswoningen van het toenmalig agrarisch bedrijf? Immers, uit de stukken blijkt dat die dienstwoning op 31 pas in 1985 is omgezet naar een woning, toen de agrarische bedrijfsvoering al was gestaakt.

Antwoord: Uit het handhavingsbesluit (pag. 2) en de Afdelingsuitspraak (onder nummer 6.3) blijkt dat er één dienstwoning voor de exploitatie van het agrarisch bedrijf mocht zijn, en dat dat de boerderij was op Teugelaan 31, en niet de kippenshuur op 31 B.

17. De Afdeling van de Raad van State heeft op 19 oktober 2016 een uitspraak gedaan over het gebruik van de loods, in strijd met het nu vigerende bestemmingsplan en bevestigt daarin de aangevallen eerder gedane uitspraak betreffende de woonfunctie. Er is géén uitspraak gedaan over hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen. Noch of er al of niet terecht geen rekening is gehouden met de omschrijving in het kadaster. Dat de in 1991 al in de loods aangebrachte sanitaire voorzieningen in overeenstemming waren met het toen geldende bestemmingsplan en voldeden aan het Bouwbesluit, op basis waarvan legalisering denkbaar is, was voor de Afdeling geen onderwerp van bespreking of van besluit. Mede, omdat dit al bij de voorzieningenrechter ingebracht had moeten worden, hetgeen niet is gebeurd. Bent u het met ons eens, dat dit feit de gemeente niet ontslaat van het in alle redelijkheid kijken naar deze feiten en deze mee te nemen in de uitvoering van haar besluit?

Antwoord: De Afdeling geeft niet alleen aan dat het woongebruik van de loods verboden is volgens het “nu vigerende” bestemmingsplan, maar ook volgens het oude bestemmingsplan (zie de Afdelingsuitspraak onder nummer 6.3). Verder is het begrijpelijk dat de Afdeling over bepaalde zaken geen uitspraak doet, aangezien deze geen relevantie voor de zaak van betrokkene hebben. Zo is de wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen niet van betekenis voor de rechter; wèl dat het een “geldend” bestemmingsplan betreft (zie de Afdelingsuitspraak onder nummer 3). Ook de omschrijving in het kadaster is niet van belang. Als opgemerkt betreft dat een registratie van de eigendomssituatie e.d. en bepalen dit soort registraties niet welke bebouwing en gebruik op het perceel (on)geoorloofd zijn (zie de Afdelingsuitspraak onder nummers 8 en 8.1). Dat er verder sprake zou zijn van voorzieningen in de loods, betekent niet dat “op basis daarvan legalisatie denkbaar is” en dus tot een woonsituatie zouden moeten leiden o.i.d. Centraal in het handhavingstraject staat dat het gebruik (de bewoning) in strijd is met het bestemmingsplan, en niet of eventuele voorzieningen (bouwkundig) aan het Bouwbesluit voldoen.

Of er voorts – aldus eveneens vraag nr. 17 – iets “bij de voorzieningenrechter” had moeten worden ingebracht, is onduidelijk, maar voor de verdere beoordeling evenmin relevant. Betrokkene heeft zich in de procedures door (verschillende) advocaten laten bijstaan. Als deze verzuimd zouden hebben om iets aan de rechtbank of de Raad van State ter beoordeling voor te leggen, kan betrokkene nu niet aangegeven wat de rechter(s) daarop dan beslist zouden hebben. Meer in het algemeen geldt dat van de juistheid van de uitspraak van de rechter moet worden uitgegaan. Dit volgt voor het geval van betrokkene ook met zoveel woorden uit de derde, en meest recente, rechterlijke uitspraak van 25 november 2016, onder nummer 4 (bijlage 6).

Gelet op het voorgaande bestaat er, zo er al sprake zou zijn van wat in de vraag “feiten” is genoemd, in redelijkheid geen aanleiding om “deze “mee te nemen in de uitvoering” van het besluit. Wij verwijzen u verder naar de beantwoording van de slotvraag.

18. In beroepszaken is het ongebruikelijk om zaken, die niet al eerder aan de orde zijn gesteld, alsnog later aan de orde te stellen. Bent u met ons van mening dat dit het college niet ontslaat van de minstens morele plicht, om dat soort zaken alsnog in behandeling te nemen en mee te nemen in het finale besluit?

Antwoord: Het is niet, zoals in de vraag wordt gesteld, “ongebruikelijk” om in hoger beroep onderwerpen aan te kaarten die bij de ‘lagere’ rechter niet zijn aangevoerd, maar het is onjuist om dat te doen. De hoger beroep-rechter moet immers beoordelen of de ‘lagere’ rechter een juist oordeel heeft gegeven. Uiteraard moeten alle relevante onderwerpen dan wel aan de ‘lagere’ rechter ter beoordeling zijn voorgelegd. Is dat niet zo – en bevat de

uitspraak van de 'lagere' rechter daar dus niets over – dan kan de hoger beroep-rechter daarover ook geen oordeel geven. Dat kan niet worden 'omzeild' door die argumenten dan maar in hoger beroep voor het eerst aan te voeren.

Verder noemt de vraag het in behandeling nemen en meenemen "in het finale besluit". Voor alle duidelijkheid: het betreffende besluit, te weten het in bezwaar gehandhaafde en door drie rechters geaccordeerde dwangsombesluit, is al in januari 2015 genomen.

Voor het overige vormt vraag 18 een herhaling van vraag 17, in meer algemene termen. Wij willen u dan ook naar het bovenstaande antwoord verwijzen.

19. Teugelaan 31-B wordt aangeduid als 'bijgebouw'. Daar mag niet in worden gewoond. Uitgaande van het feit, dat het hier één perceel betreft, moge dat juist zijn. Hierover heeft de Afdeling uitspraak gedaan. Echter, het perceel is kadastraal gesplitst. Waarom gaat u dan toch uit van één perceel? En betekent dit niet juist, dat er GEEN sprake is van een bijgebouw?

Antwoord: Ook dit betreft een vraag die in de juridische procedure aan de orde is geweest. De rechter was er mee bekend dat er sprake was van kadastrale splitsing en ging verder uit van het in het bestemmingsplan geregelde bouwperceel (zie Afdelingsuitspraak onder nummer 5.1): "De omstandigheden dat het desbetreffende bestemmingsvlak afzonderlijke kadastrale percelen betreft en dat aan de loods een huisnummer is toegekend, doen hieraan niet af. Deze omstandigheden zijn immers niet relevant voor de vraag welk gebruik ingevolge een bestemmingsplan is toegestaan." De rechter deelde de conclusie van het college dat er in de loods niet (mocht en) mag worden gewoond.

20. Voor twee andere, voormalige recreatiewoningen op het terrein is de woonfunctie verleend op basis van een persoonsgebonden beschikking, PGB. Ook wordt gesproken over een persoonsgebonden ontheffing, PGO. Kunt u ons het verschil tussen deze twee uitleggen? Wordt uitvoering gegeven aan de voorwaarden voor het één dan wel het andere? Is er voor pand Teugelaan 31-B ook niet de mogelijkheid van een dergelijke oplossing? Wat kunt/gaat u hiermee doen?

Antwoord: De vraag noemt twee "andere", voormalige recreatiewoningen. Ter vermijding van misverstanden: bij de loods van betrokkene gaat het niet om een recreatiewoning. In dit geval gaat het, eveneens anders dan de vraag aangeeft, niet om een "persoonsgebonden beschikking" maar om een persoonsgebonden ontheffing van het bestemmingsplan voor het permanent bewonen van een recreatiewoning op grond van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en 4.1.1 lid 1 sub j Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor Teugelaan 31 B is dit geen oplossing.

Artikel 4.1.1 lid j Bro (tegenwoordig artikel 5.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 4, onderdeel 10, van Bijlage II Bor) vereist voor een dergelijke ontheffing namelijk dat het om bewoning van een recreatiewoning gaat. Het pand van betrokkene was en is geen recreatiewoning maar een (als kippenschuur vergunde) loods. Zie hierover verder nog de rechtbankuitspraak onder nummer 11, waaruit tevens blijkt dat betrokkene zich hier niet op het gelijkheidsbeginsel kan beroepen. Verder geldt als eis voor de ontheffing (zie het handhavingsbesluit pag. 6) dat betrokkene al vóór 31 oktober 2003 ter plaatse had moeten wonen. Dat was niet het geval.

Naast de persoonsgebonden ontheffing kent men nog de persoonsgebonden gedoogbeschikking (niet handhavend optreden tegen een illegale situatie). Naast het feit, dat

de loods op Teugelaan 31 B geen recreatiewoning was, geldt daarvoor als eis (zie het handhavingsbesluit pag. 6) dat betrokkene vóór 1 april 2008 op het adres had moeten wonen. Ook dat was echter niet het geval.

21. Inmiddels is een planschadeclaim van betrokkene op verzoek van de gemeente uitgewerkt door Antea Nederland B.V., Vastgoedadvies & Recht. Het eindoordeel dat is vastgesteld op 3 november 2016, meldt een tegemoetkoming in schade ad € 82.920,--. Door de planologische wijziging is nadeel en schade ontstaan op basis van artikel 6/1 Wro. Is dit juist?

Antwoord: Vooraf wordt opgemerkt dat Antea een planschadeadviseur is die (niet “op verzoek van de gemeente” maar) naar aanleiding van de aanvraag van betrokkene op grond van de gemeentelijke procedureverordening wordt aangewezen. Het schadebedrag, waarnaar in de vraag wordt verwezen, betrof niet een “eindoordeel” maar stond in een concept advies van Antea. Naar aanleiding van dat concept zijn door de aanvrager en door het college zienswijzen bij Antea ingediend. Eerst wordt het definitieve advies van Antea afgewacht. Het college neemt dan later een besluit.

22. Houdt dit niet in en is de gemeente het niet met ons eens, dat er sprake is van een laakbare planologische wijziging?

Antwoord: Dat is niet het geval. Een tegemoetkoming in planschade volgt uit een wettelijk vergoedingsstelsel, dat gebaseerd is op rechtmatige overheidsdaad. Hoewel een bestemmingsplanwijziging rechtmatig is – de rechter zou deze in beroep niet vernietigen – kan de wijziging nadeel veroorzaken (bijvoorbeeld geringere bouw mogelijkheden). Besloten kan dan worden om de benadeelde daarin tegemoet te komen. Dit is iets anders dan schadevergoeding bij onrechtmatige overheidsdaad, waarbij het gaat om “laakbaar” handelen of nalaten (bijvoorbeeld voor een ten onrechte geweigerde omgevingsvergunning o.i.d.).

23. Welke andere gevolgen heeft deze constatering voor de zaak Teugelaan 31-B?

Antwoord: Onduidelijk is of op welke “constatering” de vraag het oog heeft. Gaat het om vraag 21 of vraag 22, dan is de constatering niet geheel, respectievelijk niet, juist. Wij verwijzen u naar de beantwoording van beide vragen hierboven.

24. Dhr. Hink stelde eerder namens de gemeente, dat de gemeente Bergen dat bedrag niet zal uitbetalen, maar te zullen vereffenen door herstel van de oude rechten. Is dit juist? En zo ja, op welke manier gaat de gemeente hier invulling aan geven en wanneer?

Antwoord: Het is voor de gemeente gebruikelijk dat eventuele planschade niet in geld maar ‘in natura’ wordt vergoed. De aanvrager wordt dan gedurende enkele jaren in de gelegenheid gesteld een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen, die dan kort gezegd gezien wordt in het licht van het oude planologische regime, zodat aldus het nadeel kan worden gecompenseerd. Een dergelijke vergunningverlening betekent een veel geringer beslag op gemeenschapsgelden dan financiële compensatie sec. In de planschadezaak van betrokkene wordt eerst het definitieve advies afgewacht. Daarna volgt de besluitvorming van het college.

25. Via een VVGB (Verklaring Van Geen Bezwaar) kan de Raad het college toestemming verlenen om toch een vergunning af te geven voor een plan dat buiten het bestemmingsplan valt. Heeft het college er over gedacht een dergelijke verklaring aan de Raad voor te leggen, waardoor de problemen van betrokkene zouden kunnen worden opgelost? (Dit ook, in verband met de uitspraak van de burgemeester: 'er ligt een uitspraak van de Raad van State; ik kan nu niets meer voor hen doen.')

Antwoord: Als de gemeente ten behoeve van betrokkene een woonfunctie zou hebben willen en kunnen realiseren, dan zou dat via een bestemmingsplan dan wel een project afwijkingsbesluit zijn gebeurd. Bij die laatste procedure voorziet de wet in de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door de raad (vgl. artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 lid 1 Bor). Met betrekking tot het perceel van betrokkene is in de afgelopen jaren op diverse momenten de vraag actueel geweest, of er ruimte is voor een woonfunctie ter plaatse. Dat was niet het geval. Wij verwijzen u verder naar de beantwoording van de slotvraag.

26. Er zijn veel vragen die de nodige tijd behoeven voor een goede beantwoording. En daarna voor een eventuele bespreking in commissie. Hierom, alsmede gezien de constatering en vraag onder punt 24, luidt de slotvraag:
bent u bereid om de uitzetting van de betreffende familie uit te stellen en het verwijderen van sanitaire en slaap-aanpassingen eveneens uit te stellen, tot een maand nadat de Raad een besluit over deze zaak heeft genomen? Kunt u de grootste spoed betrachten dit door proactief aan betrokkenen mee te delen?

Antwoord: In deze slotvraag wordt uitstel gekoppeld aan een door de raad te nemen besluit. Het college ziet echter niet welk besluit de raad nog kan nemen.

Meer in het algemeen geldt dat de raad bestemmingsplannen vast stelt. Het college handhaaft de door de raad vastgestelde planologische regels.

Verder is handhaven plicht, tenzij bijzondere omstandigheden zich daartegen verzetten. Langdurig illegaal gebruik is niet een zodanige omstandigheid. Het is immers niet zo dat er tegen een illegale situatie niet kan, of zou moeten worden, opgetreden omdat die onrechtmatige situatie al lang bestaat.

Verder verbieden zowel het oude als het nieuwe bestemmingsplan – de enige relevante regelingen voor wat betreft toegestaan gebruik – bewoning van de als kippenschuur vergunde loods. In 2014 is een handhavingstraject gestart. Daaraan voorafgaand en daarna (denk bijvoorbeeld aan de beslissing op bezwaar en tijdens de hierna te noemen juridische procedures) zijn er momenten geweest waarop telkens de vraag te beantwoorden viel, of er ruimte is voor een woonfunctie ter plaatse. Dat was niet het geval.

Daarna zijn er meerdere gerechtelijke procedures gevolgd. De uitkomst daarvan was steeds, dat er geen toereikende reden is om het handhavend optreden tegen de illegale woonsituatie te staken.

Tot slot geldt dat het college niet alleen het belang van betrokkene maar ook het belang van de handhaving in acht moet nemen, ook bijvoorbeeld in verband met precedentwerking. Het maken van een uitzondering voor één geval, betekent in de praktijk vaak dat het niet bij één

geval blijft. Andere personen die in een overtredings situatie zitten, zullen aangeven dat er ook voor hen klemmende omstandigheden gelden op grond waarvan handhaving in hun geval niet redelijk zou zijn. Daarom blijft handhaving uitgangspunt. Overtreders hebben in bezwaar en (hoger) beroep alle gelegenheid om aan het college en daarna aan rechter(s) uit te leggen waarom van handhaving in hun situatie zou moeten worden afgezien. Dat is ook in het geval van betrokkene gebeurd, maar de concrete omstandigheden zijn niet voldoende bijzonder of anderszins doorslaggevend geacht.

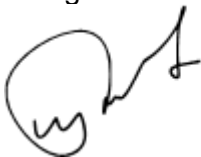
Verder mogen bij handhaving ook de belangen van derden niet uit het oog worden verloren (zoals de belangen van burens, die om handhaving hebben verzocht), deze moeten eveneens in de afweging worden betrokken.

Ook voor wat betreft de zgn. begunstigingstermijn – zie uw slotvraag – is sprake geweest van een zorgvuldige weging van alle betrokken belangen. Al met al is deze begunstigingstermijn sinds januari 2015 vijf maal gewijzigd. Ook hebben wij na de uitspraak van de Raad van State op 19 oktober 2016 betrokkene nog eens circa drie maanden extra de tijd gegeven. Betrokkene heeft de redelijkheid van onze besluitvorming in twijfel getrokken en aan de rechter gevraagd een voorlopige voorziening te treffen. De rechter oordeelde echter dat de door ons gegeven extra begunstigingstermijn voor betrokkene voldoende was om aan de last onder dwangsom uitvoering te kunnen geven. Overwogen werd daarbij dat betrokkene ook al geruime tijd op de hoogte is van het feit dat de bewoning moet worden beëindigd en dat voorzieningen moeten worden verwijderd, “zodat hij meer dan voldoende tijd had om de daarvoor benodigde maatregelen te treffen” (vgl. bijlage 6, onder nummer 5).

Tot slot is nog gebleken dat op 2 januari 2017 in de openbare registers een notariële verklaring is ingeschreven, waaruit blijkt dat betrokkene zijn loods en het terrein voordien heeft verkocht (bijlage 7).

Op grond van het voorgaande zien wij geen aanleiding om de begunstigingstermijn van het dwangsbesluit nogmaals te verlengen. Indien betrokkene niet uiterlijk 22 februari 2017 aan de last voldoet, zullen er van rechtswege een of meer dwangsommen verbeuren.

Met vriendelijke groet,
college van Bergen,



M.J. Pothast
secretaris



drs. H. Hafkamp
burgemeester

**Schriftelijke vragen
ingevolge artikel 40 van het Reglement van Orde**

Fractie : Gemeentebelangen BES

Verzoek Aan de voorzitter van de raad,

Datum 9 januari 2017

Onderwerp Teugelaan 31 te Schoorl

Toelichting **Aan de Teugelaan 31 te Schoorl is een veelheid van problemen aan de orde. Ook Gemeentebelangen zou graag zien dat deze problemen op een goede manier worden geschikt. Gemeentebelangen heeft daarvoor met alle betrokkenen contact gehad.**

De gehele gang van zaken heeft tot gevolg, dat de bewoners van pand Teugelaan 31-B mede op basis van een uitspraak van de Raad van State d.d. 19 oktober 2016, het huis per 22 februari 2017 moeten hebben verlaten. De eventuele uitzetting zou kunnen worden bekrachtigd door één- of tweemaal een dwangsom ad € 75.000,--. Tevens moeten er woonaanpassingen worden gesloopt. Het gehele verloop van de procedures alsmede het uiteindelijke resultaat heeft veel beroering veroorzaakt zowel binnen het gemeentehuis als bij de Raad. Ook bij de bevolking is met betrokken maar zeer gemengde gevoelens gereageerd op het verloop van de zaak. Een en ander is zelfs reden geweest voor het sturen van brieven/mails naar de Commissaris van de Koning, de heer Remkes. De provincie heeft gereageerd, dat er meer dan 30 brieven en mails zijn ontvangen die zullen worden behandeld als een 'bemiddelingsverzoek'. Daarbij zal hoor en wederhoor worden toegepast.

Bij de vooraankondiging tot handhaving in oktober 2014 stelde de gemeente dat zij pas *op dat moment* constateert dat er 'illegaal' werd bewoond. Uit de zienswijze van betrokkene blijkt echter dat de gemeente al minstens 12 jaar wist dat er werd gewoond. Als dit onjuist is, vernemen wij dat graag.

Enkele raadsleden van verschillende partijen hebben één en ander aan de orde gesteld tijdens een besloten vergadering die werd ingelast na de reguliere raadsvergadering van oktober. Afsproken is toen, dat onderzocht zal worden of de zaak via het presidium verwezen moet worden naar een extra, besloten, commissievergadering. Om te kunnen beoordelen of er 'licht is', is aan de raadsleden gevraagd om met vragen te komen die het presidium mogelijk zou kunnen doen besluiten tot een extra vergadering. Er zijn vragen gesteld door Wilma Grooteman voor het CDA en door Solita Groen van GroenLinks. Ook door Gemeentebelangen is een aantal vragen geformuleerd. Wij realiseren ons, dat dit niet uitputtend is. Na de beantwoording of

bij de eventuele openbare bespreking zouden aanvullende vragen kunnen worden gesteld.

In het presidium van 19 december is voorgesteld de vragen ofwel mondeling te bespreken met de indieners samen, ofwel ze schriftelijk te laten beantwoorden. Gemeentebelangen heeft besloten schriftelijke beantwoording te wensen, zodat de vragen op dit moment gelden en behandeld moeten worden als officiële Schriftelijke Vragen ingediend door de fractie van Gemeentebelangen. Namens de fractie heb ik de voorzitter van de Raad hiervan op de hoogte gesteld. Tot op heden hebben wij ook enige terughoudendheid betracht betreffende het vrijgeven van de informatie. SV worden openbaar behandeld en uiteindelijk eventueel in de Raad besproken. Gemeentebelangen beschouwt daarom de vragen als openbaar. Dat geldt ook voor de antwoorden.

Vragen

1. Is het juist, dat er vóór de huidige bewoning op de Teugelaan 31-B te Schoorl al sprake was van toentertijd volgens het bestemmingsplan legale bewoning (door de vader van betrokkene)?
 2. Is het juist, dat die bewoning ongeveer 30 jaar heeft geduurd, tot het overlijden van de vader van betrokkene, waarbij nimmer gewag is gemaakt van illegale bewoning, laat staan handhaving?
 3. Klopt het, dat deze legale bewoning door een verandering in de bestemming volgens het nieuwe bestemmingsplan, is veranderd in agrarische bestemming ofwel 'illegale bewoning'?
 4. Is er bij het wijzigen van het bestemmingsplan contact geweest met de (toenmalige) bewoners waarbij de geplande wijziging aan de orde is gekomen?
 5. Is er in het kader van de in de laatste commissie Bestemmingsplannen gemelde 'Kernboodschap' terecht gesteld, dat de betrokken bewoners bij wijzigingen in het bestemmingsplan zullen worden schadeloos gesteld danwel/ en-dat hun oude rechten zullen worden gerespecteerd (al of niet met een uitsterf-constructie)?
 6. Is hierover met de betrokkenen overleg geweest?
 7. Het is gebruikelijk en wordt zelfs beschouwd als een soort 'plicht' dat er bij aankoop van een pand wordt gekeken naar de inschrijving bij het kadaster. Immers, daar staat naast de eigendomssituatie ook het gebruik vermeld. Bij de aankoop van Teugelaan 31-B is dat door betrokkene gedaan, eveneens door makelaar, notaris en bank. Zij zijn vervolgens verder uitgegaan van het legale woonrecht. Enkele jaren geleden is de GBA (Gemeentelijke Basisadministratie, afdeling gebouwen) over gegaan in de BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen). Is het juist, dat de gemeente voor de bestemming alleen gekeken heeft naar de BAG en niet naar de kadastrale inschrijving?
 8. De gemeente heeft bij monde van jurist Evelyn Visser pas in mei 2015 (tijdens de Commissie van Bezwaar en Beroep) aangegeven dat de registratie bij de BAG kennelijk foutief (door de gemeente geïnterpreteerd) was. Klopt het, dat de inschrijving bij die overgang is gewijzigd
-

-
- van wonen naar agrarische bestemming?
9. Kunt u deze gang van zaken exact beschrijven zodat duidelijk wordt, waar een eventuele (welke) vergissing is gemaakt?
 10. Klopt het, dat deze verandering in de inschrijving is uitgevoerd ten einde te kunnen voldoen aan het gestelde in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord?
 11. Is hierover contact geweest met de vorige eigenaar dan wel de (aspirant)koper en wanneer?
 12. In de BAG wordt wettelijk de feitelijke situatie geregistreerd. Uitzondering hierop is het 'gebruiksdoel bij verblijfsobjecten waarbij het vergunde gebruik wordt geregistreerd'. Als gebruiksdoel wordt aangegeven: woonfunctie. Is dat juist en wordt er hieraan gevolg gegeven?
 13. De bungalow aan de Schapenlaan (6A, 6B) en een nabijgelegen tuinhuis zijn beide gelegaliseerd op grond van 'redelijkheid' (gelijkstelling omliggende panden) en 'oude rechten' (een ondertekende vergunning of legale inschrijving). Voorheen was hier sprake van bestemmingsplan Weidegebied. Nu valt dat ook onder bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. Kan een dergelijke legalisatie hier op de Teugelaan 31-B op basis van het gelijkheidsbeginsel niet eveneens worden toegepast? Immers, Teugelaan 31-B valt onder bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en voldoet aan alle eisen voor legalisering zoals die ook golden voor het pand aan de Schapenlaan. Permanente bewoning van 31-B via legalisatie is een voor de hand liggende conclusie.
 14. Volgens het oude bestemmingsplan Aagtdorp 1977 is de woning van betrokkene mogelijk een bedrijfswoning. De loods/bedrijfswoning van betrokkene had mogelijkheden om tot woning te worden gelegaliseerd middels artikel 30 lid 2. Is dit juist?
 15. Het oude bestemmingsplan Aagtdorp 1977 houdt tevens voor het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid open om vrijstelling te geven van het verbod tot bewoning van agrarische bedrijfsgebouwen. Hoe wordt dit, mede in het kader van de kernboodschap, inzake de Teugelaan 31-B, meegenomen in het beslissingstraject? (De bewoning in de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen op 31ZB en ZA is in 2012 gelegaliseerd.)
 16. Was Teugelaan 31-B een bedrijfswoning met legalisatiemogelijkheden en was destijds de huidige woning op 31 slechts een dienstwoning ten dienste van de bedrijfswoningen van het toenmalig agrarisch bedrijf? Immers, uit de stukken blijkt dat die dienstwoning op 31 pas in 1985 is omgezet naar een woning, toen de agrarische bedrijfsvoering al was gestaakt.
 17. De Afdeling van de Raad van State heeft op 19 oktober 2016 een uitspraak gedaan over het gebruik van de loods, in strijd met het nu vigerende bestemmingsplan en bevestigt daarin de aangevallen eerder gedane uitspraak betreffende de woonfunctie. Er is géén uitspraak gedaan over hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen. Noch
-

of er al of niet terecht geen rekening is gehouden met de omschrijving in het kadaster. Dat de in 1991 al in de loods aangebrachte sanitaire voorzieningen in overeenstemming waren met het toen geldende bestemmingsplan en voldeden aan het Bouwbesluit, op basis waarvan legalisering denkbaar is, was voor de Afdeling geen onderwerp van bespreking of van besluit. Mede, omdat dit al bij de voorzieningenrechter ingebracht had moeten worden, hetgeen niet is gebeurd. Bent u het met ons eens, dat dit feit de gemeente niet ontslaat van het in alle redelijkheid kijken naar deze feiten en deze mee te nemen in de uitvoering van haar besluit?

18. In beroepszaken is het ongebruikelijk om zaken, die niet al eerder aan de orde zijn gesteld, alsnog later aan de orde te stellen. Bent u met ons van mening dat dit het college niet ontslaat van de minstens morele plicht, om dat soort zaken alsnog in behandeling te nemen en mee te nemen in het finale besluit?
19. Teugelaan 31-B wordt aangeduid als 'bijgebouw'. Daar mag niet in worden gewoond. Uitgaande van het feit, dat het hier één perceel betreft, moge dat juist zijn. Hierover heeft de Afdeling uitspraak gedaan. Echter, het perceel is kadastraal gesplitst. Waarom gaat u dan toch uit van één perceel? En betekent dit niet juist, dat er GEEN sprake is van een bijgebouw?
20. Voor twee andere, voormalige recreatiewoningen op het terrein is de woonfunctie verleend op basis van een persoonsgebonden beschikking, PGB. Ook wordt gesproken over een persoonsgebonden ontheffing, PGO. Kunt u ons het verschil tussen deze twee uitleggen? Wordt uitvoering gegeven aan de voorwaarden voor het één dan wel het andere? Is er voor pand Teugelaan 31-B ook niet de mogelijkheid van een dergelijke oplossing? Wat kunt/gaat u hiermee doen?
21. Inmiddels is een planschadeclaim van betrokkene **op verzoek van de gemeente** uitgewerkt door Antea Nederland B.V., Vastgoedadvies & Recht. Het eindoordeel dat is vastgesteld op 3 november 2016, meldt een tegemoetkoming in schade ad € 82.920,--. Door de planologische wijziging is nadeel en schade ontstaan op basis van artikel 6/1 Wro. Is dit juist?
22. Houdt dit niet in en is de gemeente het niet met ons eens, dat er sprake is van een laakbare planologische wijziging?
23. Welke andere gevolgen heeft deze constatering voor de zaak Teugelaan 31-B?
24. Dhr. Hink stelde eerder namens de gemeente, dat de gemeente Bergen dat bedrag niet zal uitbetalen, maar te zullen vereffenen door herstel van de oude rechten. Is dit juist? En zo ja, op welke manier gaat de gemeente hier invulling aan geven **en wanneer?**
25. Via een VVGB (Verklaring Van Geen Bezwaar) kan de Raad het college toestemming verlenen om toch een vergunning af te geven voor een plan dat buiten het bestemmingsplan valt. Heeft het college er over gedacht een dergelijke verklaring aan de Raad voor te leggen,

waardoor de problemen van betrokkene zouden kunnen worden opgelost? (Dit ook, in verband met de uitspraak van de burgemeester: 'er ligt een uitspraak van de Raad van State; ik kan nu niets meer voor hen doen.')

26. Er zijn veel vragen die de nodige tijd behoeven voor een goede beantwoording. En daarna voor een eventuele bespreking in commissie. Hierom, alsmede gezien de constatering en vraag onder punt 24, luidt de slotvraag:

bent u bereid om de uitzetting van de betreffende familie uit te stellen en het verwijderen van sanitaire en slaap-aanpassingen eveneens uit te stellen, tot een maand nadat de Raad een besluit over deze zaak heeft genomen? Kunt u de grootste spoed betrachten dit door *proactief* aan betrokkenen mee te delen?

Naam en ondertekening

Hans Haring
Fractie Gemeentebelangen BES
