

De heer _____
mevrouw _____
Kerkendijk 154
5712 EZ SOMEREN

Datum - 4 NOV. 2016
Onderwerp Kerkendijk 154-156
Ons kenmerk CHZ_KLA-2016-0423/jm/
Uw kenmerk
Uw brief van
Bijlage(n)

Postadres
Postbus 290
5710 AG Someren

Bezoekadres
Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren

Telefoon
0493 - 494 888

Telefax
0493 - 494 850

E-mail
gemeente@someren.nl

Website
www.someren.nl

IBAN rek.nr.
NL56 BNGH 028.50.07.947

BIC-code
BNGHNL2G

Geachte familie _____

Op 29 juni 2016 heeft er tussen u en de burgemeester een overleg plaats gehad in verband met het proces inzake de plannen tot het verplaatsen van de woning. In dit gesprek heeft u aangegeven dat er in het traject tot nu toe van gemeentewege in onvoldoende mate rekening is gehouden met besluiten uit het verleden. U heeft in dit gesprek aangegeven dat er ontoereikend onderzoek is gedaan. Centraal hierin staat de vraag of de nu als noodwoning aangemerkte woning op de locatie Kerkendijk 156 ook terecht is aangegeven als noodwoning. U heeft in het gesprek medegedeeld dat er volgens u een bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een woning.

Door de burgemeester is toegezegd dat er een onderzoek wordt ingesteld en dat u hierover nader wordt geïnformeerd. Om een beter en diepgaander beeld te verkrijgen heeft er op 5 juli 2016 nader overleg met u plaats gehad, alsmede met uw adviseur, _____

Met deze brief geven wij u uitsluitsel over het ingestelde nadere onderzoek.

Kadaster en verkoop aan _____

Op 30 april 1926 koopt de heer _____ van de gemeente Someren een perceel grond groot 9.08.30 hectare voor een prijs van f. 2.814,--. Dit is een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Someren, sectie S, nummer 1048 en van het perceel kadastraal bekend gemeente Someren, sectie S, nummer 1332. Deze twee percelen worden samengevoegd en omgenummerd naar sectie S, nummer 1950. In de verkoopakte is opgenomen dat koper binnen drie jaren na heden (30-4-1926) een boerderij zal stichten.

Bouwvergunningen in de periode dat de heer _____ eigenaar was.

Bij besluit van 24 juli 1935 verlenen burgemeester en wethouders een bouwvergunning aan de heer _____ voor het bouwen van een nieuw gedeelte aan de bestaande woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Someren, sectie S, nummer 1950. De bij de vergunning behorende tekening spreekt over een nieuw gedeelte aan het woonhuis. Op de tekening wordt de bestaande toestand van het huis weergegeven.

In juni 1941 wordt aan de heer _____, Kerkendijk 27, Someren, een bouwvergunning verleend voor het vergroten van een landbouwschuur en stalling. In de bij dit besluit behorende tekening komt duidelijk de mansardekap naar voren. De bouwtekening vertoont veel gelijkenis met de huidige woning.

Koop perceel met opstallen door _____

Op 5 november 1941 wordt het perceel kadastraal bekend gemeente Someren, sectie S, nummer 1950, plaatselijk bekend Kerkendijk 27, groot 9.34.50 door de heer Vergeer verkocht aan de heer _____. De verkoop omvat verder een woonhuis met stal, kippenhok, twee hooibergen, karschob, tuin, boomgaard, bouwland en weiland. De koopprijs bedraagt f. 14.000,--.

Bouwvergunningen in de periode dat de heer _____ eigenaar was.

Bij besluit van 6 november 1943 verlenen burgemeester en wethouders van Someren een bouwvergunning voor het uitbreiden van de veestalling met schuur.

Bij besluit van 14 oktober 1949 wordt bouwvergunning verleend voor de bouw van twee kippenhokken.

Bij besluit van 17 januari 1951 wordt aan _____ een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woonhuis, veestal, schuur en fruitbewaarplaats op het perceel Kerkendijk 154. In deze vergunning is niets opgenomen ten aanzien van sloop of het onttrekken aan de bewoning van de woning op het perceel Kerkdijk 156.

Koop perceel met opstallen door _____

Op 1 mei 1981 kopen _____ een woonhuis met garage, loods, erf en tuin, groot 0.33.00 hectare op de locatie Kerkendijk 156.

Aanvullend onderzoek.

In de akte tussen de gemeente en de heer _____, is bepaald dat de heer _____ een woning moet oprichten. De boete voor het niet oprichten is hoger dan de waarde van het gehele perceel.

Er is een bouwvergunning uit 1935 voor het bouwen van een nieuw gedeelte aan een bestaande woning. Hieruit leiden wij af dat de woning al bestond. Verder is het redelijk om aan te nemen dat de bestaande woning met vergunning is opgericht omdat anders de vergunning voor het uitbreiden niet verleend was.

De bouwvergunning uit juni 1941 voor het vergroten van de landbouwschuur en stalling vertoont veel gelijkheid van details met de huidige woning.

De bouwvergunning van 6 november 1943 verleend aan de heer _____ voor het vergroten van de veestalling en de schuur zijn gerealiseerd met materialen uit de oorlog.

De inhoud van de woning op de locatie Kerkendijk 156 bedraagt ongeveer 750 m³.

Noodwoningen.

Noodwoningen dateren van de periode na de tweede wereldoorlog. Er was een tekort aan woningen en met beperkte financiële middelen moesten in een korte tijd mensen aan onderdak geholpen worden. De woningen, die in die periode zijn opgericht, zijn klein en goedkoop. In de regelingen die hiervoor zijn ingevoerd was opgenomen dat de woningen tijdelijk zouden blijven bestaan. Een woning met een inhoud van 750 m³ past niet in het beeld van de noodwoningen zoals opgericht na de tweede wereldoorlog.

Conclusie bouwvergunning.

Op basis van het vorenstaande komen wij tot de conclusie dat de woning Kerkendijk 156 met een vergunning is gerealiseerd. Bij de vergunning voor het bouwen van de woning Kerkendijk 154 zijn geen voorwaarden gesteld aan het slopen en of onttrekken aan de bewoning van de woning.

Deze conclusie wijkt daarmee nadrukkelijk af van het eerder ingenomen standpunt dat de woning zonder vergunning is gebouwd.

Bestemmingsplannen.

Alvorens in te gaan op de toekomstige aanpak zijn wij nagegaan hoe in het verleden de woning is benaderd bij de opmaak van een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 wordt de woning aangeduid als "woning vallend onder het overgangsrecht". Bij de voorbereiding van dit plan is nagegaan welke factoren een rol spelen bij de vraag of bestaande woningen in het buitengebied in aanmerking kunnen komen voor een positieve bestemming. Hierbij zijn destijds de volgende aspecten betrokken:

- de aard van de woning;
- de bouwkundige staat van de woning;
- de situering van de woning ten opzichte van belendende bebouwing;
- de toegankelijkheid / ontsluiting ten opzichte van de openbare weg;
- het al dan niet voldoen aan de bouwverordening.

Op basis van deze criteria is er destijds geen aanleiding geweest de woning positief te bestemmen.

Bij besluit van 27 oktober 2004 stelt de gemeenteraad kaders vast om "woningen vallend onder het overgangsrecht" alsnog positief te bestemmen. Het voorstel aan de gemeenteraad spreekt nadrukkelijk over noodwoningen. Dit zijn, zoals gezegd, kleine en goedkope woningen opgericht vanwege de woningnood met een tijdelijk karakter. Het ligt ook in de rede om, onder de omstandigheden van dat moment, na te gaan of meer voormalige noodwoningen alsnog een bestemming als burgerwoning kunnen krijgen, omdat daarmee voor een aantal woningen sprake kan zijn van het verbeteren van de beeldkwaliteit van de woning en de woonomgeving. Een vergroting tot 450 m³ is toegestaan door de provincie om daarmee de woning te kunnen laten voldoen aan de minimale eisen van de woonkwaliteit. Op basis van de in dit beleid gestelde kaders is destijds geconcludeerd dat er geen aanleiding bestond het overgangsrecht te vervangen door een zogenaamde positieve bestemming.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 wordt wederom de woning onder het overgangsrecht gebracht. In 2015 doet de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak dat de woning reeds in het vorige bestemmingsplan als "noodwoning" was opgenomen, dat er geen bouwvergunning bekend is en dat daarom de gemeenteraad geen ander standpunt had hoeven in te nemen.

Met de gewijzigde conclusie met betrekking tot de vraag of de woning met vergunning is gebouwd, is er op basis van andere criteria in het verleden geen aanleiding geweest tot het leggen van een positieve bestemming.

Bij de opmaak van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied, dat in vijf deelgebieden wordt uitgevoerd, hanteert de gemeente als regel het uitgangspunt dat bestaande rechten worden gerespecteerd tenzij er bijzondere omstandigheden zijn, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een weg of een woonwijk. Dit betekent dat de verkregen rechten in beginsel positief worden bestemd.

Overgangsrecht.

Overgangsrecht is een regeling, die wordt opgenomen in een bestemmingsplan voor situaties die in een plan niet positief bestemd kunnen worden omdat er geen bestaande rechten zijn en of niet meer passen in het toekomstig beleid of voorgestane ontwikkeling. In het verleden was het mogelijk om situaties meerdere keren bij een nieuw plan onder het overgangsrecht te brengen. De wetgever heeft met deze praktijk gebroken en bepaald dat de gemeente een situatie eenmaal onder het overgangsrecht kan brengen en vervolgens of positief moet bestemmen of daadwerkelijk de situatie moet saneren.

Daarnaast heeft de gemeenteraad in zijn handhavingsbeleid bepaald dat gedoogsituaties voorkomen moeten worden.

Saneren betekent in dit concrete geval dat de woning op de locatie Kerkendijk 156 wordt geamoveerd en dat hiervoor een passende vergoeding wordt verstrekt. Het behoeft naar onze opvatting geen nader betoog dat van gemeentewege geen geldmiddelen en of andere instrumenten worden ingezet om de huidige situatie te beëindigen. Het gaat immers om het respecteren van bestaande rechten en er zijn geen omstandigheden, die voor ons aanleiding geven nu over te gaan tot een sanering.

Conclusie bestemmingsplan.

Het vorenstaande betekent dat van gemeentewege overgegaan dient te worden tot het herstellen van de eerder gemaakte vergissing. Dit betreft dan uiteraard de bestaande locatie Kerkendijk 156.

Verdere aanpak.

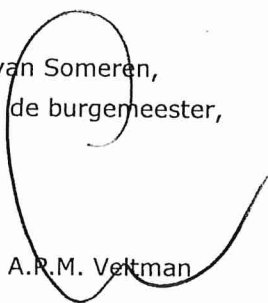
Het is ons bekend dat u plannen heeft om een woning elders op het perceel op te richten en de bestaande woning te amoveren. Wij zullen u binnenkort uitnodigen voor een overleg met wethouder Van de Moosdijk waarbij onze inzet er op gericht zal zijn om het respecteren van verkregen rechten gestand te doen en gevolg te geven aan de gewijzigde inzichten ter zake van het overgangsrecht.

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris,



drs. A.P.M. de Kok

de burgemeester,



A.P.M. Veltman