

OORDEEL

Verzoeker

De heer M. T. te Haaksbergen

Datum verzoek

Het klachtenformulier is op 2 november 2010 ingediend bij de Nationale Ombudsman, doorgezonden naar de Overijsselse Ombudsman (verder: Oo) en bij het secretariaat ingeboekt op 8 november 2010 onder nummer 2010 094.

Betreft

Het verzoek tot onderzoek betreft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaksbergen, hierna (ook) te noemen: de gemeente.

Procedure

Op 2 november 2010 schrijft verzoeker aan de Nationale Ombudsman. Zijn verzoek betreft de gemeente Haaksbergen. Omdat deze gemeente niet is aangesloten bij de Nationale Ombudsman, wordt het verzoek op 8 november 2010 doorgezonden naar de Oo.

Het blijkt dat de gemeente de klachten nog niet in eerste instantie behandeld heeft. Bij brief van 16 november 2010 stuurt de Oo het verzoek dan ook ter behandeling naar de gemeente.

De gemeente heeft een gesprek met verzoeker, waarna op 21 december 2010 een brief van de gemeente volgt, waarin inhoudelijk op de vragen van verzoeker wordt ingegaan. Op 24 januari 2011 volgt de klachtafhandelingsbrief van de zijde van de gemeente.

Bij email van 31 januari 2011 meldt verzoeker aan de Oo dat hij niet tevreden is met de afhandeling door de gemeente. Vervolgens vraagt de Oo bij de gemeente de stukken op.

Deze worden op 23 februari 2011 ontvangen.

Over de klachten is een hoorzitting gehouden op 10 maart 2011.

Hierbij zijn aanwezig: verzoeker; namens de gemeente: de heren B.J. Weustink en R. ter Horst, medewerkers van de afdeling R.O. en L.Tuiten, klachtencoördinator; namens de Oo: de heer M. Snijder en mevrouw J. den Engelse.

Aard van de klacht

De klachten betreffen:

- het in rekening brengen van onredelijke kosten;
- onvoldoende informeren over de te volgen procedure bij aanpassing van het bestemmingsplan om bewoning van een schuur te legaliseren.

Onderzoek

Het gevraagde onderzoek heeft betrekking op normen van:

- actieve en adequate informatieverstrekking

Ontvankelijkheid

De te onderzoeken gedragingen zijn kenbaar gemaakt aan de gemeente en de gemeente heeft de klachten in eerste instantie behandeld, zodat het verzoek ontvankelijk is.

Feiten

1. In 2005 koopt verzoeker de onroerende zaak aan de Laarveldsweg 19/21 in Haaksbergen. Het gaat om drie gebouwen: een woonhuis (rijksmonument), een schuur en een pand waarin zich een sauna/yogaruimte bevindt. Voor de sauna/yogaruimte is op 30 augustus 1988 een bouwvergunning verleend. Verzoeker is, afgaande op de mededelingen van makelaar en notaris, in de veronderstelling dat het gaat om twee gebouwen met een woonbestemming en één bedrijfsgebouw. Dit wordt tevens ingegeven door de nummering 19 en 21. In juni 2008 wil de zwager van verzoeker zich laten inschrijven op het adres Laarveldsweg 21 (de sauna/yogaruimte). Dit is aanleiding tot nader onderzoek door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.
2. In het bestemmingsplan "Scholtenhagen-Watermolen" is voor het perceel opgenomen: drie gebouwen, waarvan er één is met een woonbestemming. Dat gebouw (het monument) ligt in het bouwvlak, beide andere gebouwen niet. Alleen in het bouwvlak is wonen toegestaan. In juni 2008 ligt er een voorontwerp bestemmingsplan. Het perceel heeft daarin de bestemming Wonen (in het bouwvlak); het monument heeft de aanduiding cw (cultuurhistorische waarden) en het bijbehorende erf de aanduiding dv (dienstverlening). De ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht geeft de bewoners-verzoeker en zijn zwager- op 27 juni 2008 te kennen de geconstateerde strijdigheid te zullen rapporteren. Op dat moment acht men het binnen de gemeente niet wenselijk een tweede woning toe te staan.
3. Op 10 oktober 2008 stuurt de gemeente een brief aan de zwager van verzoeker en een kopie daarvan aan verzoeker zelf. De gemeente geeft aan dat er sprake is van illegale bewoning. Dat verplicht in principe tot handhavend optreden. Echter het zou kunnen dat de situatie alsnog gelegaliseerd kan worden door wijziging van het bestemmingsplan. Er wordt niet uitgesloten dat er mogelijkheden zijn op grond van het provinciale en gemeentelijk beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). De gemeente meldt: "als het gebruik past binnen het VAB-beleid zou het wellicht nog kunnen worden meegenomen in de komende herziening van het bestemmingsplan." Er wordt aangeraden per omgaande een afspraak te maken met medewerkers van de afdeling ROMB. Dit omdat formeel de termijn voor reacties op het voorontwerp bestemmingsplan op 6 oktober 2008 is gesloten. De gemeente wijst er op dat het gaat om een onderzoek naar legalisatie, waarbij er zwaarwegende argumenten naar voren kunnen komen die tot gevolg hebben dat- bij afweging van alle betrokken belangen- moet worden besloten geen medewerking te verlenen aan wijzigen van het bestemmingsplan.

4. Er volgt op deze brief geen reactie van verzoeker. Hij geeft aan dat hij wel contact heeft gehad met de gebiedsmakelaar, de heer Jannink. Die achtte de kans van slagen klein. Hierover zijn er geen vaststaande gegevens.
5. De gemeente blijft in principe bereid mee te denken over de mogelijkheden tot legaliseren van de bewoning. Er is een rapport van de ervenconsulent van Het Oversticht waarin wordt gemeld dat met bepaalde aanpassingen de schuur inderdaad als 'karakteristiek' kan worden aangemerkt en onder het VAB-beleid kan vallen. In april 2010 vindt er een bezoek plaats van de ervenconsulent van Het Oversticht en de planoloog van de gemeente. Daarna volgt er een gesprek over de mogelijke legalisatie waarbij als te verwachten kosten volgens verzoeker een bedrag van ca. €15.000, - wordt aangegeven. In emailcorrespondentie van september 2010 worden ook bedragen van € 20.000– 30.000,- genoemd.
6. Aan verzoeker wordt op 10 juni 2010 per email door de gemeente aangegeven dat hij een principeverzoek tot bestemmingsplanherziening kan indienen. Hiervoor moet hij zich laten bijstaan door een adviseur, die een principeaanvraag opstelt waarin alle relevante zaken zijn opgenomen. Hierbij meldt men: "het gaat onder meer om de huidige en de gewenste situatie waarbij is gekeken naar milieuafwegingen, ruimtelijke kwaliteit en dergelijke. Deze adviseur dient zich te conformeren aan het advies van de ervenconsulent en de gemeente Haaksbergen. Uiteraard houden wij ook rekening met uw eigen belangen en wensen." Vervolgens meldt de email vijf bureaus die voor verzoeker 'een betreffend plan kunnen opstellen'. Daarnaast worden drie architectenbureaus genoemd die verzoeker in de arm zou kunnen nemen als het gaat om de aanpassingen.
7. Bij email van 28 juni 2010 meldt verzoeker de twee door hem benaderde bureaus. Er wordt hierbij aangegeven dat aan beide is gevraagd contact op te nemen met de gemeente. Op 9 augustus 2010 mailt de gemeente aan verzoeker dat er nog geen contact is opgenomen door de adviseurs. Men informeert naar de ontwikkelingen. Dezelfde dag antwoordt verzoeker dat hij contact zal opnemen met beide bureaus. Op 9 september 2010 stuurt verzoeker een email naar de gemeente dat hij de volgende dag een afspraak heeft met de heer R. Kuiphuis (van het benaderde adviesbureau) in verband met het opstellen van de aanvraag.
8. De heer Kuiphuis stuurt op 17 september 2010 een email naar de gemeente waarin hij meldt:
 - De gang van zaken is besproken en er is een financieel plaatje aan gehangen. Daarbij komt hij uit op € 25– 30.000, -. Verzoeker heeft hem aangegeven dat hem 'dat niet waard is'.
 - Verzoeker is op milieuaspecten geweest, zoals geluidsbeoordeling nu het pand dicht aan de weg ligt en de afstand tot de naastgelegen camping - te weten 20 meter, waar volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' er 50 meter zou moeten zijn. Aangegeven wordt dat verzoeker weer contact zal opnemen met de gemeente.
9. Verzoeker richt zich op 17 september 2010 met vragen tot de gemeente. Op 20 september 2010 volgt er van de zijde van de gemeente een antwoord per email. Daarin wordt aangegeven:
 - Een artikel 19 WRO procedure is niet meer mogelijk; er is voor 1 juli 2008 geen complete aanvraag met situatieschets ingediend.
 - Uitleg wat de leges zijn en hoe hier mee wordt omgegaan.

- De onderzoeken die verzoeker in zijn mail noemde zijn inderdaad nodig. Daarbij gaat het om quick-scans. Als die aantonen dat er aanvullend onderzoek moet worden gedaan, komt dat in en later stadium.
- Er moet eerst een compleet principeverzoek zijn, waarop het college een besluit kan nemen. Als dat positief is, wordt een bestemmingsplanprocedure opgestart. In die procedure zijn de onderzoeken pas nodig.
- Aangeraden wordt in contact te treden met de camping en daar uitleg te geven. In feite gaat het om planologisch regelen van een bestaande situatie.

10. Bij email van 20 september reageert verzoeker dat hij van het kostenaspect niets begrijpt. Bedragen van € 30.000, - zijn te hoog. Verder heeft de gemeente nooit genoemd dat er eventueel een planschadeclaim van de camping zou kunnen komen en er extra onderzoeken nodig zouden zijn. Hij klaagt er over dat de gemeente dit allemaal wel makkelijk af doet met een beroep op waardevermeerdering van het perceel, want hij kocht op basis van de mogelijkheid van twee woningen. Hij stelt de volgende stappen voor:

- Gemeente geeft een indicatie of de nabijgelegen weg inderdaad een belemmering zou zijn, of aanpassingen nodig maakt.
- Nagaan of de camping inderdaad planschade zal claimen.
- Onderzoeken van te voren uitvoeren.
- Dan pas het principeverzoek indienen.

Dit omdat verzoeker eerst zekerheid over de kans van slagen wil hebben.

Van de kant van de gemeente volgt hierop het verzoek telefonisch contact op te nemen om een afspraak te maken om een en ander te bespreken.

Er volgen nog mails op 24 en 27 september 2010 over al dan niet te verrichten onderzoeken en de kosten die daarmee zijn gemoeid.

Uiteindelijk dient verzoeker—zonder gebruik te maken van zijn adviseur R. Kuiphuis— op 19 november 2010 een principe-aanvraag in, die volgens de gemeente onvoldoende is. Er is dan nog niet tegemoet gekomen aan zijn vraag eerst helderheid te verschaffen over punten waarmee geen kosten voor onderzoek zijn gemoeid.

11. Naar aanleiding van de klacht van verzoeker over onduidelijke/onvoldoende informatie en het steeds verhogen van kosten, reageert de gemeente als volgt:

a. Bij brief van 21 december 2010:

- Wat betreft de huisnummers en de bestemming is er een bestemming voor één woning. In het verleden is een extra huisnummer toegekend. Dat heeft geen relatie met een woonbestemming en kan nu niet worden aangewend om een extra woning te realiseren.
- Van toepassing is het VAB-beleid als het gaat om legaliseren van de bewoonde schuur. Met enige aanpassingen kan de schuur als 'karakteristiek' worden aangemerkt en onder dit beleid gebracht worden. Dan is via een procedure een legale situatie te creëren. Daarbij moet het bestemmingsplan partieel herzien worden. Dat zal ongeveer een jaar gaan duren.
- Het principeverzoek van 19 november 2010 voldoet (nog) niet aan de voorwaarden. Aangegeven wordt wat de voorwaarden zijn om te komen tot een goed afgewogen principeaanvraag.
- De kosten zullen ca. € 20.106, - bedragen: de leges voor het herzien van het bestemmingsplan € 10,106,-, diverse onderzoeken € 5.000, - en bijstand door deskundigen € 5.000, -. Daarnaast is planschade bij de naastgelegen camping niet ondenkbaar.

b. Brief van 24 januari 2011:

- Er is geen woonbestemming voor twee gebouwen. Ten tijde van de aankoop had men dit kunnen constateren door het bestemmingsplan te raadplegen. Een koper heeft hier een

eigen verantwoordelijkheid, los van een makelaar of notaris. Op 27 juni 2008 is door de ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht meegedeeld dat er één woonbestemming was. Dit is ook vermeld in de brief van 10 oktober 2008. In die brief was tevens aan de orde dat men kon reageren op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dat is niet gebeurd. Een procedure op basis van artikel 19 WRO is niet meer mogelijk, nu de WRO per 1 juli 2008 is vervangen.

- Het tweede huisnummer is geregistreerd als nummer voor een pand in de categorie "andere niet-woningen".
- De gemeente denkt mee en zoekt mee naar een oplossing. Hierbij verwijst zij naar het bezoek en rapport van de ervenconsulent van Het Oversticht. Dat er diverse bedragen zijn genoemd als het gaat om kosten van legalisatie, wordt in verband gebracht met het herzien van de legesverordening.
- De gemeente heeft betrokkene meerdere malen geïnformeerd over legalisatie en de bijbehorende kosten. Aangeraden wordt voor begeleiding een adviseur in te schakelen.
- De gemeente is van mening dat verzoeker al met al voldoende en correct is geïnformeerd.

12. Verzoeker meldt in zijn email aan de Oo van 24 januari 2011 hierop het volgende:

- De gemeente geeft aan dat – als er al fouten zijn gemaakt – dit komt door de onervarenheid van de ambtenaar. Dit blijkt uit het gespreksverslag van december 2010. Er is niet ingegaan op vragen/verzoeken in de reactie naar aanleiding van de notulen.
- Er ligt nu weer een andere kostenschattting.
- Er is geen reactie in verband met het verzoek waar het huisnummer 21 is gebleven.
- De gemeente beweert hulp te verlenen, maar wijst tot nu toe alles af.
- Pas na het laatste gesprek (december 2010) is eindelijk doorgegeven wat een principeverzoek moet bevatten en dan moet er kennelijk wel een plan van een architect zijn. Eerst werd aangegeven de procedure met een architect te stoppen totdat het principeverzoek er zou liggen. Het gaat hier om strijdige informatie.
- Bij de herziening van het bestemmingsplan is het verzoek afgewezen. Het is onjuist te beweren dat verzoeker niet zou hebben gereageerd.

Standpunten van partijen

Voor zover voor de beoordeling van de klachten van belang, is uit de overgelegde stukken en wat bij de hoorzitting is besproken, het volgende komen vast te staan.

Verzoeker

Verzoeker stelt dat hij een perceel kocht met twee huisnummers. Het is nog steeds niet helder waar dat tweede huisnummer is gebleven. Hij heeft een luchtfoto waaruit blijkt dat er op zijn perceel twee panden rood zijn gekaderd en het derde niet.

Verzoeker is van mening dat de gemeente niet duidelijk maakt wat er nu wel en niet kan, hoe hij de procedure voor legalisatie moet aanpakken en hoe veel dat kost. Er zijn tegenstrijdige berichten. Hij vreest dat hij veel geld vooruit moet betalen aan adviseurs en onderzoeken en dat het dan uiteindelijk allemaal niet doorgaat. Daarom moet er duidelijkheid komen op punten die de gemeente zo kan nagaan, zonder dat er buitenstaanders dure onderzoeken doen. Bijvoorbeeld als het gaat om de dicht bij gelegen weg.

Zijn adviseur in 2010, de heer Kuiphuis, heeft hem expliciet aangeraden bij de gemeente eerst te informeren naar problemen die op voorhand bekend zijn. Een principeaanvraag is onzin als je op voorhand al zou weten dat het niet gaat lukken.

In het begin was er bij de gemeente geen bereidheid mee te denken. Verzoeker heeft zelf de ervenconsulent ingeschakeld. De gemeente vroeg haar negatief te adviseren. Hij heeft in 2008 geen actie ondernomen omdat de gebiedsmakelaar, de heer Jannink, de kans van slagen klein achtte als het gaat om wijzigen van het bestemmingsplan.

Gemeente

Allereerst heeft verzoeker, toen hij in 2005 het perceel kocht, bij de gemeente kunnen nagaan of er wel gewoond kan worden in gebouwen die niet als zodanig gebruikt worden. Op de foto die verzoeker toont zijn twee gebouwen rood gekaderd en daarmee aangegeven als 'pand'. Dat wil nog niet zeggen dat er een woonbestemming is; het kan ook om een ander soort pand gaan. Hier is dat het geval. Ook huisnummers zijn niet doorslaggevend voor de bestemming.

Verzoeker heeft in 2008 zienswijzen kunnen indienen in verband met het ontwerp bestemmingsplan. Dat kan met een korte brief. Er is bij de gemeente geen enkele reactie binnengekomen naar aanleiding van de brief van 10 oktober 2008. Volgens de gemeente is de gebiedsmakelaar, de heer Jannink pas in 2010 in beeld gekomen en niet al in 2008.

Als het gaat om de verdere gang van zaken om eventueel te komen tot legaliseren is de gemeente van mening, dat er steeds meegedacht is. De gemeente heeft de ervenconsulent van Het Oversticht benaderd. Het Oversticht werkt voor gemeenten in Overijssel en heeft een eigen deskundigheid en verantwoordelijkheid, waar de gemeente niet in treedt.

Men gaat in gevallen zoals deze met betrokkene om tafel zitten om na te gaan wat er moet gebeuren en wat moet worden aangeleverd. Dan wordt duidelijk dat het verstandig is een goede adviseur in de arm te nemen. Dit gebeurde ook bij verzoeker. De gemeente heeft hem gewezen op bureaus die vaker dit soort zaken behartigen en een principiaanvraag kunnen opstellen. Ook had verzoeker een architect nodig omdat er aanpassingen aan het gebouw moesten plaatsvinden om het 'karakteristiek' ervan te verhogen. Ook daar zijn namen en adressen van gegeven.

De gemeente heeft steeds meegedacht bij vragen van verzoeker en zijn emails beantwoord.

Wat betreft de kosten is in eerste instantie gemeld wat de gemeentelijke leges zijn. Later is er ook overleg geweest over andere kosten waar verzoeker op zou moeten rekenen.

De gemeente is van mening dat verzoeker al met al voldoende en correct is geïnformeerd.

Reactie op het verslag van bevindingen

Samengevat en voor zover voor de beoordeling van de klachten van belang is van verzoeker per email van 5 april 2011 de volgende reactie ontvangen:

- Feiten, punt 3: genoemde brief was het gevolg van een nulmeting, die er toe zou dienen verzoeker verder te helpen om het probleem van het ontbreken van een woonbestemming te onderzoeken. Dat bleek niet het geval; de nulmeting diende om oneigenlijke bewoning aan te tonen.
- Er is wel degelijk contact opgenomen met de gemeente. Daar is uitdrukkelijk verzekerd dat zij het probleem zouden onderzoeken en dat verzoeker verder geen actie kon ondernemen. De gemeente zou het probleem intern bespreken en dan weer contact opnemen. De gemeente moet op de hoogte zijn van de mondelinge reactie, ook al is er daarvan geen bewijs, al was het maar omdat bewust oneigenlijke bewoning wordt toegestaan.
- Feiten punt 4: de heer Jannink kwam pas later in het proces. Hij bevestigt tegenover verzoeker dat herziening van het bestemmingsplan niet gebruikt kan worden om een woonvergunning aan te vragen.

- Feiten punt 6: ondanks dat het vakantietijd was zijn er op korte termijn twee bureaus ingeschakeld. Toch spoort de gemeente aan tot meer actie. Er wordt nauwelijks informatie gegeven en de gemeente heeft de voorkeur om zaken met adviesbureaus te regelen zonder dat verzoeker daarbij aanwezig hoeft te zijn.
- In het verleden-sinds 1975- is nummer 21 wel gebruikt als woonhuis. De vorige eigenaar woonde er zelf. Op de luchtfoto wordt het wonen benoemd.
- Verder reageert verzoeker op het standpunt van de gemeente.

Bij brief van 4 april 2011 is samengevat de volgende reactie ontvangen van de zijde van de gemeente:

- Feiten punt 2: Verzoeker heeft niet gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan dat in juni 2008 ter inzage is gelegd; evenmin is gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan dat eind 2009 ter inzage lag.
- Feiten punt 4: De heer Jannink geeft aan dat hij op 4 december 2009 met verzoeker in contact is gekomen. Een email hierover van de heer Jannink is bijgevoegd.
- Feiten punt 5: Ook de heer Ooink, landschapsdeskundige van de gemeente, was aanwezig bij het erfbezoek.
- Feiten punt 6: Toevoegen aan de laatste zin: "om in aanmerking te komen voor VAB wonen".
- Verder reageert de gemeente op het standpunt van verzoeker.

De Oo neemt de aanvullingen voor kennisgeving aan en betreft deze waar nodig bij de overwegingen. Voor zover partijen reageren op de wederzijdse standpunten zoals weergegeven in het rapport bevindingen, merkt de Oo op dat partijen op diverse punten verschillende versies hebben van wat er in het verleden speelde. Voor zover nodig in verband met de klachtbehandeling zal de Oo dit beoordelen.

Overwegingen van de Ombudscommissie

Actieve en adequate informatieverstrekking:

Volgens deze norm moeten bestuursorganen burgers met het oog op de behartiging van hun belangen actief, dus uit zichzelf, en al helemaal desgevraagd, van adequate informatie voorzien. Voor de geloofwaardigheid van de overheid en voor het vertrouwen van burgers in de overheid is transparantie een noodzakelijke voorwaarde. Informatie is pas adequaat als deze op tijd plaatsvindt, duidelijk is en voldoende toegesneden op hetgeen wordt gevraagd.

Nieuw bestemmingsplan.

Allereerst stelt de Oo vast dat verzoeker toen hij het perceel kocht niet bij de gemeente Haaksbergen heeft geïnformeerd naar de woonmogelijkheden. Naar aanleiding van het rapport bevindingen komt verzoeker met de mededeling dat er in het verleden wel is gewoond in het pand dat nu ter discussie staat. Ook zouden luchtfoto's zijn gelijk bewijzen.

Wat daar ook van zij, doorslaggevend is hier het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is er alleen de bestemming wonen voor de monumentale boerderij. Een tweede woning is er niet in geregeld. Dat er twee huisnummers zijn (geweest), maakt dit niet anders.

Verder constateert de Oo dat verzoeker niet heeft gereageerd ten tijde van de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan. De Oo vindt het hierbij van belang dat de gemeente in de brief van 10 oktober 2008 uitdrukkelijk verzoekt contact op te nemen vanwege het sluiten van de termijn voor reacties op het voorontwerp bestemmingsplan. Bij de hoorzitting van de Oo geeft verzoeker aan dat hij niet reageerde op de brief van 10 oktober 2008 omdat hem zou zijn gezegd door de heer Jannink dat dit geen zin had. In de reactie op het rapport bevindingen geeft hij aan dat hij

zich wel heeft gemeld en dat de heer Jannink pas later in beeld kwam. De heer Jannink meldt dat hij inderdaad pas later contact had met verzoeker, namelijk in december 2009. Verzoeker scheidt daarmee een tegenstrijdig beeld en de Oo acht het aannemelijk dat hij zich niet heeft gemeld. Een tweede gelegenheid was er nog bij het ter inzage liggen van het uiteindelijke ontwerp bestemmingsplan in 2009. Ook daar heeft verzoeker zich niet gemeld.

Een reactie op het (voor)ontwerpbestemmingsplan zou voor verzoeker de gemakkelijkste weg geweest zijn om in ieder geval van de gemeente een beoordeling te krijgen over de door hem gewenste woonbestemming. Een kort briefje met een dergelijke wens was voldoende geweest om meegenomen te worden in de planherziening.

Overigens wijst de Oo er op dat in oktober 2008 niet bekend was of een zienswijze op het voorontwerp inderdaad tot aanpassen van het voorontwerp bestemmingsplan zou leiden.

In die zin acht de Oo het niet terecht als de gemeente nu min of meer suggereert dat verzoeker de huidige problemen had kunnen voorkomen door toen te reageren. Er kan achteraf alleen worden gezegd dat er een beoordeling en een standpunt van de gemeente zou zijn geweest, maar niet hoe dat er uit gezien zou hebben.

Handhavend optreden.

Het gaat er nu voornamelijk om hoe de verdere gang van zaken is geweest.

Daarover overweegt de Oo het volgende:

Als er in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan in een pand gewoond wordt, is de gemeente verplicht handhavend op te treden. Of er strijdigheid aanwezig is dient de gemeente eerst vast te stellen. Dat is op 27 juni 2008 gebeurd via het bezoek van de ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht.

Er is vervolgens een plicht tot handhaving. Daar doet niet aan af of er meer huisnummers zijn of dat het pand wellicht in het verleden wel bewoond is geweest. Wel geldt dat van handhaving kan worden afgezien als het mogelijk is de illegale situatie te legaliseren.

Uiteindelijk heeft de gemeente het standpunt ingenomen onder bepaalde voorwaarden mee te willen werken aan legaliseren door alsnog een tweede woonbestemming toe te kennen.

Er kan gesteld worden dat dit wel behoorlijke tijd heeft geduurd als in aanmerking wordt genomen dat de situatie in ieder geval in juni 2008 bekend was, er in april 2010 een erfbezoek plaatsvindt en op 10 juni 2010 wordt aangegeven dat er een principeverzoek tot herzien van het bestemmingsplan kan worden ingediend.

Dit acht de Oo niet voortvarend, waarbij echter moet worden aangetekend dat hier voor verzoeker niet direct een nadeel uit voortvloeit nu de situatie in ieder geval niet werd aangepakt met handhavend optreden. Het is echter wel zo dat het geheel voor een burger dan toch wel onduidelijk blijft.

Kosten van de planherziening.

De Oo merkt op dat de kosten voor een herziening van het bestemmingsplan bij verzoeker tot aarzeling leiden om voortvarend een principe-aanvraag in te dienen.

Hij wil eerst meer duidelijkheid, wat goed voorstelbaar is gezien de hoogte van de bedragen waarover is gesproken.

De gemeente is over de kosten pas echt helder bij de klachtafhandeling.

Dat er dan een bedrag van ongeveer € 20.000,- uitkomt is een kwestie die niet ter beoordeling staat van de Oo. Legesverordeningen worden vastgesteld door de gemeenteraad; daar mag de Oo niet in treden. De overige kosten voor onderzoek en advies door deskundige bureaus staan ter beoordeling van verzoeker.

Wel valt op dat de gemeente degene is die verzoeker wijst op een aantal bureaus die kunnen worden benaderd. Hoewel dit aan de ene kant als klantvriendelijk gezien kan worden, ontstaat hier toch de indruk dat de gemeente juist met deze bureaus wil werken. Beter zou het zijn als in het

algemeen wordt uitgelegd hoe een burger een goed bureau kan vinden zonder daar direct al namen bij te noemen.

Ook speelt in deze zaak een rol dat-als er al over de kosten heengestapt wordt- de uitkomst van de procedure niet zeker is.

De Oo acht het niet onredelijk dat verzoeker op punten als milieuregels en verkeersgeluid eerst een beeld wil krijgen voordat hij aan grote kosten begint. Als immers op voorhand duidelijk is dat milieubeleid en verkeersgeluid de wijziging van het bestemmingsplan onmogelijk maken, is het weinig zinvol een principe-aanvraag in te dienen.

Er zijn kennelijk problemen als het gaat om de ligging van het pand aan de weg en in de buurt van een camping.

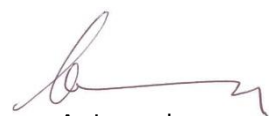
De Oo is van mening dat de gemeente hier qua informatievoorziening aan verzoeker niet adequaat heeft gehandeld. Er is geen duidelijkheid gekomen over de mogelijkheden van ontheffing van de regels die hier een rol spelen, alsmede de visie van het college daarop. In ieder geval is onvoldoende duidelijk waarom een standpunt hierover niet mogelijk zou zijn voordat een principe-aanvraag wordt ingediend.

Wat betreft een planschade van de nabijgelegen camping is de Oo met de gemeente van mening dat het aan verzoeker is met de camping contact op te nemen en daar te informeren naar hun standpunt over legaliseren van het gebruik als woonhuis.

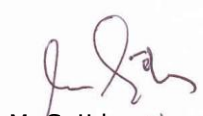
Oordeel

Wat betreft adequate en voortvarende informatieverstrekking komt de Oo gezien het bovenstaande tot het oordeel dat er niet steeds zorgvuldig is gehandeld.

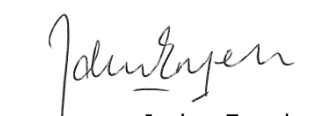
Aldus vastgesteld door de Overijsselse
Ombudscommissie op 19 april 2011.



mr. A. Lunenburg



M. Snijder mpm



mevr. mr. J. den Engelse