

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@nysingh.nl>
Verzonden: 07-12-2021 15:56
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nysingh.nl>
Onderwerp: FW: vraag voor Nysingh vanuit handhaving

Zie hieronder.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Advocaat



Nysingh | Velperweg 10 | 6824 BH | Arnhem

Postbus 9220 | 6800 KA | Arnhem | Nederland

T : +31 (0)88 752 [redacted]
M : +31 (0)6 [redacted]
E : [redacted]@nysingh.nl

Alle werkzaamheden van Nysingh advocaten & notarissen N.V. (ingeschreven in het handelsregister onder nr. 08118371) worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht, waarop van toepassing zijn onze algemene voorwaarden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en te raadplegen op www.nysingh.nl/algemene-voorwaarden. In deze voorwaarden is onder meer onze aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het desbetreffende geval aanspraak op uitkering geeft, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico volgens de desbetreffende polis.



Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 december 2021 14:49
Aan: [redacted], [redacted]
CC: [redacted], [redacted]

Onderwerp: FW: vraag voor Nysingh vanuit handhaving

Dag [redacted],

Wederom een vraag om advies.

Sprake is van een strijdige situatie met het bestemmingsplan. Er zijn 2 bedrijfswoningen en er mag 1 bedrijf gevestigd zijn volgens het bestemmingsplan. Er zitten echter twee bedrijven en 1 van de bedrijfswoningen wordt op dit moment bewoond en de andere bedrijfswoning wil men vanaf 1-1-2022 gaan bewonen. De ene eigenaar is [redacted] (Lageweg 10), hij had voorheen het gehele perceel en heeft wegens faillissement een deel verkocht (1 bedrijfswoning en deel gebouwen) aan [redacted] (Lageweg 12 en 12a).

De vraag is; moeten wij als gemeente bepalen welk bedrijf recht heeft op de locatie? Of moeten beide partijen dit zelf

inzichtelijk maken, omdat er een privaatrechtelijke overeenkomst tussen hen beide aan ten grondslag ligt? Anders gezegd, [J] [J] claimt dat hij recht heeft op de locatie en heeft een handhavingsverzoek d.d. 8-11-2021 ingediend bij de gemeente tegen perceel Lageweg 10. En [J] [J] zit al vanaf het begin op deze locatie, heeft echter een deel verkocht (Lageweg 12 en 12a). Graag zouden we hier een antwoord op willen, dit in verband met het handhavingstraject wat we eventueel op gaan starten als we er niet uit komen met scenario a.

De (concept) memo sturen we mee, omdat deze inzicht geeft in het proces en de vele zaken (zie chronologisch overzicht zaaknummers in bijlage 1 van de memo) die er op dit moment lopen, of hebben gelopen en het traject niet gemakkelijker maakt.

Met een duiding wat de privaatrechtelijke overeenkomst betekent voor het aanpakken van de strijdigheid met het bestemmingsplan, hopen wij meer duidelijkheid te krijgen.

Als het even kan zouden we graag voor maandag 13 december 2021 het advies ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[J]

cluster Juridische zaken



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Van: [J], [J] <[J]@bronckhorst.nl>

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 09:26

Aan: [J], [J] <[J]@bronckhorst.nl>

CC: [J], [J] <[J]@bronckhorst.nl>; [J], [J] <[J]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: vraag voor Nysingh vanuit handhaving

Goedemorgen [J],

Wil jij onderstaande vraag en bijlage bij Nysingh neerleggen. Kosten van Nysingh mogen op budget van handhaving.

De vraag is als volgt.

Er is sprake van een strijdige situatie met het bestemmingsplan. Er zijn 2 bedrijfswoningen en er mag 1 bedrijf gevestigd zijn volgens het bestemmingsplan. Er zitten echter twee bedrijven en 1 van de bedrijfswoningen wordt op dit moment bewoond en de andere bedrijfswoning wil men vanaf 1-1-2022 gaan bewonen. De ene eigenaar is [J] [J] (Lageweg 10), hij had voorheen het gehele perceel en heeft wegens faillissement een deel verkocht (1 bedrijfswoning en deel gebouwen) aan [J] [J] (Lageweg 12 en 12a).

De vraag is; moeten wij als gemeente bepalen welk bedrijf recht heeft op de locatie? Of moeten beide partijen dit zelf inzichtelijk maken, omdat er een privaatrechtelijke overeenkomst tussen hen beide aan ten grondslag ligt? Anders gezegd, [J] [J] claimt dat hij recht heeft op de locatie en heeft een handhavingsverzoek d.d. 8-11-2021 ingediend bij de gemeente tegen perceel Lageweg 10. En [J] [J] zit al vanaf het begin op deze locatie, heeft echter een deel verkocht (Lageweg 12 en 12a). Graag zouden we hier een antwoord op willen, dit in verband met het handhavingstraject wat we eventueel op gaan starten als we er niet uit komen met scenario a.

De (concept) memo sturen we mee, omdat deze inzicht geeft in het proces en de vele zaken (zie chronologisch overzicht zaaknummers in bijlage 1 van de memo) die er op dit moment lopen, of hebben gelopen en het traject niet gemakkelijker maakt.

Als het even kan zouden we graag voor maandag 13 december 2021 een reactie ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[J]

cluster Juridische zaken



gemeente Bronckhorst

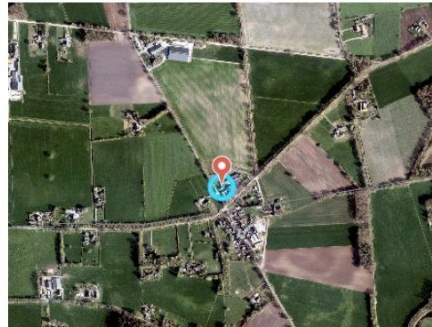
Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50

Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Memo locatie Lageweg 10 en 12 in Zelhem



1. Inleiding

Op bovenstaande adressen zit de bestemming: "Bedrijf" met een nadere aanduiding "aannemersbedrijf en houtzagerij". Tot 2019 was de gehele locatie in eigendom van [REDACTED]. Doordat zijn bedrijf failliet ging heeft [REDACTED] een deel van het perceel moeten verkopen/verkocht aan [REDACTED]. Het perceel is nu gesplitst in meerdere kadastrale percelen.

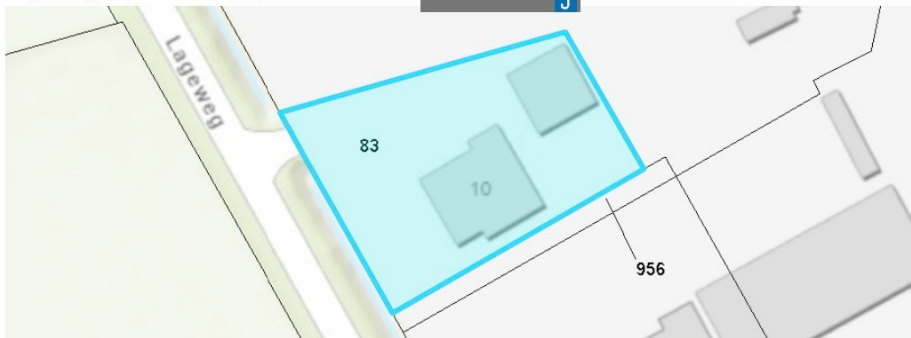
De bedrijfsactiviteiten en bewoningssituaties zijn in strijd met het bestemmingsplan. Op de bovengenoemde adressen ligt 1 bestemmingsvlak, terwijl er meerdere bedrijven gevestigd zijn. Het geldende bestemmingsplan sluit dit expliciet uit en laat slechts 1 bedrijf per bestemmingsvlak toe. Binnen het bestemmingsvlak zijn verder twee bedrijfswoningen gevestigd.

2. Eigendom

Lageweg 12, perceelnummer: ZHM00W959 rechthebbende [REDACTED] (eigendom van [REDACTED]).



Lageweg 10, ZHM00W83, rechthebbende [REDACTED]



3. Constateringen locatie bezoek

3.1 Lageweg 10 (bezoek d.d. 18 oktober 2021)

Op de Lageweg 10 woont [REDACTED] [REDACTED] (www.[REDACTED].nl). Hij runt hier een bouwbedrijf met kleinschalige houtbewerking. Er is een schuur aanwezig waarin de houtbewerking plaatsvindt.

De laatste tijd worden er regelmatig duurzame projecten uitgevoerd. Aangegeven wordt dat circa 5% van de werkzaamheden op het bedrijf plaatsvindt. De rest gebeurt elders op locatie. Door de gemeente is aangegeven dat er binnen de bestemming "Bedrijf" maar 1 bedrijf is toegestaan. [REDACTED] [REDACTED] heeft in het kort de geschiedenis weergegeven. Al drie generaties lang was op het perceel Lageweg 12 een aannemerij en houtzagerij [REDACTED] gevestigd. In 2016 is het bedrijf failliet gegaan en in 2019 is volgens het kadaster [REDACTED] [REDACTED] eigenaar geworden van 'nr. 12'. [REDACTED] [REDACTED] is toen als zzp-er verdergegaan aan de Lageweg 10. Vanaf 1995 is [REDACTED] [REDACTED] op het perceel Lageweg 10 woonachtig.

Tijdens de controle is aangegeven dat er sprake is van enkele strijdigheden. [REDACTED] [REDACTED] heeft een soort overkapping gerealiseerd waar containers op staan en opslag van bouwmaterialen, deze staan deels buiten het bestemmingsvlak op agrarische grond. Daarnaast moet nog beoordeeld worden of er in totaal aan de maximale m2 voldaan wordt

(qua gebouwen en opslag). Op dit moment delen [J] en [J] deze nog samen.

3.2 Lageweg 12 (bezoek d.d. 4 november 2021)

Op Lageweg 12 zit volgens [J] een handelsmaatschappij en een bouwonderneming (zie hieronder). De familie [J] woont op dit moment nog in [J], zij willen per 1 januari 2022 gaan wonen aan de Lageweg 12 in Zelhem.

Tijdens het bezoek heeft de partner van [J] aangegeven dat de mail die richting [J] verzonden is (d.d. 25 juni 2021), leidend is m.b.t. de bedrijfsactiviteiten. Hieronder staat hetgeen [J] heeft aangegeven in zijn mail van 25 juni 2021.

“N.a.v. ons gesprek van woensdagmiddag jongstleden ontvangt u hierbij de beloofde omschrijving van de werkzaamheden die aan de Lageweg 12 worden uitgevoerd.

Eigenaar van het onroerend goed is [J] gevestigd te [J]. Onder deze holding vallen twee werkmaatschappijen, te weten [J] en [J] welke eveneens in [J] gevestigd zijn.

[J] is een handelsmaatschappij, gespecialiseerd in de ontwikkeling en (re)productie van (nieuwe) producten op basis van oude (bouw)materialen die niet meer gemaakt worden. [J] heeft geen werknemers op de loonlijst staan en is derhalve ook niet op de Lageweg 12 in Zelhem actief. [J] is de toeleverancier van [J]

[J] is een bouwonderneming, gespecialiseerd in bouwwerken van metaal (staal en gietijzer) alsmede hout. De werkzaamheden van [J] hebben voornamelijk betrekking op verbouwingen waarbij het gaat om de renovatie van oude, historische panden en/of cultureel erfgoed. [J] is als bouwbedrijf actief aan de Lageweg 12 in Zelhem.”

Op basis van bovenstaande uiteengezette bedrijfsactiviteiten en de door ons verrichte controle zullen wij onderzoeken welke mogelijkheden er zijn op uw perceel.

Tijdens de ronde hebben wij gekeken in de schuren en hier foto's van gemaakt. Wij zagen de ijzeren materialen voor het vervaardigen van trappen, verschillende soorten stenen (natuurstenen, tegels, dakpannen) zie de foto's voor de uitgebreide illustratie. De eerste schuur staat leeg (zie omcirkeling).



Commented [A1]: Is dit snel te beoordelen?

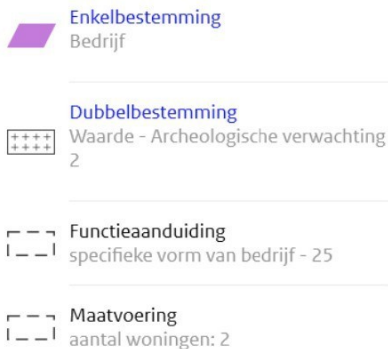
Commented [A2R1]: Ja, de legale m2 bepalen en het totaal vergelijken met het maximum m2 uit het bestemmingsplan (2.001 m2).

Commented [A3R1]: Mijn verzoek aan handhaving is om dit alvast uit te zoeken aan de hand van de verleende bouwvergunningen.

4. Bestemmingsplan

Bestemming: Landelijk gebied Bronckhorst, enkelbestemming bedrijf, specifieke vorm van bedrijf – 25. (Aannemersbedrijf en houtzagerij maximale toegestane oppervlakte 2001 + 4500 m2 buitenopslag.

Dit is heel expliciet bestemd in het bestemmingsplan, zowel qua gebruik als qua bebouwing.



5. Strijdigheden

- De aanwezigheid van twee bedrijven op deze locaties (1 bestemmingsvlak). Dit is tevens relevant voor de bewoningssituaties.

5.1 Lageweg 10

- Er is een overkapping gebouwd op agrarische grond.
- Er ligt opslag buiten het bouwblok.

5.2 Lageweg 12

- Is hier sprake van een aannemersbedrijf?
- Is hier sprake van detailhandel?

6. Scenario's

Er zijn een tweetal scenario's waarin de oplossing voor de strijdigheden gevonden kan worden;

- De bestemming splitsen zodat er meerdere bedrijven zich kunnen vestigen op de huidige locatie. Hiervoor is toestemming van het college en gemeenteraad nodig. Eerst dient er een bestuurlijk overleg plaats te vinden tussen advocaat van [J] [J] en wethouder [J] en burgemeester [J]. Hierin is het wel essentieel dat beide partijen (nummer 10 en nummer 12) samenwerken en een gezamenlijk verzoek indienen voor een bestemmingsplanherziening.

In hoeverre splitsing ook passend is voor het gebied hangt af van de gevraagde activiteiten. Op dit moment is een bedrijf toegestaan uit milieucategorie 3.2 (op grond van de milieucategorie geluid). Het is aannemelijk om te veronderstellen dat een activiteit van een gelijkwaardige milieucategorie dan ook passend moet zijn, maar zo eenvoudig is het niet. De nieuwe activiteit kan namelijk ook op een andere milieucategorie een zwaardere impact op

Commented [A4]: Verzoek aan handhaving uit te zoeken of hier sprake van is. Mogelijk sprake van ondergeschikte detailhandel en dit voorleggen aan provincie voor evt. goedkeuring. De uitstraling van aannemersbedrijf is er mogelijk niet, maar hoor graag van handhaving hoe jullie er tegenaan kijken.

de omgeving hebben. Deze vraag vergt dus maatwerk en valt op voorhand niet te beantwoorden.

Daarnaast speelt nog de vraag of ter plaatse ook sprake is van detailhandel. Volgens het provinciale beleid is detailhandel op de locatie niet wenselijk. Voorafgaand zal hier, mogelijk in overleg met de Provincie Gelderland ook nog naar gekeken moeten worden.

- b) Handhaven en de strijdigheden beëindigen. Dit betekent concreet dat één van beide bedrijven weg moet. En de bewoning beëindigd moet worden¹.

7. Advies

Wij adviseren om te kiezen voor scenario a). Op die manier lossen wij de toekomstige strijdige bewoningssituaties op en de strijdige bedrijvigheid.

8. Vervolgstappen scenario A

- 1) Intern bespreken van de memo. Beantwoorden bestuurlijke vraag: bestaat er op voorhand een positieve grondhouding voor splitsing van het perceel in twee bedrijfsbestemmingen?
- 2) Afspraak inplannen tussen de advocaat en [J] [J] in aanwezigheid van wethouder en burgemeester eventueel met ambtelijke ondersteuning.
- 3) Afspraak inplannen met [J] [J] en ambtelijk om uitleg te geven over de ontstane situatie.
- 4) Informatieverstrekking in de vorm van een niet juridische brief richting [J] [J] én [J] [J] [J]
- 5) Verzoek om vooroverleg indienen door [J] [J] en [J] [J] In dat verzoek zal duidelijk gemaakt moeten worden welke activiteiten specifiek worden aangevraagd. Op basis van dat verzoek zal beoordeeld worden of ruimte bestaat om medewerking te verlenen. In deze fase zal indien noodzakelijk (mate van detailhandel) ook al overleg met provincie Gelderland plaatsvinden.
- 6) In geval van positief advies regiekamer op vooroverleg: Indienen principeverzoek. Hierbij ook advies provincie Gelderland meenemen. Het college zal worden gevraagd om principemedewerking te verlenen.
- 7) In geval van een positief besluit: voorbereiding bestemmingsplan (totale doorlooptijd is van veel factoren afhankelijk. E.e.a. is afhankelijk van inwerkingtreding Omgevingswet).

¹ Er zitten nu 2 bedrijven en volgens de gemeente is er sprake van een privaatrechtelijke overeenkomst (koopovereenkomst) dus beide bedrijven moeten onderling uitmaken wie hier mag vestigen. De gemeente wil zich hier niet in mengen. Een oplossing zou kunnen zijn dat de advocaat van [J] [J] duidelijk maakt hoe het privaatrechtelijk zit en wat de verhouding is tussen beide bedrijven. Maar ook [J] [J] moet hierbij betrokken worden.

E-mailwisseling

Op maandag 8 november 2021 is er een mail binnengekomen van [J] [J]
(handhavingsverzoek?).

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bronckhorst

Geacht college,

Wij zijn als bouwbedrijf [J] werkzaam aan de Lageweg 12 in Zelhem, conform en in volledige overeenstemming met uw bestemmingsplan. Echter, in de tweede bedrijfswoning, behorend bij nummer 12 (dus ons bouwbedrijf) en kadastraal gelegen op nummer 10 woont een privépersoon die als zelfstandig zzp-er werkzaam is. Terwijl de 2^e bedrijfswoning (in uw bestemmingsplan) gekoppeld is aan ons bedrijf, is deze persoon dus op geen enkele wijze verbonden aan ons bedrijf. Onze vraag is of dit kan en indien dit niet kan, wat u als gemeente aan deze (illegale) situatie doet, cq. gaat doen.

In afwachting van uw antwoord,

Cordialement / Kind regards / Freundlichen Grüßen,

[J]

[J]

Inmiddels is er ook een e-mail van advocaat van [J] [J] ontvangen op 24 en 30 november 2021.

Datum: 30 november 2021 om 12:32:14 CET

Onderwerp: RE: SPOED - verzoek overleg, t.a.v. [J] [J], [J] [J] en [J] [J] [IWOV-Actief.55657.210470]

Geachte heer/mevrouw,

Namens cliënt dien ik hierbij enerzijds een formele klacht en anderzijds een formele reactie in, dit naar aanleiding van de volgende ontwikkelingen:

Chronologisch overzicht & ontwikkelingen

1.2020-2021

[J] probeert in samenwerking met bouwkundig tekenaar [J] een bouwaanvraag in te dienen, maar dit wordt door de gemeente niet toegestaan. Waarom wordt dit niet toegestaan? Mijn cliënt is altijd gerecht op een bouwaanvraag in te dienen. Bovendien is van een strijdige juridische situatie totaal geen sprake. Daarover later meer. Cliënt neemt zelf contact op met de gemeente (februari 2021; [J] [J] [J] geeft aan dat er 'iets' niet klopt met het bestemmingsplan en dat eerst dat onderdeel opgelost moet worden. Het zou gaan om het feit dat er twee bedrijven actief zijn op het bestemmingsvlak en dat dit maar één bedrijf mag zijn. Cliënt stuurt daarover, zoals hem werd geadviseerd, een mail naar het algemene gemeentelijke mailadres.

2.2021

De gemeente begint een 'onderzoek'. Verder spreekt de gemeente van 'een initiatief'. Na ruim 3 maanden krijgt cliënt een brief van [REDACTED] (ingehuurd ambtenaar) welke ik in onderstaande mail bijgevoegd heb. De brief bevat tal van onjuistheden en onduidelijkheden. Cliënt deelt de brief met de buurt om beter te begrijpen wat er wordt bedoeld. Een buurman van cliënt neemt contact op met de gemeente en probeert met de wethouder een afspraak te maken. Hij wordt niet teruggebeld en wordt telkens doorverbonden met [REDACTED], die zegt dat de wethouder nog niet aan zet is. Na twee e-mailwisselingen met de betreffende buurman schrijft [REDACTED] dat hij het dossier bij Afdeling Handhaving neerlegt en dat zij op bezoek zullen komen.

3.12 juni 2021 om 19.30 uur

Een inval van de politie met twee ambtenaren van Handhaving en Toezicht. Ten eerste vraag ik mij af waarom cliënt met een dergelijk zware delegatie wordt geconfronteerd? De ambtenaren zeggen dat het gaat om een controle in het kader van leegstand, hetgeen compleet in strijd is met wat de gemeente op haar eigen website communiceert, namelijk dat alle controles zijn opgeschort in verband met corona en dat alleen wordt gecontroleerd bij speciale gevallen. Eén van de ambtenaren begint over een mogelijke 'verbouwing van een woonhuis' (er is totaal geen verbouwing gaande) en over 'detailhandel' (cliënt houdt zich geenszins bezig met detailhandel en is dat ook niet van plan).

De gebouwen en schuren worden niet gecontroleerd op leegstand. Een buurman van cliënt wordt direct als getuige bij de inval door cliënt opgeroepen en kan alles bevestigen. De inval is op de beveiligingscamera's van cliënt vastgelegd.

4.juni 2021

Later in juni ontvangt cliënt een telefonische oproep van [REDACTED] van de gemeente Bronckhorst. Men wil een afspraak maken met [REDACTED], hoofd van afdeling Handhaving en Toezicht. Cliënt maakt met [REDACTED] een afspraak voor woensdag 23 juni. Cliënt stuurt naderhand nog een e-mail om duidelijkheid te krijgen omtrent de (inhoud van de) afspraak, waar geen antwoord op komt. Na aandringen schrijft [REDACTED] alleen terug dat het gaat om een 'proces van vooroverleg'. Cliënt ervaart dit als een bijzonder merkwaardige omslag, helemaal wanneer we in ogenschouw nemen dat even daarvoor een inval van de politie en Afdeling Handhaving heeft plaatsgevonden. Wat betekent dit 'proces van vooroverleg'? Cliënt had op dat moment geen idee.

5.23 juni 2021

Op 23 juni schuift cliënt aan bij de gemeente en zegt [REDACTED] dat 'we niet over de inhoud' gaan praten. [REDACTED] stelt dat ze de e-mail die cliënt in februari heeft gestuurd heeft opgevat als een 'verzoek informatievraag'. De praktijk is dat cliënt wilden renoveren en verbouwen, en op verzoek van [REDACTED] daarover een mail moest sturen naar info@bronckhorst.nl.

Bij het gesprek op 23 juni zijn verder aanwezig: [REDACTED] (buurman), [REDACTED] (manager Prorail), [REDACTED] en [REDACTED]. Aan het einde van het gesprek wordt gevraagd waarom de gemeente cliënt nadrukkelijk lastig valt en [REDACTED], wonend in de tweede bedrijfswoning op nummer 10 (op hetzelfde bedrijfsterrein/bestemmingsvlak) en die aldaar een bedrijf uitoefent, niets van de gemeente hoort en ziet. Daar kan [REDACTED] geen antwoord op geven. [REDACTED] zal een brief sturen waarin ze het gesprek zal samenvatten. Ook zal ze contact opnemen met [REDACTED]. Een week later ontvangt [REDACTED] van cliënt een mail met de gevraagde omschrijving van de bedrijfsactiviteiten.

■ J ■ J zegt in een klachtenprocedure de mail van cliënt nooit te hebben ontvangen en heeft tot op de dag van vandaag nog geen contact opgenomen met ■ J ■ J. Op 13 juli ontvangt cliënt een brief van ■ J ■ J, welke ik tevens bijvoegde bij onderstaande mail. De inhoud van de brief komt op geen enkele wijze overeen met de inhoud van het gevoerde gesprek. Dat willen alle aanwezigen bevestigen. Tevens is bij onderstaande mail bijgevoegd de e-mail met daarin de reactie van cliënt op de brief van ■ J ■ J.

6.4 november 2021

Op 4 november komen twee ambtenaren van afdeling Handhaving en Toezicht bij cliënt langs, samen met een ambtenaar van de afdeling Ruimtelijke Ordening. Men geeft aan te komen controleren of de werkzaamheden die op het terrein worden uitgevoerd in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Tijdens dit bezoek heeft de partner van cliënt (cliënt is na 5 minuten afgehaakt) getracht tot een oplossing te komen en heeft meerdere voorstellen gedaan welke alle direct werden verworpen. Op de vraag welke oplossing zij dan in gedachten hadden was het antwoord: “geen”. Cliënt is nog steeds in afwachting van het rapport c.q. de uitkomsten van dit bezoek.

7.30 november 2021

Op moment van schrijven zit cliënt in een grote onzekere situatie. Ook is er opnieuw geen enkele reactie gekomen op mijn onderstaande mailbericht, dat ik namens cliënt verstuurde. Cliënt is buitensporig veel tijd kwijt aan een discussie waarvan niemand snapt dat deze nog wordt gevoerd. Ook levert dit dossier cliënt de nodige stress en lichamelijke klachten op. Cliënt heeft zelfs medewerkers moeten ontslaan als gevolg van deze onzekerheid en het niet naar wens in gebruik kunnen nemen van de aangekochte, te renoveren gebouwen. Bovendien zijn er flinke problemen ontstaan met de verzekering omdat cliënt het asbest niet heeft mogen verwijderen (van de gemeente mocht immers geen aanvraag worden ingediend). Ook kan cliënt hierdoor veel opdrachten met zijn bedrijf niet uitvoeren en blijft de schade als gevolg daarvan alleen maar oplopen.

8. Juridische analyse

Het is zeer wrang om na een jaar van discussie, zoals hiervoor chronologisch weergegeven, te moeten concluderen dat cliënt simpelweg niets doet wat in strijd is met het bestemmingsplan. Alle ‘problemen’ zijn derhalve zonder enige reden veroorzaakt. Hieronder de analyse:

- a. Cliënt oefent zijn bouwbedrijf uit op Lageweg 12 en is woonachtig in de bijbehorende bedrijfswoning. Om verdere spraakverwarring te voorkomen: cliënt heeft ook een handelsonderneming (inkoop van specifiek bouw materiaal), maar deze is gevestigd in Wageningen. Ten eerste vinden die activiteiten dus niet plaats op Lageweg 12. Überhaupt is het inkopen van materiaal ten behoeve van een bouwbedrijf niet aan te merken als detailhandel, maar betreft dat vanzelfsprekend een onderdeel van de bouwonderneming. Een timmerman mag zijn spijkers immers inkopen, net zoals een schilder zijn verf mag inkopen.
- b. Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Bedrijf’ met de aanduiding: “specifieke vorm van bedrijf – 25”. In de planregels lezen we dat op Lageweg 12 het volgende is toegestaan:
 - Lageweg 12 Zelhem: aannemersbedrijf en houtzagerij, toegestane aantal vierkante meters: 2001 + 4500 buitenopslag.
- c. In lijn met de conclusie van ■ J ■ J (zie brief), is cliënt op geen enkele manier in overtreding. Cliënt oefent zijn bouwbedrijf uit op nummer 12. Dat is toegestaan op grond van

het bestemmingsplan. Het feit dat er een tweede bedrijf is gevestigd binnen dit bestemmingsvlak is niet het probleem en de fout van cliënt. Dat tweede bedrijf is namelijk van [REDACTED] (gevestigd op nummer 10) en dat mag daar volgens het bestemmingsplan niet zitten. Het is dan ook onbegrijpelijk dat cliënt voortdurend wordt gedwarsboomd, maar de daadwerkelijke overtreding (het bedrijf op nummer 10) buiten schot blijft. Nu er op nummer 10 geen bedrijf mag zitten, kan ten behoeve van dat bedrijf ook geen legale bedrijfswoning aanwezig zijn. Het gecreëerde 'probleem' omtrent de tweede illegale bedrijfswoning, is dan ook geen probleem. Bij een bedrijf dat niet gevestigd mag zijn, kan immers ook geen legale bedrijfswoning zijn gevestigd.

9. Conclusie

Gelet op het voorgaande is cliënt geen enkele overtreding van het geldende bestemmingsplan te verwijten. Cliënt zal derhalve op korte termijn zijn aanvragen voor een omgevingsvergunning indienen en de geplande verbouwing en renovatie in gang zetten.

Voorts kan dit schrijven opgevat worden als een klacht. Cliënt is maandenlang een onjuiste situatie voorgehouden en cliënt is daardoor in een benarde situatie gedwongen (zowel lichamelijk als financieel). Bovendien wordt structureel niet of nauwelijks gereageerd op inhoudelijke mails en/of vragen en wordt op geen enkele wijze constructief meegesproken.

Tot zover de toelichting namens cliënt. U kunt de aanvragen voor het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen tegemoet zien. Wenst u een handhavingstraject op te starten, bent u bij cliënt aan het verkeerde adres, gelet op de hiervoor toegelichte bestemmingsplanregels (in relatie tot nummer 10).

Cliënt is bereid om, samen met ondergetekende, dit schrijven in een gesprek toe te lichten.

In afwachting van uw reactie.

Hoogachtend,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Advocaat

Verzonden: woensdag 24 november 2021 16:17

Onderwerp: SPOED - verzoek overleg, t.a.v. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED] [IWOV-Actief.55657.210470]

Geachte heer/mevrouw,

Namens [REDACTED] (Lageweg 12, Zelhem) richt ik mij tot de behandelend ambtenaren binnen de Afdeling Ruimtelijke Ordening en de Afdeling Handhaving.

Mijn cliënt heeft dit jaar meerdere brieven ontvangen (zie bijlage). Van enige de-escalatie is op dit moment (helaas) nog geen sprake. Dit resulteert in een onwerkbare situatie die er zelfs toe heeft

geleid dat cliënt zijn bedrijf niet meer kan uitoefenen. Cliënt heeft getracht meerdere gesprekken te voeren, maar heeft het gevoel dat hij roepend is in de woestijn. Hij komt niet verder.

Ik ben inmiddels bij de zaak betrokken als advocaat van [REDACTED] en ga graag op korte termijn het gesprek aan met de behandelend ambtenaren. Op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het immers absoluut niet verboden om daar twee niet-agrarische bedrijven gevestigd te hebben, zolang niet in strijd met het bestemmingsplan. Ik licht u dat graag toe, aan de hand van recente rechtspraak en de planregels, inclusief toelichting daarbij.

Ik zie graag binnen 5 dagen een reactie tegemoet, met daarin mogelijke gespreksdata. Het is voor cliënt immers van het grootste belang dat de schade, welke hij nu iedere dag lijdt, niet nog verder gaat oplopen. De gemeente heeft daar ook een belangrijke rol in gespeeld. Verdere schadebeperking, door alsnog tot overeenstemming te komen, is van het grootste belang.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Advocaat

Bijlage 1 Chronologische tijdspad

Voorgeschiedenis

- Op het adres Lageweg 12 was aannemerij en houtzagerij [J] gevestigd. Dit bedrijf is in 2016 failliet gegaan. Het grootste deel van het bedrijf en een van de bedrijfswoningen zijn in opdracht van de curator te koop aangeboden.
[J] [J] (verder initiatiefnemer) is in 2019 (uitgaande van de informatie in het Kadaster) eigenaar geworden van één van de twee bedrijfswoningen, het grootste deel van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' en het grootste deel van de bedrijfsbebouwing. Dit via de rechtspersoon [J] [J] [J] is eigenaar gebleven van de andere bedrijfswoning met een bijbehorend bouwwerk.
- 2019 Eerste contactmoment omgevingsvergunning vooroverleg Z119304.
(Mailwisseling van 10-4-2019 tussen [J] [J] en [J] [J] waarin [J] [J] al aangeeft "mixed feelings" te hebben bij het gesprek en dat hij vanuit goede intenties wil handelen en niet een aankoop wil doen waar hij vervolgens niets mee kan!) Wat is hierop geantwoord???? Niet terug te vinden in Decos)
- [J] [J] oefent nog steeds een bouw-/aannemersbedrijf uit op het deel van de locatie die hij in bezit heeft. [J] [J] is naar eigen zeggen eigenaar van twee bedrijven die ook op deze locatie gevestigd zijn.
- In december 2020 dient de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning in voor de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw. Daarbij wordt geconstateerd dat die vergunning niet verleend kan worden om twee redenen. Ten eerste omdat niet gebouwd wordt voor de geldende bestemming en ten tweede omdat het gebouw te dicht bij de openbare weg komt te staan.

Contact met de gemeente [J] [J] cluster omgeving)

Squit-nummer: 2021-0424

Op 24-2-2021 heeft [J] [J] een vraag gesteld over een bouwplan (vergroten schuur). Contact tussen [J] [J] en [J] [J]

- De situatie is beoordeeld tweemaal besproken in de ambtelijke regiekamer. De eerste keer was in februari 2021. Op basis van de toen bekende informatie is gezocht naar de legalisatiemogelijkheden. In mei 2021 is de zaak voor de tweede keer besproken in de regiekamer. Daarbij is geconstateerd dat er geen ruimte is voor legalisatie. Daarna is er een mailwisseling ontstaan tussen [J] [J] en [J] [J] van 15 maart 2021 t/m...
- Op 20 mei 2021 is de situatie besproken met wethouder [J]. Op basis daarvan is een memo opgesteld met twee scenario's (handhaven of legaliseren). Op 24 mei 2021 is deze memo besproken met wethouder [J]. Geconstateerd is dat de vervolgstap het vaststellen van feiten moet zijn i.h.k.v. toezicht. Ook is besproken dat legalisatie niet voor de hand ligt.
Op 21 mei 2021 geeft [J] [J] aan dat hij de vraag gaat vertalen in een antwoord op het vooroverleg over het vestigen/legaliseren van de bedrijven.
Op 28 mei 2021 heeft [J] [J] een brief ontvangen van [J] [J] dat het initiatief niet mogelijk gemaakt kan worden op basis van het huidige bestemmingsplan.
Op 2 juni 2021 heeft [J] [J] gevraagd voor een toelichting op enkele zaken uit de brief. Dezelfde dag reageert [J] [J] dat er geen ruimte is om de situatie te legaliseren.
Op 8 juni 2021 reageert [J] [J] dat hij niet blij is met deze mededeling.

Cluster T&H

Op 9 juni 2021 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen [J] [J], [J] [J], [J] [J] en [J] [J] over bovenstaande kwestie.

Op 12 juni 2021 vindt er tijdens de groene nacht een controle plaats op Lageweg 12.

Op 23 juni 2021 Er vindt een gesprek plaats tussen [J] [J], [J] [J], [J] [J] en [J] [J]

Z124846

Op 25 juni 2021 stuurt [J] [J] een e-mail naar [J] [J] met de beschrijving van zijn bedrijfsactiviteiten. Helaas wordt deze mail pas een aantal weken later gezien.

Op 16 juli 2021 worden de afspraken die gemaakt zijn tijdens het gesprek schriftelijk bevestigd. Hierin wordt aangegeven dat T&H de bedrijfsactiviteiten moet vaststellen en een controle (nulmeting). Aan de hand daarvan wordt een vervolgesprek ingepland.

Z125540

Op 3 september 2021 ontvangen wij van [J] [J] een WOB verzoek per e-mail mbt de voorbereiding en uitvoering van de 'inval' groene nacht controle.

Z124846

Op 23 september 2021 sturen wij een brief naar [J] [J] (Lageweg 10) om een afspraak in te plannen (aantal data). Na contact via de mail wordt een afspraak ingepland.

Op 23 september 2021 sturen wij een brief naar [J] [J] met een afspraak in te plannen (aantal data).

Op 26 september 2021 ontvangen wij een reactie van [J] [J] waarin wordt aangegeven dat onze data niet lukken.

Op 18 oktober 2021 gaan [J] [J], [J] [J] en [J] [J] op controle naar [J] [J], daarnaast is zijn broer aanwezig bij dit gesprek (Lageweg 10) dit wordt vastgelegd in een constateringsrapport.

Z125540

Op 4 oktober 2021 ontvangt [J] [J] schriftelijk een reactie op het WOB-verzoek.

Z124846

Op 5 oktober 2021 geven wij per e-mail een reactie aan [J] [J] waarin wij opnieuw verzoeken om drie reële datums en tijdstippen te noemen waarin [J] [J] ons te woord kan staan op locatie.

Op 5 oktober 2021 reageert [J] [J] eveneens per e-mail waarin hij verwoordt niet te kunnen instemmen met een nulmeting. En alvast een verwijzing maakt naar een eventueel handhavingsverzoek tegen [J] [J] woonachtig op nummer 10.

Op 6 oktober 2021 reageert [J] [J] nogmaals per e-mail met enige verwijten en waarom wij de nulmeting willen uitvoeren.

Op 8 oktober 2021 geven wij aan de e-mails in goede orde te hebben ontvangen en hier in de loop van volgende week op terug te komen.

Commented [A5]: Is dit verzoek al afgehandeld?

Z125540

Op 21 oktober ontvangen wij per e-mail van [J] [J] nogmaals een WOB verzoek om alle documenten te ontvangen dan wel een rapportage omtrent de voorbereiding en uitvoering van de groene nacht.

Z124846

Op 26 oktober 2021 delen wij [J] [J] schriftelijk mede dat wij op 9 november 2021 een bezoek zullen brengen.

Op 27 oktober 2021 ontvangen wij van [J] [J] een reactie op onze brief, waarin hij stelt dat als wij zullen verschijnen op 9 november dit direct zal leiden tot een rechtszaak. Wederom wordt gesproken over een eventueel handhavingsverzoek voor nummer 10.

Op 27 oktober 2021 reageren wij per e-mail dat wij op 9 november een controle zullen uitvoeren.

Op 1 november 2021 reageert [J] [J] per e-mail dat wij in die week langs mogen komen voor een controle.

Op 1 november 2021 reageren wij per e-mail dat wij graag op 4 november een bezoek willen brengen.

Op 4 november 2021 hebben [J] [J], [J] [J] en [J] [J] een controle uitgevoerd aan de Lageweg 12. Hierbij waren [J] [J], [J] [J] (buurman) en [J] [J] (van [J] [J] aanwezig). Tijdens het gesprek verliet [J] [J] de ruimte en hebben wij het gesprek verder gevoerd met de andere twee aanwezigen. (zie constateringsrapport). Tijdens het gesprek leken de aanwezigen bereid te zijn om te zoeken naar mogelijkheden om de huidige strijdigheden te willen legaliseren.

Z126446

Op 11 november 2021 ontvangen wij een WOB verzoek van [J] [J] waarin hij vraagt om alle documentatie/ jurisprudentie mbt de privéwoning/bedrijfswooning.

Op 18 november 2021 ziet [J] [J] dat dit verzoek op naam van [J] [J] gezet is.

Op 29 november 2021 reageert [J] [J] per e-mail inhoudelijk op de vraag van [J] [J]

Op 29 november 2021 reageert [J] [J] op de e-mail en vraagt nog wat verder door.

Op 22 november 2021 gesprek portefeuillehouders, er vindt een gesprek plaats tussen burgemeester [J] [J], wethouder [J] [J], [J] [J], [J] [J], [J] [J] en [J] [J]. We bespreken de memo en welke vervolgstappen we gaan zetten. 1) reageren op de mail van [J] [J] (8 november), 2) bestuurlijk overleg inplannen 3) onderzoeken legalistievraagstuk.

Z126370 "Verzoek om handhaving"

Op 8 november 2021 stuurt [J] [J] ons een e-mail wat wij gaan doen aan de illegale situatie op nummer 10. (NOG GEEN REACTIE OP GESTUURD,

WETTELIJKE TERMIJN 8 WEKEN LOOPT TOT 3 JANUARI 2022)

Op 30 november 2021 stuurt [J] [J] een mail dat hij terugkomt op de vraag.

Daarna reageert [J] [J] dat deze vraag al bij cluster T&H ligt.

Op 30 november 2021 reageert [J] [J] hierop per e-mail dat hij reactie wil van cluster Omgeving.

Op 30 november 2021 reageert [J] [J] nogmaals dat er al andere collega's betrokken zijn bij deze casus.

Z124846

Op 24 november 2021 stuurt [J] [J] (advocaat van [J] [J] ons een e-mail waarin hij aangeeft een gesprek te willen voeren met de betrokken ambtenaren waarin hij wil toelichten dat er geen sprake is van strijdigheid. Hij geeft aan binnen 5 werkdagen een reactie te willen ontvangen.

Op 30 november 2021 stuurt [J] [J] (advocaat van [J] [J] nogmaals een mail waarbij hij namens [J] [J] een formele klacht indient nav de ontwikkelingen.

Op 1 december 2021 reageren wij per e-mail op bovenstaande door te vermelden dat wij binnen drie weken met een reactie komen.

Squit 2021-0424 (vooroverleg omgevingsvergunning, het vergroten van een schuur) is gesloten;

Squit 2020-2589 (vooroverleg bestemmingsplan) staat nog open;

Squit 2020-2427 (vooroverleg omgevingsvergunning, het bouwen van een bedrijfsgebouw) is gesloten;

Squit 2019-0790 (vooroverleg omgevingsvergunning, revitalisatie en interne verbouw van een woning) is gesloten.



gemeente Bronckhorst

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen