

# historie en bestaande toestand Neerstraat 2

## Bakel



bijlage bij de aanvraag voor  
woningsplitsing Neerstraat 2 en 2B  
opgesteld door ir FGM van Ekert

29 november 2015

## Inleiding

Het pand Neerstraat 2 is in 1978 overgegaan in eigendom naar de huidige bezitter. De agrarische functie was toen al vervallen in het kader van de Ruilverkaveling. De nieuwe eigenaar had een eigen adviesbureau, waardoor sprake was van een aan huis gebonden beroep. Dit heeft zich ontwikkeld tot een kantoor met 8 medewerkers.

De Kroonuitspraak van 22 jan 1988 heeft ruimte geboden om minimaal 130m<sup>2</sup> te gebruiken voor kantoor. Stukje bij beetje is steeds meer ruimte in de voormalige boerderijwoning in beslag genomen door kantoor. Op de voormalige stal is nieuwe woonruimte gecreëerd. In beginjaren '90 is er sprake van een volledige woning in de stal en is de voormalige boerderijwoning in gebruik als kantoor.

Momenteel staat de boerderij in z'n geheel al bijna 8 jaar leeg. Het pand is zo onverkoopbaar. Splitsing in twee woningen (indachtig de fysieke situatie) levert momenteel meer succes op.

Deze beschrijving van de historie laat zien dat er aan de bestaande toestand geen illegale bouwkundige activiteiten ten grondslag liggen. Sterker nog de gemeente Bakel en Milheeze heeft naar aanleiding van een bouwkundige inspectie in 1991, met kennis van zaken (vergunningaanvraag van 8 dec 1987), nagelaten om zo nodig handhavend op te treden of aan te schrijven, om als nog een bouwvergunning aan te vragen. Dit in verband met aanvang van de laatste werkzaamheden, ter de completering van een volledige woning in het stalgedeelte, conform het verzoek van 8 dec 1987 daarmee in te stemmen.

Materieel gezien bevinden zich dus, al sinds 1991, twee woningen in het pand.

Waar een en ander toe geleidt heeft

Deze verhandeling laat zien dat op grond van de uitspraak van de Raad van State (1988) en bouwvergunningverlening in het verleden (1987), dien ten gevolge, fysiek sinds begin jaren'90 al sprake is geweest van twee woningen, waarvan er één langere tijd in gebruik is geweest als kantoor, maar nu leeg staat.

Een feit is dat deze bestaande situatie nooit correct in het bestemmingsplan is geland. Eigenaar heeft zich ingespannen om tot een juiste regeling te komen, maar heeft wel geleefd met de gedachte dat de bestaande situatie ondertussen onder het overgangsrecht zou vallen.

Twee woningen in een voormalige boerderij van voor 1950 zijn evenmin strijdig met het actueel ruimtelijk beleid van provincie en gemeente, immers ruimtelijk beeldbepalende panden en boerderijen met een woonbestemming zijn (blijkens het Bestemmingsplan Buitengebied 2010) splitsbaar in twee woningen.

**Dit laat niet onverlet dat bij de komende bestemmingsplan herziening dit eindelijk rechts zeker en duidelijk geregeld moet worden, als 2 woningen.**

Ruilverkaveling jaren '70

In Bakel en aangrenzende gemeenten heeft in de jaren '70 en begin jaren '80 een grootschalige ruilverkaveling plaatsgevonden. In 1976 was duidelijk en vastgelegd in het toedelingsplan dat de boerderij Neerstraat 2 te Bakel haar agrarische functie zou verliezen. De boerderij komt te koop en wordt in eigendom verworven door de huidige eigenaar.

Bespiegeling omtrent strijdig gebruik

Vanaf het begin hangt er de vraag boven deze casus, voor zover er sprake zou zijn van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, of de wetgever daarin niet voorzien heeft. Daartoe het volgende:

Standaard is in bestemmingsplannen opgenomen een bepaling omtrent verboden gebruik. Ook is standaard opgenomen een bepaling, wanneer die buiten werking wordt gesteld (ik maak hierna gebruik van een veelgebruikte tekst uit bestemmingsplannen in den lande).

Deze regel heeft ook betrekking op situaties waarbij het gebruik, om welke reden dan ook, is verandert of is komen te vervallen. Ik focus vooral op dit basisprincipe dat ten grondslag ligt aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Hier volgt de relevante tekst: "B en W verlenen vrijstelling van het bepaalde in de regels (verwijzing naar het verbod op strijdig gebruik), indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, dat niet door dringende reden wordt gerechtvaardigd."

Ten aanzien van de vraag of eigenaar aan kan tonen dat gebruik als één woning niet meer mogelijk is, voor zover die vraag ten gevolge van jurisprudentie relevant is, kan het volgende gesteld worden.

Fysiek zijn er, na het wegvallen van het kantoor gebruik, reeds twee woningen aanwezig en zal gebruik als één woning ondoelmatig zijn, door aanwezigheid van dubbele voorzieningen en de functionele inrichting.

Ook de woninggrootte met 12 kamers en de nodige kleinere ruimtes sluit niet aan bij bewoning door één gezin.

Door het pand vanaf 2008 t/m 2013 te adverteren bij Makelaarsland op Funda met een bijbehorende prijs van ongeveer € 850.000,- is gedurende de laatste 7 jaar van geen enkele belangstelling gebleken.

Verder moet geconstateerd worden dat in een vergelijkbare situatie (Neerstraat 1 en 1A) een zelfde gebruik (als twee woningen) plaatsvindt en elders (Nuyeneind 26) recent een mantelzorg woning op eigen erf is vergund.

Ik verwijs verder naar bijgevoegde overzichtssituatie (topografische ondergrond 1 : 12500) inzake situaties met regelingen van vergelijkbare bestemming tot twee woningen, woonboerderijen en mantelzorg situaties.

Gebruikswijziging

Na het vervallen van de agrarische bedrijfsbestemming wordt het pand in gebruik genomen als woonhuis. Dit is dan, vooruitlopende op een bestemmingsplan herziening, aan te merken als “het meest doelmatig gebruik” zoals bedoeld in de Wro.

De eigenaar / bewoner is ook zelfstandig beroeps uitoefenaar en werkt aan huis. In aanvang nog binnen het ruimtelijk kader (een kamer) van de oorspronkelijke agrarische bedrijfswoning. Maar dit knelt al snel.

De stal staat in feite ongebruik leeg. Het dak van de stal verkeert in slechte staat en is dringend aan vervanging toe.

Eerste aanvraag bouwvergunning (woningvergroting met woonkamer) 1 augustus 1978

Teneinde een legale verbouwing van de stal te doen wordt op 1 augustus een vergunning aangevraagd. De Technische Dienst kring Son behandelt de aanvraag en verzoekt 26 september om de aanvraag aan te passen.

In dat kader worden sterkte-berekeningen gemaakt en ingediend voor een vernieuwde zoldervloer en kapconstructie voor de stal. 27 juni en 8 augustus (de stukken waren zoek) 1979 worden de vooraf besproken en gecompleteerde stukken ingediend.

Bouwvergunning verleend 25 september 1979

Op 9 augustus 1979 gaat de Technische Dienst kring Son akkoord met de bouwvergunning aanvraag, dossier nr 78.181. Het B en W besluit volgt op 25 10 '89 (hetgeen een schrijffout is , bedoeld wordt '79) nr 166.

De aanvang van de werkzaamheden is bij de gemeente gemeld. Ten tijde van het storten van de betonvloeren is de medewerker van de Technische dienst Kring Son, de heer Vincent Kuijpers ter plaatse gekomen om monsters te nemen voor de vereiste drukproeven.

Wezenlijk bestanddeel van de vergunning is verandering van de helft van de stal in woonkamer en een tweede entree (met toilet), vanaf de weg tot het nieuwe woongedeelte.

Bestemmingsplanwijziging in voorbereiding 1982

In de loop van 1982 neemt de gemeente een aanvang met het maken van een bestemmingsplan herziening. De bestemming van Neerstraat 2 wordt gewijzigd in woondoeleinden. Impliciet wordt geregeld dat voor "aan huis gebonden beroep" maximaal 35 m<sup>2</sup> gebruikt mag worden.

Tegen deze beperking wordt in beroep gegaan, eerst bij de Raad en dan bij Gedeputeerde Staten. Bezwaren worden achtereenvolgens ongegrond verklaard. Dan volgt de gang naar de Raad van State.

Beroep bij de Raad van State 1987 en Kroonuitspraak van 22 jan '88 nr 23, document G 07.84.0030

Eigenaar / gebruiker onderbouwt zijn bezwaar bij de Raad van State. Die oordeelt in grote lijnen als volgt (de betreffende uitspraak is terug te lezen in de bijgevoegde bijlage, bladzijde 44 en 45 van de uitspraak):

"35 m<sup>2</sup> is een onnodige beperking, omdat meer m<sup>2</sup> gebruik als kantoor, geen vergroting van het bouwvolume / bouwblok betekent". Ten minste is 130 m<sup>2</sup> voor kantoor, eventueel te relateren aan het oppervlak van het gebouw, mogelijk.

Eerder al, zo wordt ten tijde van de mondelinge behandeling geconcludeerd, dat dit evenmin tot parkeerdruk op de omgeving leidt en in de omgeving al situaties zijn aan te wijzen, waarin de gemeente heeft na gelaten de regels van haar eigen bestemmingsplan aan te passen aan het huidige gebruik. (het kantoor van de ruilverkaveling en een drie tal niet agrarische bedrijven).

De Voorzitter beveelt de gemeente, in de persoon van de burgemeester, ook de aangehaalde afwijkende situaties, zoals geduid in het verweer van eigenaar / gebruiker, het bestemmingsplan te handhaven, dan wel te herzien,. Dus op die plaatsen in de directe omgeving van Neerstraat 2, waar in strijd met het bestemmingsplan is gebouwd en ander (strijdig) gebruik plaats vindt.

Impliciet aan die opdracht spreek de voorzitter zich uit ook dit overleg te voeren met de eigenaar van Neerstraat 2. Dit is terug te lezen in de zinsnede: "het relateren aan de oppervlakte van het gebouw".

Gemeente blijft in gebreken

**Om de juiste behoefte en verdere indeling van het pand te bepalen vraagt de Kroon, bij monde van de voorzitter van de meervoudige kamer, of het niet meer dan logisch is dat de gemeente in overleg met de eigenaar treedt.**

Gezien de uitspraak, mag dit als logisch gevolg worden gezien, maar meer nog is dit uit het oogpunt van zorgvuldig beleid niet meer dan vanzelfsprekend.

Er moet met nadruk op worden gewezen dat dit overleg, zoals door de Kroon bedoeld NOOIT heeft plaats gevonden.

Tweede aanvraag bouwvergunning (woningvergroting met slaapkamer) 8 december 1987

De uitbreiding betreft een (slaap)kamer, met het verzoek een principe uitspraak (welk schrijven als bijlage is bijgevoegd) te doen over het volledig verbouwen van de stal tot woonhuis.

Het eerste deel van het verzoek is gebaseerd op artikel 37 van het vigerende bp Buitengebied en het tweede gedeelte van het verzoek betreft het toelaatbare, inzake het bepaalde van een maximale inhoud bij verbouwing. De bijgevoegde schets is beschikbaar en ter inzage. De maximale inhoud, voor een volledige woning, overschrijdt immers de 750 m<sup>3</sup> niet.

De technische Dienst kring Son oordeelt over het dossier nr 87-2581, in de zitting van de welstandscommissie van 13 januari 1988, positief.

B en W verlenen bouwvergunning voor de slaapkamer van 4.50 x 4.50 m op 9 mei '88 onder en de nr 217. Dit document en het welstandsadvies zijn beschikbaar en ter inzage.

Er moet met nadruk op worden gewezen dat de gemeente WEDEROM ACHTERWEGE LAAT het door de RvS (tijdens de mondelinge behandeling) opgedragen overleg te plegen door een reactie op het principe verzoek, aangaande de verdere verbouwing van de stal tot volwaardig woonhuis (met nieuwe keuken en een verbouwing van de berging tot badkamer).

De bestaande keuken blijft op de ingediende plannen gehandhaafd ten dienste van het kantoor / bedrijf. Ook aan de verdere indeling, zoals een badkamer op de verdieping, van de oorspronkelijke woning wordt niets gewijzigd. De badkamer is ondertussen wel aan de eisen van de tijd aangepast.

29 december 1988, rappel vergunningaanvraag 8 december 1987

Een jaar later wordt de gemeente door de eigenaar eraan herinnerd nog niet te hebben geantwoord op het verzoek (welk schrijven als bijlage is bijgevoegd) om medewerking aan het realiseren van een volledige woning in het voormalige stalgedeelte.

Door niet te reageren op de gevraagde termijn van 14 dagen ivm het kunnen realiseren van de verbouwing, door in het geheel nooit te reageren, is de gemeente wel bekend met het feit dat er een 2<sup>e</sup> woning wordt gerealiseerd.

Wel verschijnt bij aanvang van de bouw, wij schrijven inmiddels medio 1992, van de nieuwe keuken in het stalgedeelte de met Bouw en Woningtoezicht (handhaving) belaste medewerker de heer Van Braght. Dit mede naar aanleiding om de gekozen ramen aan de voorzijde te beoordelen.

Op dat moment zijn de afrondende werkzaamheden, zoals in het principe verzoek van 8 dec 1987, inclusief de badkamer, in volle gang.

**De heer Van Braght neemt hier, in zijn hoedanigheid als bevoegd handhavingsambtenaar, kennis van.**

De bouw wordt niet stilgelegd, sterker nog er volgt geen enkele reactie van de gemeente, ook niet in de vorm van de verplichting om alsnog een vergunning aan te vragen, hetgeen in de rede zou liggen als het ontbreken daarvan de voortgang van de werkzaamheden in de weg zou hebben gestaan.

In de wetenschap dat dit niet de koninklijke weg is, laat staan een directe bouwtitel is, was dus wel bekend bij de gemeente dat er gebouwd is geworden.

**Deze situatie is evenmin gewraakt en er is ook niet handhavend opgetreden. De gemeente is dus sinds 1991 bekend met het feit en heeft geconstateerd dat er twee woningen in het pand Neerstraat 2 gebouwd zijn.**

Het feit dat de oorspronkelijke boerderijwoning langere tijd als kantoor werd gebruikt doet geen afbreuk aan het feit dat dit deel van de boerderij fysiek als woning in tact bleef.

Inspraakreactie herziening bp Buitengebied Gemert – Bakel juli 1998

Binnen de wettelijke termijn voor inspraak is op 6 juli 1998 door eigenaar / gebruiker als belanghebbende gereageerd. Onder verwijzing naar de eerdere Kroonuitspraak, KB van 22 jan '88 nr 23, met de uitspraak dat het geheel als woonhuis met kantoor (bedrijf aan huis verbonden) mag worden gebruikt.

Bij schrijven van 2 okt 1998 laat B en W weten het bebouwingsoppervlak “op de door U gewenste wijze”, te hebben aangepast.

Inspiraakreactie 6 juli 1998

Eigenaar / gebruiker merkt op, dat nog het adviesbureau / kantoor als zodanig aangemerkt is, dan van een toegesneden bestemming is voorzien. Dit in tegenstelling tot de strekking van de Kroonuitspraak.

Aanpassing door gemeente op 2 okt 1998

B en W antwoord als volgt: “wij hebben uw reactie opnieuw in overweging genomen en het bebouwingsvlak op de door U gewenste wijze in ons ontwerpbestemmingsplan aangepast”.

Tanksanering

Door de aansluiting op het gasnetwerk van Obragas is ondertussen de oude olie tank overbodig geworden. Er wordt gebruik gemaakt van de saneringsregeling. Op 9 11 '99 wordt door Chemclain uit Nijmegen de tank verwijderd onder aflevering van het Tanksaneringscertificaat BRL – K902 nr B.O. 4253. Er is dus een schone grond verklaring voor handen.

Afleveringsbewijs Zuiveringsslib, compost zwarte grond

In november 2003 wordt nog zwarte grond geleverd (nr 111060710) voor aanleg van een tuin. Er is dus schone grond aangevoerd (rond de vijver). Er is dus een vrijwaring van bodemverontreiniging.

Inspiraakreactie voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2005”

Op 15-11-2005 reageert de gemeente bij monde van de Projectgroep Buitengebied. Op het beoordelingsformulier is sprake van de volgende samenvatting op de reactie van eigenaar / gebruiker):

“Inspreker geeft aan dat in zijn voormalige woonboerderij een kantoor + woonhuis gevestigd zijn. “Insprekert” verzoekt het kantoor op te nemen in de lijst van niet agrarische bedrijven (art. 17). **Tevens verzoekt inspreker de mogelijkheid open te houden de woonboerderij te splitsen, indien het kantoor beëindigd wordt”.**

Er volgt een overweging van gemeente zijde. Twee belangrijke zaken volgen:

Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (zoals Neerstraat 2) of boerderijen met bijzondere beeldkwaliteit TE SPLITSEN, teneinde deze boerderijen in stand te houden.



Dan volgt de conclusie / TOEZEGGING:

“Bestemming aanpassen. In de voorschriften wijzigingsbevoegdheid opnemen om niet agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming burgerwoning.”

**Dit is dus iets anders (een toezegging / regeling) dan de gevraagde regeling voor een tweede woning als het gebruik als kantoor vervalft.**

Naar wat naderhand geconstateerd moet worden is dat deze conclusie / toezegging NIET DOORGEVOERD is.

Gelet op het feit dat inspreker ervan uit had mogen gaan met een betrouwbare overheid te maken te hebben en niet nadrukkelijk is vermeld dat de conclusie uiteindelijk niet (middels een gemotiveerd besluit) zou kunnen worden overgenomen door de Raad, is ook nergens gebleken dat B en W in haar voorstel aan de Raad of de Raad anders beslist hebben, dan overeenkomstig de conclusie.

Inhoudelijk leidt dit ook nog eens tot rechtsongelijkheid in vergelijking met andere wijzigingsmogelijkheden van boerderijen tot burgerwoning.

Verzoek om info bp buitengebied / principe uitspraak 9 november 2009

Het pand staat in middels leeg. De vraag is of het gebruikt / verkocht mag worden als 2 woningen. Lezing van het bestemmingsplan Buitengebied 2006, artikel 32.10 onder 2a geeft te zien dat, gezien de bestaande situatie, het plan zich daar niet tegen verzet, dan wel daar handhavend tegen moet worden opgetreden.

Het ambtelijk standpunt hierbij, toepassing van wijzigingsbevoegdheid, ter voorbereiding op het volgende antwoord is sec gezien correct.

Ambtelijk antwoord op de vraag aan het College op 19 november 2012

De conclusie luidt dat er geen gebruik als twee woningen is toegestaan. Alleen kan dit misschien middels een aantal wijzigings- en aanpassingsbevoegdheden.

Maar de vraag is echter of een situatie die sinds begin jaren '90, dus ondertussen zo'n 25 jaar bestaat, niet gewoon gelegaliseerd moet worden. Ik ben als eigenaar gebruiker er mij van bewust daartoe nu niet expliciet duidelijk genoeg in geweest te zijn, maar de vraag ligt al voor sinds de inspraak van de planherziening Buitengebied 2005 voor.

Op die manier heeft dan ook het overleg een wending genomen, die niet het meest doelmatig was. Met de toezegging van de gemeente de achter wege gebleven aanpassing als nog te doen, zou de noodzaak voor een tijdrovende en kostbare wijzigingsprocedure in stand zijn gebleven.

Toezending relevante stukken per 1 februari 2013

Na telefonisch overleg wordt besloten nog informatie aan te reiken over de Kroonuitspraak. De datum en nummer van de zaak is bekend. De concrete tekst is niet direct beschikbaar in het dossier van eigenaar.

4 februari 2013 inzake dossier onderzoek

Er volgt een toezegging tot onderzoek en belofte tot aanpassing over te gaan, gelet op de op handen zijnde bestemmingsplan herziening. De gemeente geeft aan het pand Neerstraat 2 als aandachtspunt te hebben genoteerd.

Ambtelijke reactie 21 maart 2013

Uit collegiaal overleg blijkt het volgende:

Onduidelijkheid als gevolg van Artikel 17 vermelding

De opname (als adviesbureau) in de lijst van niet agrarische bedrijven veroorzaakt in verdere correspondentie en besprekingen / overleggen enige onduidelijkheid.

Onderbelicht blijft dat de bestemming ook Wonen is. Ik hecht eraan te benadrukken dat er in de feitelijke situatie sprake is van Wonen met bedrijfsbestemming (voortgekomen uit schaalvergroting van aan huis gebonden beroep / bedrijf).

De bevestiging van de gemeente om dit ook zo te bestemmen is in orde. Maar ik maak hierbij graag gewag van het feit dat wij ondertussen 10 jaar verder zijn. Op die termijn wordt de gemeente verplicht haar beleid te actualiseren.

Maar dan is het niet verwonderlijk dat ook eigenaren van panden hun visie (nog nadrukkelijker dan in 2005) aanpassen aan de tijdgeest. Concreet zou ik daarom een bedrijfsbestemming gericht op deze specifieke situatie, niet meer bepleiten. Gelet op de bestaande situatie vraag ik daarom om bevestiging van de aanwezigheid van 2 woningen.

Als ik mij het bestemmingsplan goed herinner is het niet zo dat met opname van het niet-agrarisch bedrijf in de lijst deel uitmakende van Artikel 17, de bestemming Wonen, door het tijdelijk gebruik als kantoor) vervallen is.

Mocht dit in twijfel worden getrokken dan is altijd nog het OVERGANGSRECHT van toepassing. Dit geldt dus voor het als kantoor gebruikte en nu leegstaande voormalige woonhuisgedeelte van de boerderij.

Voortgang ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 21 maart 2013

Bevestigd wordt dat de bestemmingsplan actualisering "Buitengebied 2006" niet (wonen met) de bedrijfsbestemming heeft opgeleverd die toegezegd is. De boerderijsplitsing is alleen voorzien voor agrarische bedrijven.

Blijkens de ambtelijke aanvulling inzake de woningsplitsing bij de bestemming Wonen is de bestaande situatie dan ook zeker niet strijdig met het mogelijk ruimtelijk gebruik.

Dan volgt een veelzeggende passage: "na beoordeling van ons huidige beleid (het bestaat toch niet dat onzorgvuldigheid van gemeentezijde leidt tot heroverweging van toezeggingen?) en eveneens gezien het beleid van de provincie, kan ik U het volgende mededelen:

**"de aanpassing ... kunnen wij alsnog toezeggen."** Maar naar nu bepleit is dit minder relevant dan de regeling van de bestaande toestand ( 2 woningen).

De opmerking van gemeentezijde over de bedrijfsbestemming berust denk ik op eerder genoemde onduidelijkheid over de art 17 vermelding.

Ik deel de mening dat de bestemming Wonen thans en zeker gelet op de huidige omstandigheden, de voorkeur geniet en het logisch gevolg is van de feitelijke leegstandssituatie van het kantoorgedeelte sinds februari 2008.

Aanvraag 2<sup>e</sup> huisnummer 18 juni 2014

Ten behoeve van het gescheiden functioneren bij verhuur / verkoop worden een aantal verbeteringen en voorzieningen aan het pand getroffen. Dit betreft isolatie, verwarming en een tweede gas, water en licht aansluiting. Nutsbedrijven verlangen dan wel een afzonderlijk huisnummer. Een aanvraag gaat richting gemeente.

Afwijzing 26 juni 2014

De gemeente reageert als volgt: "op het perceel Neerstraat 2 is volgens het geldende bestemmingsplan maar één woning toegestaan". Daarom kunnen wij nu geen huisnummer toestaan. Ergo, concludeer ik dan maar, als het bestemmingsplan op orde was, was dit geen probleem.

Per omgaande wordt de gemeente er op attent gemaakt dat de bestemming; woonhuis met kantoor (niet-agrarisch bedrijf), is.

De gemeente vraagt om de nodige gegevens, zoals oppervlak van het relevante deel (oude woonhuis) en inhoud. 30 juni 2014 worden die aangeleverd.

Alsnog toekenning huisnummer 2B 7 juli 2014

De gemeente besluit voor het als kantoor gebruikte deel (voormalige woonhuis) alsnog een nieuw huisnummer toe te kennen, te weten 2B.

Reactie op stand van zaken 10 november 2014

**Bevestigd wordt door eigenaar dat de voorkeur definitief uitgaat naar 2 woningen als uiteindelijke bestemming.** Een daartoe strekkend verzoek ging eerder al vooraf aan dit document.

Gewezen wordt op het feit dat die situatie al bestaat. Op de constatering dat aan de balie aan belangstellenden kopers wordt gemeld dat geen splitsing is toegestaan, wordt op verzoek van eigenaar, er zorg voor gedragen dat ten minste wordt verklaard dat 2 woningen mogelijk zijn.

De koninklijke weg via het bestemmingsplan had al een feit kunnen zijn, als alles gelopen was zoals toegezegd. Dit in de wetenschap dat dan de wijzigingsprocedure had moeten zijn aangevraagd.

Nu echter gefocust kan / mag worden op de bestaande toestand is actualisering niet meer dan een administratieve aanpassing.

Verder moet erop, zoals eerder ook betoogd, worden gewezen, dat het gebrek aan vraag naar dergelijke grote bouwvolumes (woning met 12 kamers) sprake doet zijn van “de aangetoonde noodzaak” tot splitsing.

Reactie van 12 november 2014

Bericht wordt dat de actualisering vertraagd is en pas eind 2015 / begin 2016 zijn beslag zal krijgen. Voor woningsplitsing in 2 woningen dient een officieel verzoek te worden ingediend, zodat daarover beslist kan worden. Maar dan leven wij misschien al 10 jaar later na de reeds in 11 nov 2005 (blijkens het verslag van de projectgroep Buitengebied) gedane bevestiging van het gedane verzoek, met als consequentie de mogelijkheid, het realiseren van 2 woningen.

Gewezen wordt op de formele stappen die genomen dienen te worden. Daar valt niets op aan te merken, ware het niet dat het verzoek om aanpassing al in 2005 is gedaan en verder:

**De gemeente heeft meegewerkt aan de verbouw tot een volledige 2e woning in het pand in 1979 en 1987, in de wetenschap dat er dan twee woningen in het pand zouden zitten, als de kantoor functie zou vervallen.**

**Er geen dwingende reden zijn het gebruik als twee woningen, ook al gezien de wijzigingsmogelijkheid van de bestemming Wonen, te verbieden.**

**De gemeente zou tot aan de actualisatie ten minste kunnen gedogen, dan wel kunnen verklaren dat tegen het gebruik van de voormalige boerderijwoning geen bezwaar bestaat, daarmee een spoedige verkoop bevorderend.**

Het betreft als zodanig geen geen verzoek om een strijdige verklaring, te meer daar, als het zover zou komen, de vraag aan de Raad van State of de situatie te legaliseren valt, naar alle waarschijnlijkheid positief beantwoord kan worden.

Aldus concluderende te

Maastricht, 18 november 2015

aangepast

Maastricht, 29 november 2015

Ir F.G.M. van Ekert

Bijlagen

voornoemde bijlagen zijn inmiddels ter beschikking van de gemeente gesteld

aanvullende info inzake bouwvergunning van 9 mei 1988

de bouwvergunning van 9 mei 1988. inmiddels ben ik nogmaals in mijn archief gedoken en doe U daaruit nog 3 bescheiden toekomen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> de schets van de verdere vergroting, genoemd als bijlage 2 bij de brief van 8 december 1987.

daarop is duidelijk te zien en dus bij de gemeente bekend dat een slaapkamer en keuken wordt toegevoegd.

de berging is voorzien van de opmerking: / uitbreiding tot badkamer.

daarmee werd indertijd het verzoek / plan een volledige woning te bouwen, in beeld.

2 in de bouwvergunningaanvraag zit een transparant vel met daarop de uitbreiding met een slaapkamer, als onderdeel van de verdere plannen. deze slaapkamer is de opmaat daartoe en beoordeeld.

3 dit betreft de welstandsbeoordeling van de TD Son van 13 januari 1988. die betreft wel degelijk het gehele verzoek, zoals op bijlage 2 van 8 december 1987, in haar beoordeling. zie de opmerking over de raampartij van de slaapkamer. de gemeente heeft dus wel degelijke een aanvang gemaakt met het in behandeling nemen van het hele bouwplan.

materieel / fysiek is daarmee nog duidelijker dat met de aanvraag tot bouwvergunning, er sprake zou zijn van twee woningen.