

Helmond, 10 april 2020

NUNC Advocaten B.V.
Vlamovenweg 10
5708 JV Helmond
Tel. 0492 - 504321
Mob. 06 - 23768923
Fax 0492 - 504327
info@nuncadvocaten.nl
www.nuncadvocate.nl

Aan de Raad van de gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA OSS

Tevens vooraf per e-mail: raadsgriffie@oss.nl

Inzake: Van de Koolwijk Weisestraat 21 Lithoijen
Aanvullende reactie ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oss-2019
Ref.: M.2020.VanDeKoolwijkOss
E-mail direct: m.brull@nuncadvocaten.nl

Stichting Derdengleden
NUNC Advocaten
ING Bank 67.42.01.590

Geachte Raad,

Tot mij wendde zich de familie Van de Koolwijk, wonende te 5396 NL Lithoijen aan de Weisestraat 21, ter zake hetnavolgende.

1. Cliënten hebben zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oss-2019. Daarnaast hebben cliënten de situatie waarin zij verkeren uitgelegd in een brandbrief aan het college van burgemeester en wethouders, welke brief naderhand ook aan uw raad is toegezonden. Een afschrift van die brief treft u gemakshalve bijgaand aan. Voorts hebben cliënten op 19 december 2019 ingesproken ten overstaan van uw raadscommissie. Een afschrift daarvan treft u eveneens bijgaand aan. De situatie van cliënten blijkt uit die stukken voldoende. Teneinde onnodige herhaling te voorkomen, verwijs ik in eerste instantie korthedshalve naar die stukken.
2. Nu het cliënten en mij o.a. gelet op de Coronaperikelen vooralsnog onduidelijk is hoe de behandeling van het bestemmingsplan wordt vervolgd, leek het cliënten juist u nog aanvullend te informeren. In die zin bericht ik u als volgt.
3. Namens cliënten ben ik vanaf november 2019 doende om een afspraak te beleggen met de te dezer zake verantwoordelijke wethouder Van der Schoot teneinde de onderhavige kwestie te

bespreken Dat is tot op heden niet gelukt Een afspraak eind april werd geannuleerd. Daarvoor is begrip. Maar het feit dat in een half jaar, ook ruim voor Corona, geen afspraak, al was het maar telefonisch, met de wethouder mogelijk is, is eufemistisch uitgedrukt bedenkelijk. Cliënten begrijpen dat u als raad daar niets aan kunt doen, maar cliënten willen u te dien aanzien wel informeren. Het is aan u om daar al dan niet iets mee te doen.

4. Zoals reeds bekend, hebben cliënten in 2003 gevolg gegeven aan de oproep om te komen tot een vermindering van intensieve veehouderijen. Zij hebben deelgenomen aan de opkoopregeling en hun varkenshouderij ter plaatse gestaakt. Zoals in de meeste gevallen, bleef het vigerende bestemmingsplan onveranderd. Cliënten hadden daarvan geen weet, zoals eveneens in de meeste gevallen. Dat vanuit het college te dezer zake wordt aangegeven dat de situatie waarin cliënten verkeren aan hen zelf te wijten is, gaat ver en voelt ook niet goed. Er was in 2003 geen verdere informatie bekend en evenmin ontbraken regelingen zoals de plattelandswoning VAB e.d.. Er werd toen enkel gekeken naar het beëindigen van de intensieve veehouderij. Dat werd door met name de overheid van alle kanten toegejuicht. Over wonen in bestemmingsplantechnische zin en problemen die in de toekomst eventueel zouden kunnen ontstaan, werd toen nog in het geheel niet nagedacht. Dat kan aldus niet enkel en niet geheel aan cliënten worden tegengeworpen. Het probleem dat aldus ontstond, is dat de voormalige bedrijfswoning werd en wordt gebruikt als burgerwoning. Het huidige gebruik levert op grond van jurisprudentie geen strijdig gebruik op als de voormalig agrariër ter plaatse blijft wonen. Dat nu leverde en levert veel problemen op, nu verkoop van de woning aan een derde (burger) niet mogelijk is met alle gevolgen van dien. Die problematiek is ten tijde van de opkoopregeling door niemand onderkend. Feit is dat dit in den lande tot veel problemen heeft geleid en nog steeds leidt. Zo ook in het nderhavige geval, hetgeen duidelijk blijkt uit de eerdere standpunten. De situatie is buitengewoon schrijnend, hetgeen blijkt uit de eerder ingediende reacties.
4. Deze problematiek is door veel gemeenten en provincies onderkend. Een aantal gemeenten hebben in dergelijke gevallen de bestemmingen van de voormalige bedrijfswoning, al dan niet onder voorwaarden, omgezet naar een burgerwoning c.q. plattelands woning. De provincies laten maatwerk in dergelijke gevallen ook toe. Zo ook de Provincie Noord-Brabant. Dat laatste wordt in casu onvoldoende onderkend. Het vaststellen van een bestemmingsplan vergt maatwerk, ook in het onderhavige geval. Eerst dan wordt voldaan aan de goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3:1 Wro. Het probleem is eveneens door de wetgever gesignaleerd. Door de wetgever is bijvoorbeeld de figuur van de plattelandswoning geïntroduceerd
5. De gemeente komt niet veel verder dan te stellen dat het perceel van cliënten in de structuurvisie Buitengebied Oss 2015 is aangemerkt als primair agrarisch gebied en dat andere functies niet zijn gewenst. Op zich begrijpen cliënten dat standpunt. Echter, dat standpunt is te simpel en doet geen recht aan de situatie die er nu eenmaal feitelijk is. Cliënten begrijpen dan ook niet dat er geen maatwerk wordt geleverd, nu dat wel nodig en geboden is, zonder dat dit afbreuk doet aan de kernpunten van het beleid. Het leveren van maatwerk is geboden op grond van artikel 3:1 Wro. Afgezien daarvan wordt evenmin onderkend dat er ook daadwerkelijk maatwerk mogelijk is dat recht doet aan de belangen van cliënten en aan die van de gemeente.
6. Vastgesteld moet worden dat het gehele perceel van cliënten, 1 hectare, te klein is om in de huidige tijd als een volwaardig en toekomstbestendig agrarisch bedrijf te exploiteren Dat wordt

onvoldoende onderkend door de gemeente. Dat alleen al is reden voor maatwerk. Nog los van de onderhavige problematie. Er is ook daadwerkelijk maatwerk mogelijk.

Zonder daarbij volledig te zijn, zou de woning van cliënten, als de gemeente een reguliere woonbestemming niet passend acht, tot een plattelandswoning kunnen worden bestemd. De Wet plattelandswoning is geïncorporeerd in de Wabo. Artikel 1.1a Wabo luidt:

" Een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald."

Deze constructie biedt aldus mogelijkheden, nu sprake is van een bedrijfswoning voorheen behorend tot een landbouwinrichting. Op die wijze verkrijgt de woning van cliënten bestemmingsplantechnisch status, worden de belangen van omliggende agrarische bedrijven beschermd en wordt het beleid van de gemeente niet aangetast. Overigens hoeft in die setting niet het gehele perceel van cliënten tot "wonen" te worden bestemd. Het achterliggende agrarische land, zou die functie ook gewoon kunnen houden, zodat op die wijze zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan het vigerende beleid. Niet valt in te zien welke belangen van de gemeente daarmee worden geschaad.

Andere oplossingen zouden eveneens denkbaar kunnen zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een objectgebonden overgangsrecht. In die situatie mag de woning ook door opvolgende gebruikers als burgerwoning worden gebruikt, mits het gebruik niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Ook een dergelijke regeling, die uiteraard nadere uitwerking behoeft, zou in de onderhavige situatie voorstelbaar kunnen zijn. Ook hier zou het grootste deel van het perceel zijn agrarische bestemming kunnen houden.

7. Los van het voorgaande heeft te gelden dat de rechtszekerheid vereist dat bestaand gebruik, waarvan niet aannemelijk is dat dit binnen de planperiode zal worden beëindigd in beginsel dient te worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en aldus positief dient te worden bestemd (ABRS 18 juli 2001, BR 2001, p. 964, ABRS 19 februari 2003, BR 2003, p. 490, ABRS 29 augustus 2001, BR 2001, p. 964). Deze vaste jurisprudentie wordt in de literatuur onderschreven. Zie in dit verband met namen de uitvoerige artikelen van prof. mr. J. Struiksma en dr. H.J. de Vries in BR 2007/3, p. 17 e.v. respectievelijk BR 2005/120, p. 531 e.v., waarin tal van uitspraken van de Afdeling de revue passeren. In casu heeft evenwel te gelden dat het gebruik van de woning als burgerwoning (of plattelandswoning) niet is verankerd in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Dat is in strijd met de rechtszekerheid. Te meer nu de situatie al vanaf 2003 ongewijzigd is. In het huidige bestemmingsplan, dat in 2014 is vastgesteld, had hiermee al rekening gehouden moeten worden.

Conclusie

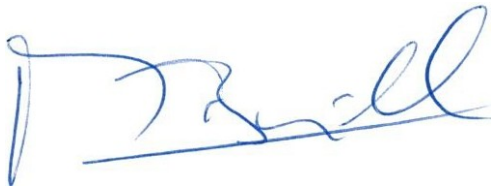
8. Gelet op het voorgaande en de al ingediende reacties en verklaringen verzoek ik u ten aanzien van het perceel van cliënten maatwerk te leveren en het bestemmingsplan ten aanzien van dit perceel niet conform ontwerp vast te stellen. Vaststelling van het bestemmingsplan conform het

ontwerp is evident in strijd met het bepaalde in artikel 3:1 Wro en het rechtszekerheidsbeginsel. Ik verzoek u dan ook te komen tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan indachtig het voorgaande, zodat rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van cliënten. Cliënten appelleren met klem aan uw gezonde verstand. Uiteraard zijn cliënten bereid met de gemeente nader te overleggen.

Ik verzoek u een afschrift van deze brief aan het college van burgemeester en wethouders te doen toekomen, waarvoor dank.

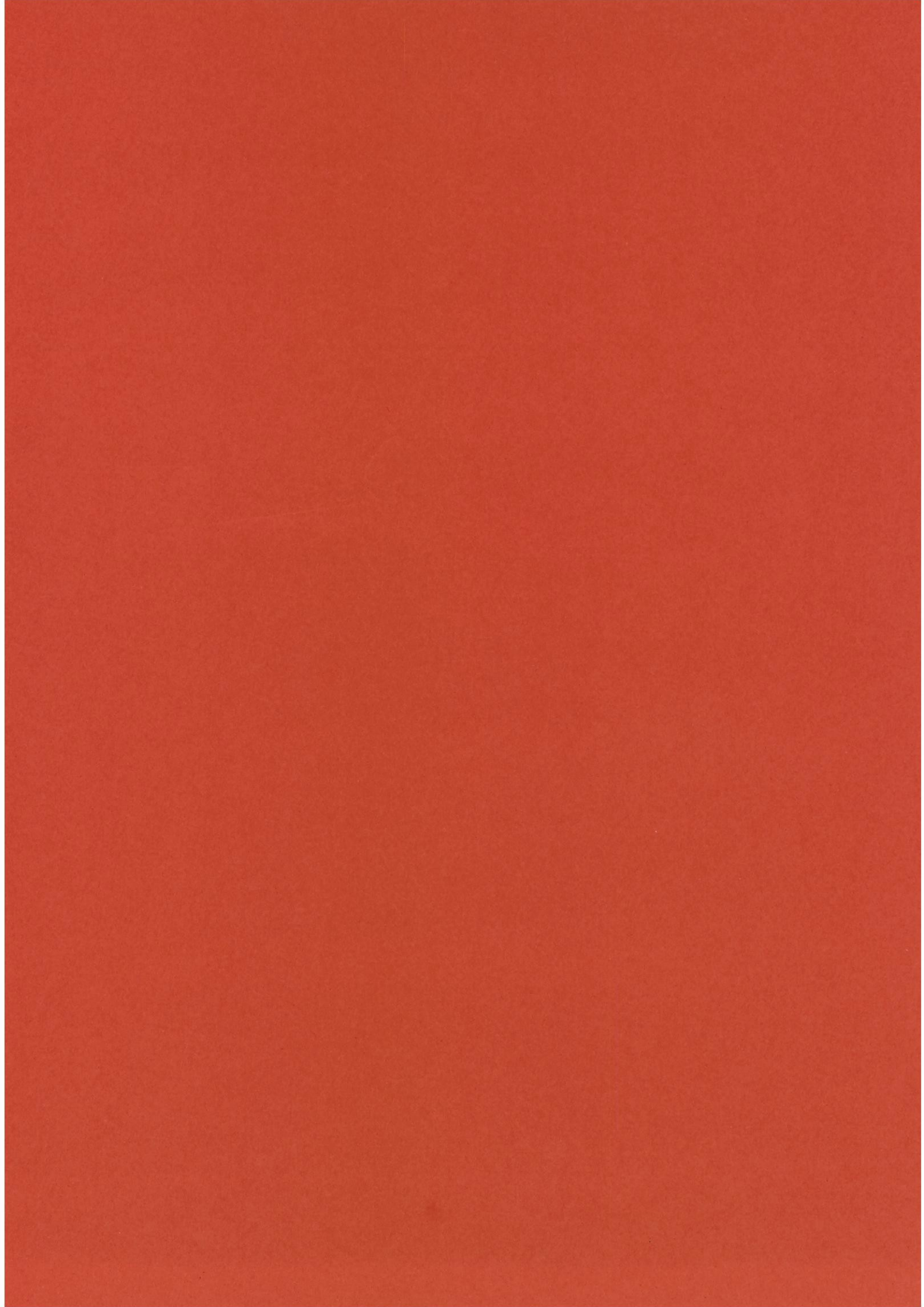
Inmiddels verblijft,

met vriendelijke groet,



NUNC Advocaten
mr. M. Brüll

Bijlagen: als genoemd



Datum: 21-02-2019

Betreft : Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Oss

Geachte Burgemeester en wethouders,

Bij deze stuur ik u mijn brandbrief!

Van alle kanten hoor je berichten dat de gemeente dichterbij de burgers wil komen om hierdoor makkelijker te kunnen communiceren en dus ook regeren.

Helaas is van dit **alles** bij ons in ieder geval niets gebleken en blijven we vooral heel lang, met heel veel vragen en open eindjes zitten.

Dit alles maakt mensen hulpeloos, radeloos en langzaam woest!

In het kort zal ik u op de hoogte brengen van mijn casus:

Begin 2017 zijn wij bij de gemeente ten rade geweest of wij mantelzorg konden gaan verlenen voor mijn schoonvader.

Dit betrof alleen een melding, verder weinig problemen.

Toen zijn we naar de bank geweest met de vraag of wij het huis van onze schoonouders konden kopen.

Toen begon de ellende!

Dit was niet mogelijk, omdat het om een agrarische bestemming zou gaan.

Wat bleek, is dat dit nooit is omgezet sinds de opkoopregeling in 2003.

Het gevolg hiervan is dat wij het niet kunnen kopen, omdat we geen agrariërs zijn, maar ook dat het geheel onverkoopbaar is geworden, omdat het perceel relatief klein is voor een geheel nieuwe agrarische bestemming.

Dit met kapitaalvernietiging als gevolg wanneer het bestemmingsplan niet herzien wordt.

Dit kan nooit de bedoeling zijn geweest, daarnaast *het* feit dat mijn schoonvader hier eigenlijk de rest van zijn leven wil blijven wonen. Hij heeft de woning 41 jaar geleden op dit stukje met eigen handen gebouwd.

Omdat er heel veel soortgelijke gevallen zijn is het VAB-beleid in het levengeroeppen en zal er ooit iets mee gedaan moeten worden, omdat dit niet handhaafbaar blijft zo.

Dit gebeurt ook al volop om ons heen door middel van omzetting naar woonbestemming, ingebouwde clausules en bestemmingen die om worden gezet naar plattelandswoning.

Waarom is dit alles bij ons dan niet gewoon ook al mogelijk??

Ook de laatste optie roept al vragen op. Wij zouden geen plattelandswoning meer kunnen krijgen, omdat we geen actief agrarisch bedrijf meer zouden hebben! Maar we zijn schijnbaar nog wel agrarisch? En al die boeren dan met lege stallen die zouden nog wel agrarisch actief zijn, wij hebben toch ook gewoon een losse garage??

Maar goed welke weg zijn wij ingeslagen:

Wij hopen op een woonbestemmingen op advies van de gemeente (d.d. 30 juni 2017) hebben we gewacht tot het nieuwe bestemmingsplan openbaar werd gegeven om dan onze zienswijze in te leveren.

Waarom is in ons geval dit niet gewoon al in het bestemmingsplan meegenomen, het was immers al bekend bij de gemeente?

Nee, toen hebben we eerst dus maanden zitten wachten, wat zeg ik, jaren tot we uiteindelijk na heel veel valse datums onze zienswijze daadwerkelijk eindelijk konden insturen omdat ons verzoek immers niet al automatisch meegenomen werd in het bestemmingsplan.

Omdat we telkens weer hoop kregen dat het niet lang meer kon duren, hebben we ons huis vast verkocht en zijn we vast in de Weisestraat gaan wonen, dit ook om alvast mantelzorg te kunnen verlenen.

Helaas begon de ellende nu pas echt goed!

Ondertussen is er nog steeds niets bekend en volg ik al maanden de krantjes, raadsvergaderingen en gemeentelijke politiek.

En mijn enige conclusie is dat we er langzaamaan moedeloos van raken.

Dit alles heeft grote consequenties en het 1 heeft weer gevolg op het ander: wij kunnen het huis niet kopen, nog niet. Dit heeft weer betrekking op verloop carrière, mijn schoonvader kan niet met pensioen, we kunnen nog niets verbouwen v. anwege taxatie en wie gaat als het nog lang duurt het achterstallige onderhoud weer opknappen? Mantelzorg in de toekomst is dus hierdoor ook nog steeds niet gegarandeerd. Daarnaast is wonen onder 1 dak met 2 gezinnen waarvan 1 met opgroeiende kinderen niet echt bevorderlijk voor de gehele situatie. Inmiddels gaat dit dus ook al gevolgen krijgen voor een ieders gemoedstoestand. En ondertussen krijgen we het idee dat dit alles op het gemeentehuis niemand ook maar 1 reet kan roesten.

Er komt geen duidelijkheid, geen eenduidig geluid, geen correcte datums, geen oplossing, geen advies en zelfs geen notulen van de onderbouwing van onze zienswijze bij de commissie, HELEMAAL NIETS!!

Vandaar dat ik vandaag maar weer eens het gemeentehuis gebeld heb, omdat ik las in het krantje Oss Actueel dat mensen die een procedure voor herziening begonnen zijn (en dus hiervoor betaald hebben) met een ongeveer soortgelijk perceel, wel gehoord en geholpen worden.

Helaas werd ik doorverbonden met Ruben van den Broek, die mij met weinig sympathie, laat staan inlevingsvermogen, het bericht gaf dat het nog wel een jaar kon gaan duren. Tsjja, toen was de maat vol.

Bij deze vraag ik dus ook met klem om een ophelderend gesprek met de burgermeester, zodat we kunnen gaan denken aan mogelijkheden of oplossingen. Dit voordat ik andere stappen moet gaan ondernemen. Ik denk dat een rechter ook zal zien dat de gemeente hier steken heeft laten vallen, maar ook dit kost weer extra tijd en die hebben we nu juist niet.

We horen graag op korte termijn van u.

Sorry voor de toon van dit bericht, maar zoals u kunt lezen zit het mij, maar daarnaast ons allen hoog en hopen we op een gelijke en correcte behandeling van ons verzoek!

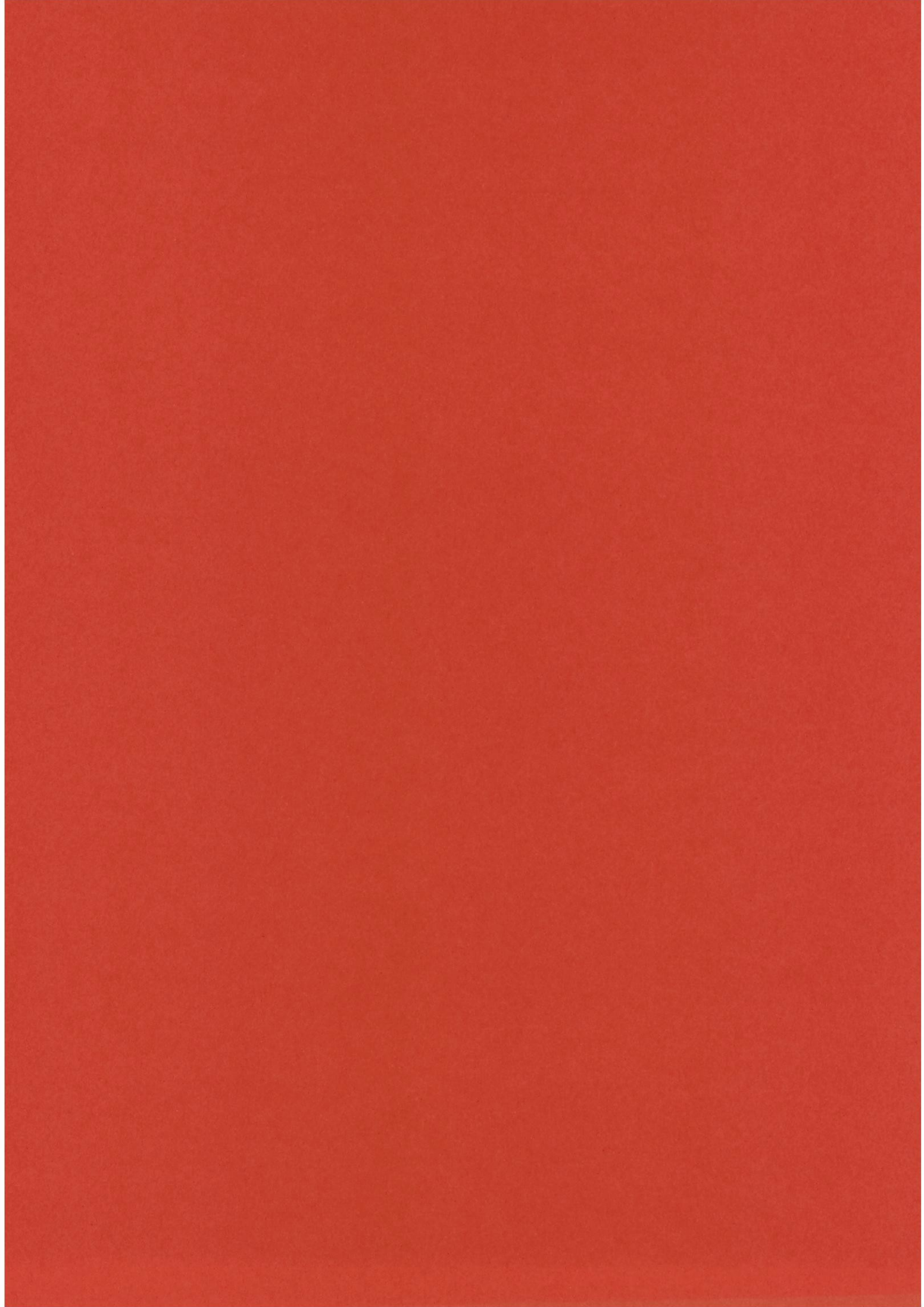
Met vriendelijke groet,

Alexander van den Boogaard

Tel: 0636031977

Weisestraat 21

5396NL Lithoijen



19-12-'18

Goedenavond raadsleden,

Ik, Marloes Vissers- van de Koolwijk, sta hier voor mijn ouders, Marien Sjan. Mijn zus Stephanie , zwager Alexander en mijn neefjes Tygo en Beau. Omdat zij zelf te veel moeite met de gehele situatie hebben om het zelf te kunnen doen ga ik u door dit spreekrecht op de hoogte brengen van hun benarde positie .

Eerst en stukje geschiedeni:s

Mijn ouders waren de eerste bewoners aan de weisestraat in de Lithoijens polder, zo'n 45 jaar geleden. Mijn vader heeft daar met eigen gespaarde centen bijna 1 hectare grond gekocht en eigenhandig zijn varkenshouderij opgebouwd. In de jaren die volgden waren er ups en down, nieuwe wetgeving, nieuwe investeringen. Helaas werd het bedrijf verdacht van varkenspest, was er een stal brand en na een ammoniakvergiftiging van een gehele stal heeft mijn vader besloten om met zijn bedrijf te stoppen en mee te doen aan de opkoopregeling. De stallen dienden daarbij volledig gesloopt te worden. Weg het bedrijf waar hij met hart en ziel voor gewerkt had.

Mijn vader is een man die graag werkt met zijn handen en die moeite heeft met al het papierwerk eromheen. Te goed van vertrouwen geweest van zijn adviseurs. In 2003 is er dan ook verzuimd de functie van het perceel/woning om te zetten naar burgerwoning of plattelandswoning en is er zonder dat er ooit over gesproken is, ook niet door de provincie nooit her bestemd. En is het dus al die tijd nog steeds agrarisch bestemd . Ook in 2010 is er niets gebeurd met het herbestemmen in het toen vernieuwde omgevingswet waardoor het inmiddels al 17 jaar niet meer als zo danig agrarisch in gebruik is en dus niet juist bestemd.

Mijn vader werd ziek kreeg hartfalen, nierfalen, diabetes type 2, ooginfarct, jicht, reuma.

Mijn zus, verpleegkundige, en haar gezin besloten om in 2016 hun huiste koop te zetten zodat zij mantelzorg voor mijn vader zouden kunnen gaan verzorgen aan de Weisestraat 21. Zijn stukje grond waar hij graag zijn oude dag wil slijten samen met mijn moeder. In 2017 hebben we enkele positieve en enthousiaste gesprekken met de gemeente gevoerd, Live en per mail waar in werd geadviseerd te wachten op het openbaar worden van het conceptplan buitengebied en dan een zienswijze in te zenden. Zo gezegd zo gedaan dachten we na ellelang verschuiven van datums konden we dit na twee jaar daadwerkelijk doen. Dit trouwens na dat we de positieve opmerking hadden gekregen dat openheid en eerlijkheid beloond zou moeten worden in deze toch wel lastigere tijden van burger/gemeenteverhoudingen. Al die tijd zijn we dus ook hoopvol geweest gebleven.

Omdat we dus echt in de veronderstelling waren dat dit alles goed zou komen en het niet al te lang op zich liet wachten hebben we dus in 2017 in het begin dat de huizenmarkt een vlucht nam ons huis daadwerkelijk verkocht en trokken we **tijdelijk** in bij mijn schoonouders . Wat fijn zou moeten worden, is niet meer genieten....

De huidige stand van zaken met betrekking tot verloop bestemmingsplan buitengebied is jullie allen bekend!!

Hun droom is een nachtmerrie geworden. Inmiddels wonen zij een krappe 2 jaar in bij mijn ouders. Zij kunnen het huis niet kopen, aangezien er een agrarische functie op zit. Er kan dus ook niet geïnfesteerd worden omdat het ooit nog getaxeerd moet worden, alles raakt dus in verval!

Toch zijn er in de polder meerdere particulieren die het wel gelukt is om met een soort gelijke kwestie samen met de gemeente tot een oplossing te komen. Daarom des te frustrerender!

Waarom wordt de bestemming niet gewijzigd naar een woonbestemm ingof andere oplossing!

Inmiddels zijn er vele maanden verstreken... En de situatie wordt er niet beter op. Mijn vader zou komend jaar met pensioen gaan. Ondanks al zijn lichamelijke kwalen wordt hij hier door noodgedwongen te blijven werken. Er is geen geld om van te leven. Zijn huis is zijn pensioen en dat kan door het bestemmingsplan niet verkocht worden. Want als mijn zus het niet kan kopen, wie dan wel welke boer gaat in deze tijd, met alle crisis en toekomstige plannen, een nieuw bedrijf op starten? Dit op een te klein perceel waar geen stallen of schuren gezet meer mogen worden. De grond zal dan verkocht moeten worden als landbouwgrond en als we pech hebben als schone grond. Kapitaalvernietiging dus!!

Gevolg is dat mijn ouders en mijn zus met haar gezin nergens terecht gaan kunnen want door de overspannen woningmarkt kunnen zij op dit moment niets anders meer terug kopen. Daarnaast blijft de vraag van mantelzorg gewoon staan.

Mijn zwager zit momenteel mede hier door thuis zonder werk, mijn zus en moeder lijden erg onder de stress, de gezondheid van mijn vader verslechterd. Inmiddels hebben we een advocaat in de arm genomen om de situatie te bekijken aangezien we graag een oplossing willen en wij als burger niet gerespecteerd worden door onze eigen gemeente. Als je dan na het schrijven van een brandbrief wat een schreeuw om hulp is te horen krijgt van de wethouder die dit alles in zijn portefeuille heeft: "Wie zijn probleem is het eigenlijk die van de gemeente of die van de eigenaar?" Dan word echt alle hoop en respect wat er ergens toch nog wel zat voor de gemeente Oss in 1 klap weggevaagd.

Daarom de prangende vraag: Wie gaat ons helpen? Wie geeft ons antwoorden? Hoelang wordt er nog van ons verwacht om te wachten. Ons leven staat stil en het is de hoogste tijd dat we gehoord gaan worden en dat ons verhaal niet aan dovemans oren gericht is.