



Benthem Gratama
advocaten



AANTEKENEN

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Fax ontv. 20/06/14

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
23 JUNI 2014	
ZAAKNR.	<i>201306909/3</i>
AAN	<i>F. J. J. J.</i>
BEHANDELD DD:	PAR:

Tevens per fax: 070 365 13 80

Datum: 20 juni 2014
Onze ref.: **Vechthorst/Gem. Dalfsen 120460 RW/RW**
Uw ref.: **201402121/1/A1**
Behandelaar: mr. drs. R.S. Wertheim, advocaat
Direct tel. nr.: (038) 428 00 99 (secr.)
Direct fax nr.: (038) 428 00 70
E-mailadres: rswertheim@benthemgratama.nl

griffierecht van rekening-courant

Geacht college,

1. Als advocaatgemachtigde van Woonstichting Vechthorst, Raiffeisenstraat 2, 7711 JH Nieuwleusen (hierna: Vechthorst), stel ik hierbij op nader aan te voeren gronden beroep in tegen het bestemmingsplan "Kern Dalfsen 2012", zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen op 27 mei 2013 en ter inzage heeft gelegen tot en met 1 augustus 2013. Van het vaststellingsbesluit is kennis gegeven in Stcrt. 2013, 16313.
2. Dit beroep is te laat ingesteld. Hieronder zal op de versoosbaarheids van de termijnoverschrijding worden ingegaan.

Inleiding

3. Vechthorst is een toegelaten instelling in de zin van artikel 70 Woningwet. Zij is onder meer eigenaar van de woning Emmastraat 17 te Dalfsen.
4. De heer Van der Stouwe is eigenaar van de grond op het adres Emmastraat 15. Op dit perceel stond een woning met begane grond en schuine kap, op enige afstand van de woning Emmastraat 17.

5. Bij besluit van 18 augustus 2009 hebben B&W Dalfsen aan Van der Stouwe op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend voor het geheel vernieuwen van een woning op de locatie Emmastraat 15 te Dalfsen.
6. Bij besluit van 22 november 2010 hebben B&W Dalfsen, met gebruikmaking van de hiervoor genoemde vrijstelling, een reguliere bouwvergunning verleend voor het geheel vernieuwen van de woning Emmastraat 15 te Dalfsen.
7. Van der Stouwe heeft op het perceel Emmastraat 15 vervolgens een nieuwe woning gerealiseerd. In strijd met de verleende vergunning heeft hij ook een grote, niet vergunde kelder gerealiseerd. Aan de woning Emmastraat 17 van Vechthorst is schade in de vorm van scheurvorming ontstaan en tevens is het uitzicht aan de ramen in de zijgevel volledig ontnomen. De kelder overschreed bovendien de erfgrens met het perceel van Vechthorst; de kelder lag met andere woorden voor een deel in de grond van Vechthorst.
8. Ter legalisatie van de gebouwde kelder hebben B&W Dalfsen bij besluit van 24 mei 2012 van rechtswege aan Van der Stouwe een omgevingsvergunning verleend ten behoeve van het realiseren van een kelder en het aanpassen van de fundering aan de Emmastraat 15.
9. Na bezwaar van Vechthorst hebben B&W Dalfsen de laatstbedoelde omgevingsvergunning bij besluit van 28 maart 2013, verzonden 18 april 2013 (**productie 1**) herroepen. Zij hebben daartoe onder meer overwogen:

“Zoals is gebleken uit meting van het Kadaster is de kelder deels (de ‘voet van de kelderwand) op grond van Woonstichting Vechthorst gerealiseerd (zie bijlage 1 en 2). Dit leidt tevens tot de conclusie dat de kelder buiten het bouwblok is gerealiseerd. Op basis van artikel 3 lid 2 van de bestemmingsplanvoorschriften geldt dat niet buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Het bouwplan is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.” (p. 2)

en

“Zoals wij hierboven hebben aangegeven, is de kelder deels gerealiseerd op grond van Woonstichting Vechthorst. Mede naar aanleiding hiervan hebben de afgelopen maanden onderhandelingen plaatsgevonden tussen de Woonstichting en de heer Van der Stouwe, over eventuele aankoop van het perceel Emmastraat 17. De onderhandelingen zijn inmiddels gestaakt en Woonstichting Vechthorst heeft per mail (...) aangegeven dat het aanbod waar de verkoop deel van uitmaakte, van tafel is. Hiermee is ook vast komen te staan dat Woonstichting Vechthorst geen toestemming geeft om te bouwen op haar grond. Gelet hierop concluderen wij dat sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen en dat wij daarom de gevraagde omgevingsvergunning moeten weigeren.” (p. 2)

10. Het op dat moment geldende bestemmingsplan was het bestemmingsplan Dalfsen-Kom van 14 oktober 1980.
11. Voorts overwogen B&W Dalfsen in het besluit van 28 maart 2013 dat zij hebben besloten de overwegingen en het advies van de commissie voor de behandeling bezwaarschriften hebben overgenomen; zie p. 1 van het besluit. De commissie heeft op p. 9 van haar advies overwogen:
“De commissie constateert dat vergunninghouder bij de vraag waarvoor het bouwwerk gaat worden gebruikt (vraag 8), volstaat met de opmerking: “Heb ik al gezegd”. Volgens de commissie verwijst vergunninghouder hiermee naar zijn eerdere antwoord op de vraag waarvoor het bouwwerk momenteel wordt gebruikt: “Wonen en Bedrijfsmatig”.

Gelet op het voorgaande stelt de commissie dan ook vast dat de aanvraag ziet op het nieuw plaatsen van een kelder, gedeeltelijk buiten het bouwvlak en de perceelsgrens, die tevens dienst doet als fundering voor de woning Emmastraat 15 en die zowel voor woondoeleinden als voor bedrijfsmatige doeleinden gebruikt zal gaan worden. De commissie stelt tevens vast dat de kelder, voor zover deze is gelegen buiten het bouwvlak en bedrijfsmatig zal worden gebruikt, in strijd is met artikel 3, eerste lid, van de bestemmingsplanvoorschriften.”

12. Het besluit van 28 maart 2013, waarbij dus alsnog vergunning voor de bouw van de kelder is geweigerd, is onherroepelijk geworden. Na een niet geslaagd beroep heeft Van der Stouwe bij uw Afdeling hoger beroep ingesteld, maar dat hoger beroep heeft hij ingetrokken (zie uw zaaknr. 20140212/1/A1).
13. Van der Stouwe heeft begin mei 2014 een vergunning aangevraagd ter legalisatie van de bouw van de kelder. B&W Dalfsen hebben bij besluit van 19 mei 2014 (**productie 2**) de gevraagde omgevingsvergunning verleend. Deze vergunning is door B&W Dalfsen aan Vechthorst toegestuurd op 10 juni 2014 (**productie 3**). Vechthorst heeft tegen de omgevingsvergunning bezwaar gemaakt, welke procedure thans nog loopt.
14. Uit de vergunning van 19 mei 2014 en uit navraag bij de gemeente bleek dat het bestemmingsplan Dalfsen-Kom inmiddels was vervangen door het thans bestreden bestemmingsplan “Kern Dalfsen 2012”.

Verschoonbaarheid termijnoverschrijding

15. Het bestreden bestemmingsplan Kern Dalfsen heeft in ontwerp ter inzage gelegen van 24 januari 2013 tot en met 7 maart 2013. Zie Stcrt. 2013, 1831. De kennisgeving in de Staatscourant vermeldt:

“Het bestemmingsplan gaat over de hele kern Dalfsen (inclusief de bedrijventerreinen). Ook is een klein gedeelte van het huidige bestemmingsplan Buitengebied aan de noordoost- en oostzijde van de kern Dalfsen toegevoegd aan dit nieuwe bestemmingsplan. Door dit nieuwe bestemmingsplan komen alle nu geldende bestemmingsplannen voor dit gebied te vervallen. In dit nieuwe plan worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen om vertraging in de procedure te voorkomen.” (curs. en onderstr. van mij, adv.)

16. In het besluit van 28 maart 2013 wordt het ontwerpbestemmingplan niet genoemd. Raadpleging van het ontwerp leert dat de percelen Emmastraat 17 en 15 in dat ontwerp één groot bouwvlak hebben gekregen.
17. Dat is ook het geval in het thans bestreden, vastgestelde bestemmingsplan. In de kennisgeving in de Staatscourant wordt wederom overwogen:

“Het bestemmingsplan gaat over de hele kern Dalfsen (inclusief de bedrijventerreinen). Ook is een klein gedeelte van het huidige bestemmingsplan Buitengebied aan de noordoost- en oostzijde van de kern Dalfsen toegevoegd aan dit nieuwe bestemmingsplan. Door dit nieuwe bestemmingsplan komen alle nu geldende bestemmingsplannen voor dit gebied te vervallen. Om vertraging in de procedure te voorkomen zijn in dit nieuwe plan geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Tevens heeft de gemeenteraad besloten geen exploitatieplan vast te stellen.” (curs. en onderstr. van mij, adv.) (Stcrt. 2013, 16313)

18. Anders dan volgt uit deze kennisgeving is het vastgestelde bestemmingsplan niet louter conserverend. Het plan maakt immers de bouw van een kelder mogelijk die treedt buiten het bouwvlak zoals dat nog in het bestemmingsplan Dalfsen-Kom was opgenomen. Vervolgens is van die mogelijkheid gebruik gemaakt met de bouwomgevingsvergunning van 19 mei 2014.
19. Gelet op de misleidende kennisgeving kan Vechthorst niet verweten worden niet tijdig zienswijzen over het ontwerp gegeven en beroep tegen het vastgestelde plan ingediend te hebben. Het niet indienen van zienswijzen en de termijnoverschrijding dienen gelet op e artikelen 6:13 en 6:11 Awb verschoonbaar te worden geoordeeld. Gewezen wordt op de uitspraak van uw Afdeling van 22 oktober 2008, AB 2009, 185. Net als in die uitspraak had op het moment dat het ontwerp ter inzage lag en op het moment dat het vastgestelde plan ter inzage lag nog geen besluitvorming plaatsgehad over het mogelijk maken van een kelder als vergund met de omgevingsvergunning van 19 mei 2014. Bij besluit van 28 maart 2013 was de vergunning voor de kelder juist herroepen.
20. Vechthorst heeft zo snel mogelijk, namelijk binnen de jurisprudentiële termijn van twee weken nadat zij via de genoemde brief van B&W Dalfsen van 10 juni 2014 kennis kreeg van het thans bestreden besluit, beroep dat tegen besluit ingesteld.

21. Dat B&W Dalfts in dat besluit het ontwerpbestemmingsplan niet noemen of dat ontwerp anderszins aan Vechthorst melden, is ook los van de onjuiste kennisgevingen niet in overeenstemming met de van hen te verwachten zorgvuldigheid. Niet alleen zijn B&W Dalfts met de voorbereiding van bestemmingsplan belast, zij wisten bovendien dat hier een zeer onverkwikkelijke problematiek speelde van een vergunninghouder die doelbewust in strijd met de aan hem verleende vergunning een kelder bouwde.

Gronden van beroep

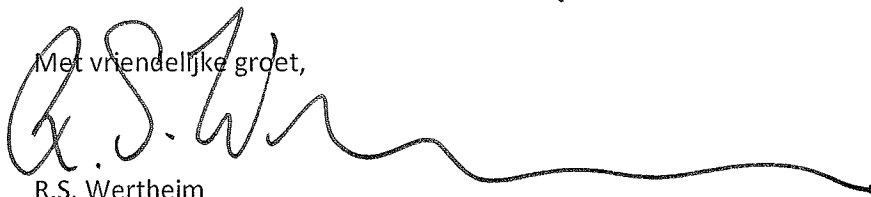
22. Waar het bestemmingsplan één doorlopend bouwvlak mogelijk maakt, getuigt het niet van een goede ruimtelijke ordening. De woning Emmastraat 17 van Vechthorst staat namelijk op geringe afstand van de erfgrrens. Door bebouwing mogelijk te maken die publiekrechtelijk helemaal tot aan die woning door mag lopen en feitelijk privaatrechtelijk in ieder geval tot de erfgrrens mag lopen, ontstaat, wanneer een kelder met gebruikmaking van die mogelijkheden wordt gebouwd, de kans op schade zoals verzakking. Op het moment dat het ontwerp ter inzage werd gelegd en op het moment dat het plan werd vastgesteld, was het gemeentebestuur op de hoogte van de schade die was ontstaan. Het had daarom niet in redelijkheid mogen besloten tot verruiming van het bouwvlak zoals thans is gebeurd. Door dat toch te doen heeft de raad bovendien gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

23. In artikel 38.2.1, onder d, van de planregels is weliswaar een minimale afstand tot de perceelsgrens van 3 m voorgeschreven, maar niet geheel duidelijk is of dat ook geldt voor een ondergronds deel van een woonhuis. Bijbehorende bouwwerken mogen zelfs in de perceelsgrens met Emmastraat 17 worden gebouwd; zie artikel 38.2.2, onder b, planregels. Ook het toestaan van een goothoogte van 4 m (zie artikel 38.2.1, onder e, juncto de verbeelding) getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Met een dak erop kan een woning worden gerealiseerd die te hoog is voor de omliggende bebouwing.

24. Zo nodig zal dit beroepschrift ter zitting nog nader mondeling worden toegelicht.

25. Uw ontvangstbevestiging en verdere berichten zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,


R.S. Wertheim

PRODUCTIE 1



Advocaten Benthem & Gratama
De heer R.S. Wertheim
Postbus 1036
8001 BA ZWOLLE

Uw brief/kenmerk:	Ons kenmerk: UIT13-05669	Inlichtingen bij: mevrouw K. Lautenbach	Doorkiesnummer: (0529) 48 82 39
Onderwerp: 1. beslissing op bezwaar 2. weigeren omgevingsvergunning kelder/fundering		Zaaknummer: Z04473	Datum: 28 maart 2013

VERZONDEN 18 APR. 2013

Geachte heer Wertheim,

Inleiding

Op 14 juni 2012 ontvingen wij uw bezwaarschrift namens Woonstichting Vechthorst, tegen onze hieronder genoemde besluiten:

- besluit van 18 augustus 2009, verzonden 20 augustus 2009, waarbij aan de heer H. van der Stouwe een vrijstelling is verleend op grond van artikel 19, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het geheel vernieuwen van een woning op de locatie Emmastraat 15 in Dalfsen;
- besluit van 22 november 2010, verzonden op dezelfde datum, waarbij aan de heer H. van der Stouwe, met gebruikmaking van de hiervoor genoemde vrijstelling, een reguliere bouwvergunning is verleend voor het geheel vernieuwen van de woning aan de Emmastraat 15 in Dalfsen;
- besluit van 24 mei 2012, verzonden 25 mei 2012, waarbij aan de heer H. van der Stouwe een omgevingsvergunning van rechtswege is verleend voor het wijzigen van bovengenoemde bouwvergunning ten behoeve van het realiseren van een kelder en het aanpassen van de fundering aan de Emmastraat 15.

De commissie voor de behandeling bezwaarschriften heeft een hoorzitting gehouden en advies uitgebracht. Het verslag van de hoorzitting en het advies van de commissie zijn als bijlage bijgevoegd.

Wij hebben besloten om de overwegingen en het advies van de commissie over te nemen en

- het bezwaarschrift voor zover gericht tegen de op 20 augustus 2009 verleende vrijstelling en de op 22 november 2010 met deze vrijstelling verleende bouwvergunning, niet ontvankelijk te verklaren;
- het bezwaarschrift, voor zover gericht tegen de omgevingsvergunning van rechtswege, d.d. 25 mei 2012, op formele gronden, gegrond te verklaren;



Wij hebben besloten om de overwegingen en het advies van de commissie over te nemen en:

- het bezwaarschrift voor zover gericht tegen de op 20 augustus 2009 verleende vrijstelling en de op 22 november 2010 met deze vrijstelling verleende bouwvergunning, niet ontvankelijk te verklaren;
- het bezwaarschrift, voor zover gericht tegen de omgevingsvergunning van rechtswege, d.d. 25 mei 2012, op formele gronden, gegrond te verklaren
- de ingediende aanvraag omgevingsvergunning alsnog te beoordelen en een nieuw besluit op de ingediende aanvraag te nemen;
- de aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bouwvergunning van 22 november 2010, ten behoeve van het realiseren van een kelder en het aanpassen van de fundering aan de Emmastraat 15, alsnog te weigeren;
- de proceskosten ter hoogte van € 874,- (2 procespunten x € 437,-) aan reclamant te vergoeden.

Motivering weigeren omgevingsvergunning

Op 2 februari 2012 heeft de heer Van der Stouwe een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van de reeds verleende reguliere bouwvergunning van 22 november 2010, ten behoeve van het realiseren van een kelder en het aanpassen van de fundering aan de Emmastraat 15.

Op het perceel Emmastraat 15 is het bestemmingsplan "Dalfsen-Kom" van toepassing. Hoewel bij de aanvraag omgevingsvergunning van 2 februari 2012 geen situatietekening is gevoegd, gaan wij ervan uit dat de aanvraag ziet op de kelder zoals deze is gerealiseerd. De heer van der Stouwe heeft de aanvraag immers gedaan naar aanleiding van onze brief verzonden op 31 januari 2012 (ons kenmerk UIT12/149). Wij hebben de heer Van der Stouwe in die brief gevraagd vergunning aan te vragen voor de reeds gerealiseerde kelder. Zoals is gebleken uit meting van het Kadaster is de kelder deels (de 'voet' van de kelderwand) op grond van Woonstichting Vechthorst gerealiseerd (zie bijlage 1 en bijlage 2). Dit leidt tevens tot de conclusie dat de kelder buiten het bouwblok is gerealiseerd. Op basis van artikel 3 lid 2 van de bestemmingsplanvoorschriften geldt dat niet buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Het bouwplan is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan. Gelet hierop moeten wij de aanvraag omgevingsvergunning van 2 februari 2012 tevens zien als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Wij zijn niet bereid om de omgevingsvergunning voor de onderdelen 'bouw' en 'afwijken van het bestemmingplan' te verlenen, omdat sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen.

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, is de kelder deels gerealiseerd op grond van Woonstichting Vechthorst. Mede naar aanleiding hiervan hebben de afgelopen maanden onderhandelingen plaats gevonden tussen de Woonstichting en de heer Van der Stouwe, over eventuele aankoop van het perceel Emmastraat 17. De onderhandelingen zijn inmiddels gestaakt en Woonstichting Vechthorst heeft per mail (zie bijlage 3) aangegeven dat het aanbod waar de verkoop onderdeel van uitmaakte, van tafel is. Hiermee is ook vast komen te staan dat Woonstichting Vechthorst geen toestemming geeft om te bouwen op haar grond. Gelet hierop concluderen wij dat sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen en dat wij daarom de gevraagde omgevingsvergunning moeten weigeren.

Mogelijkheid van beroep

Tegen deze beschikking kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken, ingaande op de dag na die van de verzenddatum van deze brief, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884444.

Een beroepschrift dient ondertekend te zijn en in ieder geval te bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep.

Verder kan aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen, indien u door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het besluit onevenredig in uw belangen wordt geschaad. Het vragen van een voorlopige voorziening is mogelijk, indien u binnen genoemde termijn ook een beroepschrift indient.

kadaster



Relaas van bevindingen

Gemeente
DALFSEN

Sectie
K

Archiefnummer
1972

Blad
1 van 2

Opgemaakt op: 20-08-2012 door W.H. Mijland, Landmeter Specialist Grensreconstructie
Naar aanleiding van: grensreconstructie, aangevraagd door Woonstichting Vechthorst, ordenummer 5000525387

Gegevens van belanghebbenden

Gegevens van de verschenen belanghebbenden of vertegenwoordiging

Dhr. R. Borger, geboortedatum 07-11-1961, opzichter, verschenen op 20-08-2012, mondeling gemachtigd door Woonstichting Vechthorst, aanvrager.

Alle opgeroepen belanghebbenden zijn verschenen dan wel vertegenwoordigd.

Gegevens van de niet-verschenen belanghebbenden of vertegenwoordiging

Omschrijving van de aangewezen kadastrale grenzen

Grens onzichtbaar schuin door het in aanbouw zijnde gebouw en aangegeven met meten ten opzichte van bestaande bebouwing.

Aanwijzingen

Aantekeningen

Opmerkingen

Vervolgprocedure

Overige opmerkingen

Informatie over de ligging van de grens is in ontvangst genomen door aanvrager.

Ondertekening

Dienst voor het Kadaster en de openbare registers

Gemeente: DALFSEN
 Sectie : K
 Datum : 20-08-2012

Archiefnummer(s) :
 Pagina :

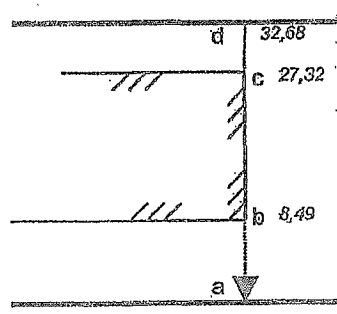
1972
 1/1

Reconstructiecoördinaten
 Coördinatenstelsel: RDNAFTRANS

Nr	X	Y	Nr	X	Y
1	214242.964	502404.874			
2	214237.826	502404.176			
3	214248.220	502397.785			
4	214238.684	502395.814			
5	214267.956	502367.217			
6	214260.973	502387.155			
7	214258.584	502366.631			
8	214251.015	502385.055			
9	214250.867	502385.025			
10	214241.305	502363.109			
11	214238.180	502381.648			
12	214214.515	502379.586			
13	214227.679	502378.952			
14	214256.259	502438.712			
15	214230.213	502443.589			
16	214222.045	502443.188			
17	214244.472	502455.169			
18	214250.690	502384.990			
19	214295.511	502455.967			
20	214262.463	502455.910			
21	214244.954	502444.265			
22	214245.180	502438.240			
23	214242.671	502438.133			
24	214247.208	502405.450			
25	214247.593	502405.502			
26	214260.982	502386.165			
27	214227.596	502377.215			
28	214250.919	502383.467			
29	214217.011	502374.377			
30	214240.149	502454.854			

De meetgegevens

Afhankelijk van de wijze waarop is gemeten worden de gegevens geregistreerd:



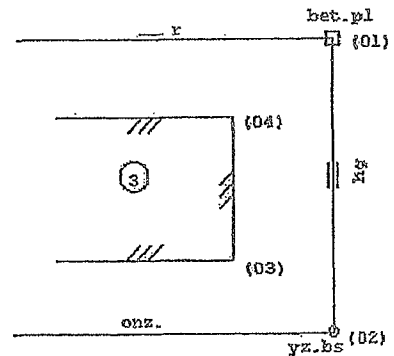
Opgenomen met de meetband

De maten staan haaks op de lijn waar ze bij horen en worden gemeten vanuit één beginpunt. Het beginpunt wordt aangeduid met een pijl. Om de afstand tussen twee punten te bepalen, moeten de maten die bij die punten zijn vermeld van elkaar worden afgetrokken. Dit kan alleen als beide maten bij hetzelfde beginpunt horen.

- afstand van 'a' naar 'b' is 8,49 meter
- afstand van 'b' naar 'c' is $27,32 - 8,49 = 18,83$ meter
- afstand van 'c' naar 'd' is $32,68 - 27,32 = 5,36$ meter
- afstand van 'a' naar 'd' = 32,68 meter

Opgenomen met (geautomatiseerde) apparatuur

Punten welke zijn ingemeten met meetapparatuur worden op een veldwerk aangegeven door een getal tussen haakjes: (04), (02), enzovoort. Op een bijbehorende lijst met coördinaten van deze punten, worden ze voorafgegaan door het archiefnummer van het veldwerk dat in rood rechtsboven staat vermeld (in dit voorbeeld: 113).



De afstand tussen twee punten is als volgt te berekenen:

Coördinatenlijst

Puntnr.	X	Y	Puntnummer	X	Y
11301	2069.45	2025.19	11301	2069.45	2025.19
11302	2100.53	2015.10	11302	2100.53	2015.10
			Af trekken	- 31.08	10.09
			Kwadrateren	965.967	101.808
			$X^2 + Y^2 =$	1067.775	
			Worteltrekken	32.677	Afgerond:
			$\sqrt{X^2 + Y^2}$		32,68

In de praktijk zullen de meeste veldwerken van na 1970 een combinatie zijn van beide meettechnieken. In de jaren daarvoor werd nog niet met (geautomatiseerde) meetapparatuur gemeten.

Aanvullende informatie

Het gebruik van de gegevens op het veldwerk is voor eigen risico.

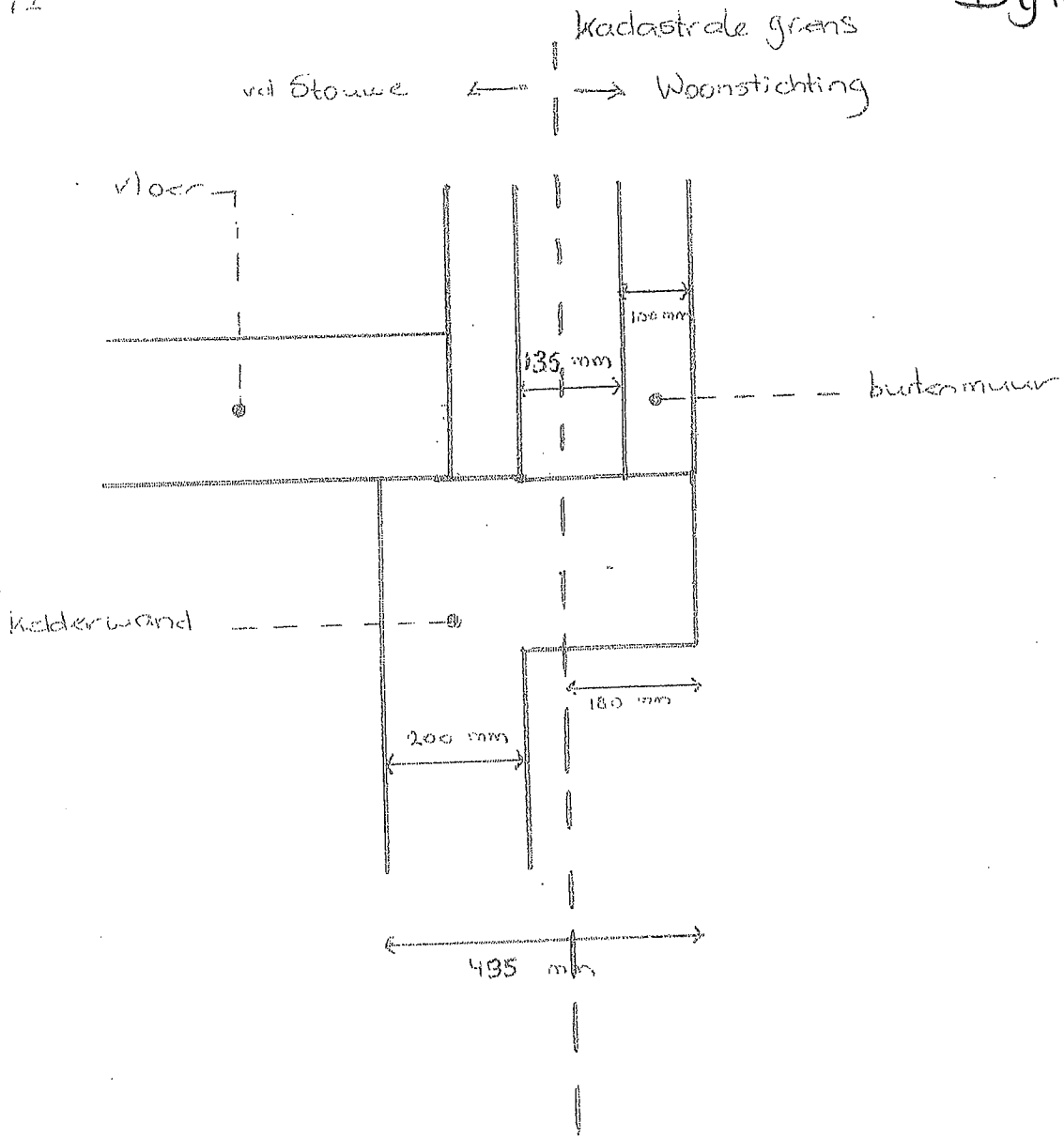
Als u vragen hebt, kunt u op werkdagen tussen 09.00 en 17.00 uur contact opnemen met het Klantcontactcenter op telefoonnummer (088) 183 22 00. Onze medewerkers staan u graag te woord.

Het is niet mogelijk telefonisch gedetailleerde informatie over het veldwerk te verstrekken. Wilt u gedetailleerde informatie over het veldwerk, dan bent u welkom aan de balie van één van de Kadasterkantoren. De adressen vindt u op www.kadaster.nl/adressen/kadasterkantoren.html.

Voor het verstrekken van gedetailleerde informatie brengen wij kosten in rekening.

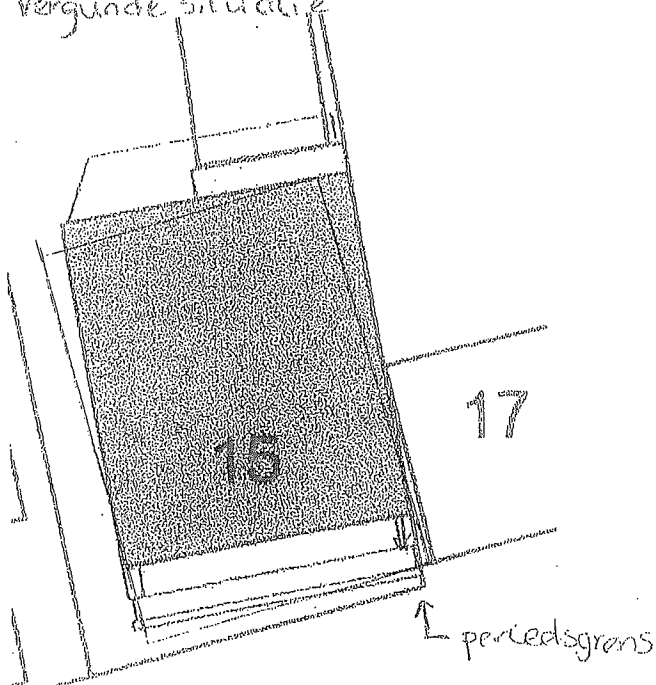
303-10-12

Bijlage 2

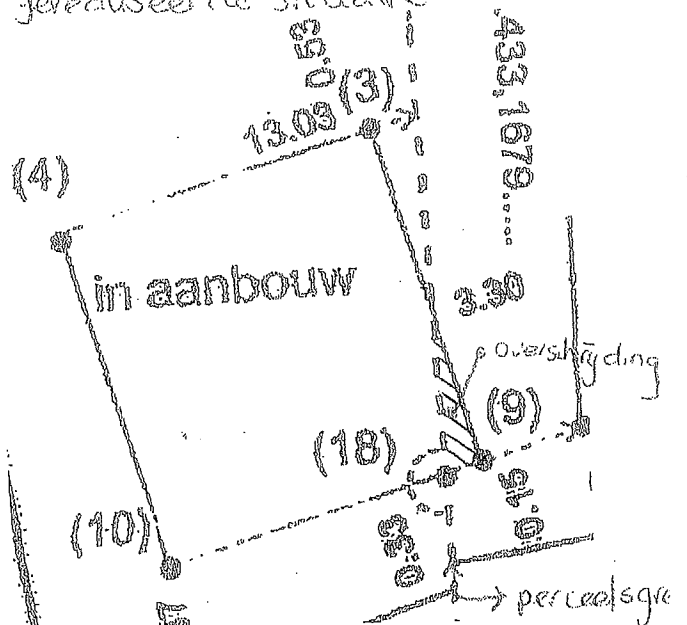


Situatie Emmastraat 15, voorste punt bouwwerk

Vergunde situatie



gerealiseerde situatie



Karin Lautenbach

Van: Willem W.H. Muijlwijk [w.muijlwijk@vechthorst.nl]
Verzonden: donderdag 14 maart 2013 14:56
Aan: Karin Lautenbach
CC: Linda Wessels Boer
Onderwerp: FW: gemeente

Dag Karin
Hierbij mijn reactie op jouw vraag

Dag mw Lautenbach

Vrijdag 8 maart 2013 heeft voor de 2^e maal het kortgeding gediend waarin VechtHorst de rechter om een bouwstop vraagt. VechtHorst heeft de rechter o.a. om deze uitspraak gevraagd, omdat we er met dhr. vd Stouwe onderling niet uitgekomen zijn. Daarnaast zijn wij de bodemprocedure gestart. VechtHorst heeft dan ook haar voorstel aan dhr. vd Stouwe ingetrokken en de rechter nu dus om een uitspraak gevraagd. Een eventuele uitgestelde verkoop van de woning aan vd Stouwe was een onderdeel van ons voorstel en die mogelijkheid hebben we dus ook ingetrokken. We hebben vd Stouwe gemeld hem voor alle kosten volledig verantwoordelijk te stellen. Deze zullen boven de € 60.000,-- komen te liggen.

In de verwachting u voldoende geïnformeerd te hebben

Met vriendelijke groet,
Woonstichting VechtHorst

Willem Muijlwijk
directeur-bestuurder

*Raiffeisenstraat 2
Postbus 10, 7710 AA Nieuwleusen
telefoon 0529 43 88 61 / 62
mobiel 06 532 55 678
www.vechthorst.nl*

VechtHorst
woonstichting

COMMISSIE VOOR DE BEHANDELING VAN BEZWAARSCHRIFTEN

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon (0529) 48 83 88
Fax (0529) 48 82 22

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Onderwerp

Dalfsen, 18 september 2012

Advies inzake bezwaarschrift tegen besluiten inzake
vrijstelling en bouwvergunning voor het geheel
vernieuwen van een woonhuis en omgevingsvergunning
van rechtswege voor wijziging fundering/kelder, Emmastraat 15 in Dalfsen

Geacht college,

Bij uw besluit van 18 augustus 2009 (verzonden 20 augustus 2009) is aan de heer H. van der Stouwe een vrijstelling (op grond van artikel 19, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) verleend voor het geheel vernieuwen van een woning op de locatie Emmastraat 15 in Dalfsen.

Bij uw besluit van 22 november 2010 (verzonden idem) is aan de heer H. van der Stouwe, met gebruikmaking van de hiervoor genoemde vrijstelling, een reguliere bouwvergunning verleend voor het geheel vernieuwen van de woning aan de Emmastraat 15 in Dalfsen.

Bij uw besluit van 24 mei 2012 (verzonden 25 mei 2012) is aan de heer H. van der Stouwe een omgevingsvergunning van rechtswege verleend voor het wijzigen van bovengenoemde bouwvergunning ten behoeve van het realiseren van een kelder en het aanpassen van de fundering aan de Emmastraat 15.

Bij brief van 13 juni 2012 (ingekomen 14 juni 2012) heeft de heer mr. R.S. Wertheim van Benthem & Gratama advocaten, namens Woonstichting Vechthorst, Raiffeisenstraat 2 (7711 JH) te Nieuwieusen (hierna: reclamant) bezwaar gemaakt tegen bovengenoemde besluiten van uw college.

Bij brief van 10 juli 2012 (ingekomen 11 juli 2012) is het bezwaarschrift aangevuld. Uw college heeft op 10 augustus 2012 een verweerschrift met bijlage toegezonden. De heer H. van der Stouwe heeft op 13 augustus 2012 een telefoonnotitie toegezonden.

Het bezwaarschrift is voor advies in handen gesteld van de vaste commissie voor de behandeling van bezwaarschriften. In het primaire bezwaarschrift wordt uw college tevens verzocht om een onmiddellijke bouwstop aan de vergunninghouder op te leggen, omdat wordt gebouwd in strijd met de wet. Dit verzoek is ter afdoening weer in handen van uw college gesteld.

De commissie heeft het bezwaarschrift behandeld in haar vergadering van 28 augustus 2012. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt. Dit verslag is bijgevoegd.

te zijn geraakt van deze besluiten, nadat deze op 31 mei 2012 bij het gemeentehuis zijn afgehaald.

De commissie overweegt dat de termijnen voor het maken van bezwaar van openbare orde zijn en dienen ter waarborging van de rechtszekerheid van, mede, de vergunninghouder.

De commissie constateert dat in de gemeentelijke publicatie KernPUNTEN van 1 juli 2009, conform artikel 19a, vierde lid, Wet op de Ruimtelijke ordening j^o artikel 3:12, eerste lid van de Awb, kenbaar wordt gemaakt dat het college van plan is om met toepassing van artikel 19, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen voor het geheel vernieuwen van een woning op de locatie Emmastraat 15 in Dalfsen. De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben van 1 juli tot en met 11 augustus 2009 voor een ieder ter inzage gelegen, gedurende welke termijn zienswijzen naar voren konden worden gebracht. Het vrijstellingsbesluit is, conform artikel 3:41, eerste lid Awb, bekendgemaakt door toezending aan de aanvrager. De commissie constateert dat reclamant ter zake geen zienswijze heeft ingediend, waardoor geen mededeling, als bedoeld in artikel 3:43, eerste lid Awb behoefde te worden gedaan.

De commissie constateert dat in de KernPUNTEN van 18 mei 2010, conform het destijds geldende artikel 41 van de Woningwet, wordt kennisgegeven van de aanvraag om bouwvergunning voor het geheel vernieuwen van de woning aan de Emmastraat 15 in Dalfsen. De met vrijstelling verleende bouwvergunning is bekendgemaakt door toezending aan de aanvrager.

De commissie overweegt dat hiermee is voldaan aan de wettelijke voorschriften inzake de bekendmaking van de vrijstelling en de met vrijstelling verleende bouwvergunning.

De commissie constateert dat in de KernPUNTEN van 30 november 2010 tevens, onverplicht, wordt bekendgemaakt dat de bouwvergunning op 22 november 2010 is verzonden en dat hiertegen binnen zes weken na de dag van verzending bezwaar kan worden gemaakt. Volgens vaste jurisprudentie kan een termijnoverschrijding bij het maken van bezwaar niet verschoonbaar worden geacht, indien publicatie van het bestreden besluit heeft plaatsgevonden (ABRvS 8 september 2004, 200400835/1, LJN:AQ9912; ABRvS 10 december 2008, 200801370/1, LJN:BG6407).

Uw college heeft bij het verweerschrift alsnog een uitdraai van de gegevens uit het voorheen bestaande bouwregister gevoegd, waarin de met vrijstelling verleende bouwvergunning voor het geheel vernieuwen van de woning aan de Emmastraat 15 staat ingeschreven. Reclamant heeft aangegeven dat onduidelijk is wanneer de eventuele inschrijving in het bouwregister heeft plaatsgevonden. Uw college heeft aangegeven dat het gebruikelijk was om de genoemde onderdelen per fase van het vergunningverleningsproces in het bouwregister op te nemen en dat dit ook in dit geval zal zijn gebeurd. U heeft aangegeven dat de uitdraai niet meer het daadwerkelijke bouwregister betreft maar een, op basis van de gegevens uit dit register, gegenereerde excellijst. Tevens heeft u erop gewezen dat, indien tijdig zou zijn geïnformeerd naar de inschrijving in het bouwregister, dit register nog wel zou hebben bestaan.

Hoewel geen volledige duidelijkheid over het moment van inschrijving bestaat, komt uw uitleg de commissie niet onaannemelijk over. Naar het oordeel van de commissie is door reclamanten onvoldoende bestreden of aangetoond dat niet (of niet tijdig) zou zijn voldaan aan de verplichting tot inschrijving in het bouwregister op grond van artikel 57 Woningwet (oud).

De commissie overweegt ter zake nog het volgende. De tot 1 oktober 2010, op grond van artikel 57 van de Woningwet (oud), bestaande registratieplicht in het bouwregister betreft een administratieve verplichting en geen bekendmakingsvereiste voor de bouwvergunning. Blijkens de Memorie van Toelichting bij de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Tweede Kamer, vergaderjaar 2008–2009, 31 953, nr. 3, p. 138-139) diende deze bepaling ondermeer als informatiebron voor derdebelanghebbenden. "Van het verlenen van een bouwvergunning heeft geen

1. De bestreden besluiten zijn, pas na enig aandringen, op donderdag 31 mei 2012 aan een medewerker van de Woonstichting ter hand gesteld, toen deze de stukken bij het gemeentehuis is gaan ophalen. De bouwvergunning van 22 november 2010 blijkt, volgens een mailbericht van 11 juni 2012, in strijd met artikel 57 van de Woningwet (oud) niet te zijn bijgeschreven in het bouwregister. Gelet hierop moet de overschrijding van de bezwaartermijn verschoonbaar worden geacht. Er is bezwaar gemaakt binnen de (de jurisprudentiële termijn van) twee weken nadat reclamant van de bouwvergunning op de hoogte was geraakt. Dat reclamant nog tot het einde van die termijn heeft gewacht had te maken met het feit dat de overhandigde stukken nog niet compleet waren. Reclamant wilde haar juridische positie namelijk nog nader beoordelen.
2. Tevens is geen toepassing gegeven aan artikel 58 Woningwet (oud). Volgens de aanvulling van het bezwaarschrift (onder 4.) is artikel 58 inderdaad, zoals namens uw college is gesteld, niet van toepassing.
3. De bouwvergunning van 22 november 2010 en vrijstelling van 20 augustus 2009 moeten voor de rechtsbescherming als één besluit worden gezien. Volgens reclamant had uw college in redelijkheid geen bouwvergunning annex vrijstelling mogen verlenen, omdat de belangen van Vechthorst evidente privaatrechtelijke belemmeringen vormen die hieraan in de weg staan. Het bouwplan is op een groot aantal punten in strijd met het bestemmingsplan. Gewezen wordt op de goothoogte (die van 3,5 m naar 9,5 m wordt gebracht), de voorgeschreven dakhelling (het bouwplan kent een plat dak) en het bouwen buiten het bouwblok. Gesteld wordt dat het bouwplan twee maal zo lang is als het bebouwingsvlak op de plankaart toestaat en dat de tussenruimte tussen Emmastraat 15 en 17 (was op begane grond 50 cm en op eerste verdieping meer) wordt teruggebracht tot 18 cm. Hiernaast wordt gesteld dat met de huidige bouwactiviteiten de erfgrans met zo'n 19 cm wordt overschreden. Een dergelijk fors bouwplan past niet in de omgeving, die wordt gekenmerkt door lage woningen met één bouwlaag en een kap.
De woning van reclamant heeft op de eerste verdieping aan de westzijde, sinds 1956/1957, twee ramen, waarvoor destijds bouwvergunning is verleend, die open konden en uitzicht en lichtinval hadden. Door de bouw van het nieuwe bouwwerk aan de Emmastraat 15 kunnen deze ramen niet meer worden onderhouden of schoongemaakt en is er geen uitzicht en lichtinval meer. Reclamant wijst op de bijgevoegde dagvaarding in de civiele procedure, waaruit blijkt dat reclamant een blijvend recht op uitzicht en gebruik van beide ramen heeft.
Tevens wordt gesteld dat in de achtertuin het uitzicht en de toetreding van zonlicht worden weggenomen, door een muur van 9,5 meter hoog. Ook hierom had uw college geen vrijstelling mogen verlenen.
4. Reclamant betwist dat vergunninghouder het bouwwerk zal gebruiken voor het door hem opgegeven gebruik. Gewezen wordt op het feit dat vergunninghouder op het aangrenzende perceel een ijzerhandel exploiteert en er een oppervlakte van 174,15 m² wordt opgegeven voor "overige gebruiksfuncties". Ook voor de kelder wordt de functie "berging" opgegeven. Gesteld wordt dat hierom moet worden aangenomen dat het bouwwerk niet, althans voor een (groot) deel niet, als woning zal worden gebruikt. Reclamant wijst op de brief van uw college aan de vergunninghouder van 11 mei 2010 en stelt dat u eveneens twijfel had over het opgegeven gebruik. Reclamant geeft aan dat onduidelijk is of op deze brief een concreet antwoord is gekomen en hoe uw college dat antwoord heeft beoordeeld.
5. Het bouwplan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand. Een voorwaardelijk positief advies van de welstandscommissie van 18 november 2010, waar door uw college naar wordt verwezen, zit niet in het dossier. Reclamant is van mening dat de blokkendoos waarvoor vergunning is verleend qua vorm, materiaalgebruik en massaliteit in het geheel niet past binnen het kleinschalige karakter van de Emmastraat en de rest van het centrum van Dalfsen.
6. Voor de omgevingsvergunning voor de kelder geldt dat tijdig bezwaar is gemaakt. Vergunninghouder heeft onder de volledige oppervlakte van de begane grond een kelder gebouwd. Reclamant stelt dat niet van rechtswege vergunning voor de kelder/fundering is verleend, omdat de verleende vrijstelling niet voor een tweede

bevattende één woning (artikel 1, onder p). Ten aanzien van de bebouwing geldt, voor zover relevant voor de omgevingsvergunning voor de kelder/fundering, dat de eengezinshuizen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd (artikel 3, tweede lid, onder a.).

Artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bepaalt, voor zover in casu van belang, dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a. het bouwen van een bouwwerk,

(...),

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,

(...).

Volgens artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo wordt de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op het onderdeel bouwen geweigerd indien:

(...)

c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (...);

(...)

Op grond van het tweede lid wordt de aanvraag in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo bepaalt (voor zover van belang):

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

b. t/m d ...

Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo kan de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

In artikel 3.9, eerste lid, van de Wabo wordt, samengevat, geregeld dat, indien op een aanvraag om omgevingsvergunning niet binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag wordt beslist, de aangevraagde vergunning van rechtswege is gegeven (reguliere procedure). In het derde lid wordt paragraaf 4.1.3.3 van de Awb (Positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) grotendeels van toepassing verklaard op de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag.

Volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo is, in afwijking van artikel 3.9, op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning afdeling 3.4 van de Awb van toepassing, voor zover de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en voor de activiteit slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° (uitgebreide procedure).

De commissie constateert dat vergunninghouder bij de vraag waarvoor het bouwwerk gaat worden gebruikt (vraag 8), volstaat met de opmerking: "*Heb ik al gezegd*". Volgens de commissie verwijst vergunninghouder hiermee naar zijn eerdere antwoord op de vraag waarvoor het bouwwerk momenteel wordt gebruikt: "*Wonen en Bedrijfsmatig*".

Gelet op het voorgaande, stelt de commissie dan ook vast dat de aanvraag ziet op het nieuw plaatsen van een kelder, gedeeltelijk buiten het bouwvlak en de perceelsgrens, die tevens dienst doet als fundering voor de woning Emmastraat 15 en die zowel voor woondoeleinden als voor bedrijfsmatige doeleinden gebruikt zal gaan worden. De commissie stelt tevens vast dat de kelder, voor zover deze is gelegen buiten het bouwvlak en bedrijfsmatig zal worden gebruikt, in strijd is met artikel 3, eerste lid, van de bestemmingsplanvoorschriften.

In het bestreden besluit van 24 mei 2012 (verzonden 25 mei 2012) stelt uw college dat op de aanvraag de reguliere procedure van toepassing is en dat, nu niet uiterlijk 29 maart 2012 een beslissing is genomen, er van rechtswege vergunning is verleend. In het verweerschrift en tijdens de hoorzitting heeft u ter onderbouwing aangegeven dat de kelder, als zijnde een 'bijbehorend bouwwerk' binnen de bebouwde kom, vergund had kunnen worden op grond van artikel 4, eerste lid, onder a, van bijlage II van het Bor. Reclamant bestrijdt dit en is van mening dat de uitgebreide procedure op het bouwplan van toepassing is, waarbij geen vergunning van rechtswege kan ontstaan.

De commissie is, met uw college, van oordeel dat een kelder moet worden aangemerkt als een '*uitbreiding van een hoofdgebouw*'. Hiermee is een kelder, gelet op de bewoording '*dan wel*' in de definitiebepaling, een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onder a van Bijlage II van het Bor. Naar het oordeel van de commissie wordt functionele verbondenheid met het hoofdgebouw volgens deze definitie pas een vereiste, indien geen sprake zou zijn van een uitbreiding van een hoofdgebouw. De commissie leidt dit tevens af uit de door reclamant, weliswaar met tegenovergesteld doel, aangehaalde verwijzing naar de toelichting bij de wijziging van het Bor (Stb. 2010, 696, p. 20/21).

De commissie is dan ook van oordeel dat de kelder moet worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk waarvoor, binnen de reguliere procedure, omgevingsvergunning had kunnen worden verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 4, eerste lid, onder a, van Bijlage II van het Bor. Nu uw college niet tijdig een beslissing op de aanvraag heeft genomen is voor het bouwplan van rechtswege een omgevingsvergunning verleend.

De commissie is dan ook van oordeel dat de bezwaren, voor zover hierin gesteld wordt dat de reguliere procedure, mede vanwege strijd met het bestemmingsplan, niet van toepassing zou zijn en er geen vergunning van rechtswege zou zijn ontstaan, ongegrond moeten worden verklaard.

Door uw college is in het verweerschrift en tijdens de hoorzitting, onder verwijzing naar artikel 2.33, eerste lid, onder e, van de Wabo, aangegeven dat een vergunning van rechtswege alleen kan worden ingetrokken indien deze betrekking heeft op een activiteit die ontoelaatbaar ernstige nadelige gevolgen voor de (ruimtelijke kwaliteit van de) fysieke leefomgeving heeft of dreigt te hebben. Met reclamant is de commissie van oordeel dat bedoelde ambtshalve intrekking van een van rechtswege verleende omgevingsvergunning hier niet aan de orde is. Het betreft hier een heroverweging op grondslag van een ontvankelijk bezwaar (artikel 7:11 Awb).

De van rechtswege verleende omgevingsvergunning voor de kelder bevat naar haar aard geen motivering of belangenafweging. De commissie overweegt dat artikel 3.9, derde lid van de Wabo, paragraaf 4.1.3.3 van de Awb (grotendeels) van toepassing verklaart op de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag. In de Memorie van Toelichting bij de Dienstenwet (waarbij tevens paragraaf 4.1.3.3: Positieve fictieve beschikking bij niet

Indien dit het geval is adviseert de commissie de bezwaren op formele gronden gegrond te verklaren en bij de beslissing op het bezwaarschrift het motiveringsgebrek te herstellen.

Indien dit niet het geval is adviseert de commissie de bezwaren op formele gronden gegrond te verklaren, de van rechtswege verleende omgevingsvergunning te herroepen en een nieuw besluit op de aanvraag te nemen. Omdat het besluit in dit geval zou worden herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid, zal aan reclamant een proceskostenvergoeding moeten worden betaald. De te vergoeden kosten hebben betrekking op de door mr. R.S. Wertheim beroepsmatig verleende rechtsbijstand (artikel 7:15, tweede lid, van de Awb jo. artikel 1, aanhef en onder a van het Besluit proceskosten bestuursrecht). Aangezien het gewicht van de zaak gemiddeld is, zou de vergoeding in dit geval € 874,00 (waarvan € 437,00 voor het indienen van het bezwaarschrift en € 437,00 voor het verschijnen op de hoorzitting) bedragen.

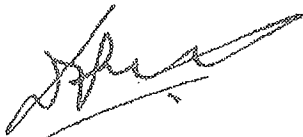
IV. Advies

De commissie adviseert om:

- het bezwaarschrift, voor zover gericht tegen de op 20 augustus 2009 verleende vrijstelling en de op 22 november 2010 met deze vrijstelling verleende bouwvergunning, niet ontvankelijk te verklaren;
- het bezwaarschrift, voor zover gericht tegen de omgevingsvergunning van rechtswege, d.d. 25 mei 2012, op formele gronden, gegrond te verklaren;
- de ingediende aanvraag alsnog te toetsen aan het Bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand en alsnog af te wegen of het bouwplan, onder afweging van de door reclamant aangevoerde belangen en argumenten, volgens uw beleid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan in aanmerking zou zijn gekomen;
- indien mogelijk, het motiveringsgebrek bij de beslissing op het bezwaarschrift te herstellen, danwel de van rechtswege verleende omgevingsvergunning te herroepen en een nieuw besluit op de ingediende aanvraag te nemen;
- indien de vergunning moet worden herroepen, over te gaan tot vergoeding van proceskosten aan reclamant.

Een afschrift van dit advies is door de commissie toegezonden aan reclamant en de vergunninghouder.

De commissie voor de behandeling van bezwaarschriften,


de voorzitter,
mr. D. Pool


de secretaris,
W. de Vries

**COMMISSIE VOOR DE BEHANDELING VAN
BEZWAARSCHRIFTEN**

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon (0529) 48 83 86
Fax (0529) 48 82 22

Verslag van de hoorzitting d.d. 28 augustus 2012 betreffende het door de heer R.S. Wertheim van Benthem & Gratama advocaten, namens Woonstichting VechtHorst, Ralffseisenstraat 2 (7711 JH) te Dalfsen, ingediende bezwaarschrift tegen besluiten waarbij aan de heer H. van der Stouwe een vrijstelling, bouwvergunning en omgevingsvergunning (van rechtswege) is verleend voor het geheel vernieuwen van een woonhuis aan de Emmastraat 15 in Dalfsen

Aanwezig:

Reclamanten, Woonstichting VechtHorst:

- de heer W. Muijlwijk;
- mevrouw L.J. Wessels-Boer, bijgestaan door;
- de heer mr. R.S. Wertheim.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Dalfsen, verweerder:

- mevrouw K. Lautenbach;
- de heer G. Janssen.

Derde belanghebbende, vergunninghouder:

- de heer H. van der Stouwe, bijgestaan door;
- de heer M.H. Middelkamp.

De vaste commissie van advies voor bezwaarschriften:

- de heer mr. D. Pool, voorzitter;
- mevrouw mr. J.J. van Gaalen-Rens, lid;
- de heer H. van der Woude, lid;
- mevrouw mr. C. Blokzijl, secretaris;
- de heer W. de Vries, secretaris.

Verslag hoorzitting.

De voorzitter opent de hoorzitting en zegt dat de commissie heeft kennisgenomen van de schriftelijk ingediende bezwaren. Vervolgens stelt hij de leden van de commissie voor en geeft de overige aanwezigen de gelegenheid zichzelf voor te stellen. Hij licht de gang van zaken tijdens de hoorzitting toe en geeft het woord aan de heer Wertheim.

De heer Wertheim leest zijn pleitnota voor (zie bijlage) en voegt hieraan toe dat artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is op de omgevingsvergunning voor de kelder. Hij geeft aan dat dit betekent dat ook de reguliere procedure niet van toepassing is en dat er, op grond van artikel 3.9, derde lid, van de Wabo, geen vergunning van rechtswege kan zijn ontstaan. Tevens geeft hij aan dat eerder is gesteld dat de kelder binnen het bestemmingsplan zou passen. Nu wordt in het verweer een andere motivering gegeven.

gerealiseerd. Dit betekent tevens dat voor een kelder geen kruimelafwijking kan worden verleend, omdat het geen bijbehorend bouwwerk is.

De heer Middelkamp zegt dat een kelder wel over een dak beschikt, anders zou het vol water lopen. Het dak zit alleen twee verdiepingen hoger.

De voorzitter wijst erop dat de verwijzing naar het dak en de functionele verbondenheid in het tweede deel van de definitieomschrijving staan.

Mevrouw Lautenbach constateert dat het inderdaad niet de bedoeling is geweest om een kelder vergunningvrij te maken en dat hierom de zinsnede 'op de grond staand' in artikel 2 is opgenomen. Zij zegt dat juist uit de toelichting volgt dat een kelder dus wel onder een bijbehorend bouwwerk valt.

De heer Van der Stouwe zegt dat er telkens wordt gesproken over een kelder, maar het is alleen een fundering met een kruipruimte die toegankelijk is. De constructie wordt echter gebruikt als fundering voor de woning.

De voorzitter vraagt of, als deze ruimte toegankelijk is, het toch ook een kelder betreft?

De heer Van der Stouwe beaamt dat men het dan ook een kelder kan noemen.

De heer Van der Woude vraagt om de heer Wertheim verder nog op de gemeente wil reageren.

De heer Wertheim geeft aan dat de verwijzing van de gemeente naar artikel 2.33 van de Wabo niet correct is. Dit artikel ziet op een ambtshalve intrekking. In dit geval gaat het echter over een heroverweging naar aanleiding van een bezwaarschrift. Hij zegt hij dat de mail van 24 mei, waarnaar wordt verwezen, uitsluitend ziet op de vergunning voor de kelder en niet op de eerdere bouwvergunning en vrijstelling. Hij geeft aan dat de heer Van der Vegt van VechtHorst tijdens de controle in januari 2012 de grootte van het bouwwerk nog niet heeft kunnen zien. Hij zegt dat het veel moeite heeft gekost om de stukken te krijgen en dat deze uiteindelijk op 31 mei 2012 door een medewerker van VechtHorst bij het gemeentehuis zijn opgehaald. VechtHorst heeft bezwaar ingediend binnen twee weken nadat de stukken zijn ontvangen. Desgevraagd geeft hij aan dat het twijfelachtig is of het bouwwerk aan het Bouwbesluit voldoet als het naburige pand scheuren gaat vertonen. Hij zegt dit niet verder onderzocht te hebben, dat is een taak voor de gemeente. Hij zegt wel dat huurders van VechtHorst hebben geconstateerd dat er veel oud staal wordt gebruikt. Hij zegt dat VechtHorst opkomt voor haar belang als eigenaar van de naastgelegen woning en als zodanig als belanghebbende moet worden aangemerkt. Hij zegt dat er zeker geen sprake is van misbruik van recht. Het aantonen van causaal verband tussen de werkzaamheden van de heer Van der Stouwe en de schade is civielrechtelijk en hoeft hier niet aan de orde te komen. Hij zegt dat VechtHorst een alleszins redelijk aanbod aan de heer Van der Stouwe heeft gedaan en nog altijd op een reactie hierop wacht.

De heer Muijlwijk zegt dat in deze procedure vooral de vergunning aan de orde komt, maar dat het bouwen op 20 cm afstand van openslaande ramen en het bouwen op andermans grond civielrechtelijk verboden is. Juist omdat het om een oude woning gaat is extra voorzichtigheid geboden.

Mevrouw Van Gaalen vraagt welk voorstel aan de heer Van der Stouwe is gedaan.

De heer Muijlwijk antwoordt dat het voorstel inhoudt dat de schade aan de woning wordt hersteld, dat er dakkapellen aan de achterkant worden geplaatst en dat er iets geregeld moet worden voor de vermindering van de lichtinval in de woning en de tuin.

De heer Van der Stouwe zegt zich kwaad te maken. Hij zegt dat de woning van VechtHorst ook deels op zijn grond staat. Hij zegt dat hij voorafgaand aan de

Bezwarenhoorzitting

Zitting 28 augustus 2012 om 16.30 uur

Gemeentehuis Dalfsen

Raadhuisstraat 1, Dalfsen

PLEITAANTEKENINGEN MR. DRS. R.S. WERTHEIM

Woonstichting VechtHorst, gevestigd te Nieuwleusen,
gemachtigde: mr. drs. R.S. Wertheim

Inzake:

Het bezwaar tegen de besluiten van burgemeester en
wethouders van Dalfsen d.d. 18 augustus 2010/22
november 2010 (vrijstelling annex bouwvergunning) en
24 mei 2012 (omgevingsvergunning), verleend aan de
heer Van der Stouwe te Dalfsen

moeten worden aangemerkt. Daartegen heeft VechtHorst niet binnen de zeswekentermijn bezwaar gemaakt. VechtHorst heeft zich hier echter beroepen op de verschoonbaarheid van de termijnoverschrijding. In het verweerschrift schrijven B&W nu dat de bouwvergunning in het bouwregister is ingeschreven. Dat zou blijken uit de bijlage bij het verweerschrift maar die heb ik niet ontvangen. Ik zou die graag alsnog onder ogen krijgen. VechtHorst acht het vooralsnog enigszins merkwaardig dat mevrouw Lautenbach van de gemeente eerder nog schreef dat zij geen uittreksel uit het bouwregister kon geven omdat dat niet meer bestond. Zie productie 7 bij het bezwaarschrift van 10 juli jl. Nu is er kennelijk wel aantekening gemaakt in het bouwregister...

4. Van der Stouwe heeft nog een verklaring in het geding gebracht waarin hij stelt met VechtHorst over de vergunning gebeld te hebben. Met wie hij precies gebeld heeft, weet hij niet meer. Wat er van zo'n vage verklaring verder ook zij: een en ander laat de wettelijke verplichtingen van B&W, bijvoorbeeld met betrekking tot het bouwregister, uiteraard onverlet.
5. Vooralsnog handhaaft VechtHorst dus haar stelling dat zij ontvankelijk is. Het maken van een aantekening in het bouwregister leidt immers Ingevolge de rechtspraak tot verschoonbaarheid van een eventuele termijnoverschrijding bij het maken van bezwaar. Zie bijv. (a contrario) ABRs 15 mei 2002, zaaknummer 200102965/1 (www.raadvanstate.nl).
6. Mocht het bezwaar uiteindelijk onverhoopt toch niet-ontvankelijk worden verklaard, dan wijst VechtHorst op het volgende. Tegen de omgevingsvergunning voor de kelder heeft zij als gezegd wél tijdig bezwaar gemaakt. VechtHorst zal straks toelichten waarom (ook) die vergunning niet in stand kan blijven. Als de vergunning voor de kelder sneuvelt, zullen B&W gelet op de zogeheten "beginselplicht tot handhaving" handhavend tegen de kelder moeten optreden en bewerkstelligen dat de bouw van de kelder ongedaan wordt gemaakt. Daaraan zal Van der Stouwe waarschijnlijk alleen kunnen voldoen als hij ook de bovengrondse lagen verwijdert, ook al behoudt hij de vergunning daarvoor. Dat lijkt misschien ingrijpend, maar beseft dient te worden dat men hier te maken heeft met een situatie waarin willens en wetens een enorme kelder – met ondeugdelijke technieken – wordt gebouwd, voordat er een vergunning is

Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk:
 - a. binnen de bebouwde kom,"

10. Een bijbehorend bouwwerk is in artikel 1 Bijlage II Bor gedefinieerd als:

"uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak."

11. Een kelder heeft geen dak en valt dus niet onder "bijbehorend bouwwerk".

Terzijde: in de oorspronkelijke versie van het Bor was bijbehorend bouwwerk als volgt gedefinieerd:

"uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak" (Zie Staatsblad (Stb.) 2010, 143.)

De woorden "op de grond staand" zijn geschrapt met Stb. 2010, 696. In de toelichting (Stb. 2010, 696, p. 20) valt te lezen:

"Beoogd is dat, overeenkomstig de regeling in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, uitsluitend een op de grond staand bijbehorend bouwwerk zonder omgevingsvergunning kan worden opgericht. Doordat het criterium «op de grond staand» in de definitie van bijbehorend bouwwerk in artikel 1, eerste lid, van bijlage II is opgenomen en binnen die definitie uitsluitend is gekoppeld aan een bijbehorend bouwwerk dat wordt gebouwd bij een hoofdgebouw, wordt dit onvoldoende verzekerd. Naar de letter zou het vereiste niet toepasselijk zijn op een bijbehorend bouwwerk dat moet worden aangemerkt als een «uitbreiding van een hoofdgebouw». Het gevolg daarvan is dat bijvoorbeeld een kelder aan een hoofdgebouw zou kunnen worden toegevoegd zonder een omgevingsvergunning. Dit is niet beoogd."

het criterium dat geldt voor ambtshalve besluiten tot intrekking, maar als er tijdig bezwaar wordt gemaakt door een derde, zoals VechtHorst in dit geval, zullen B&W op grond van artikel 7:11 Awb gewoon een integrale heroverweging moeten maken. Met andere woorden: zij zullen gelet op de bezwaren van VechtHorst moeten bezien of aan de voorwaarden voor toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2, Wabo is voldaan en, zo ja, of zij in redelijkheid van die bevoegdheid gebruik kunnen maken. Als gezegd: aan de bevoegdheidsvoorwaarden is niet voldaan, want de kelder valt niet onder artikel 4, lid 1, Bijlage II Bor. Men hoeft dan eigenlijk al niet meer in te gaan op de beleidsvrijheid van artikel 2.12, lid 1, onder a, 2, Wabo en de daarbij vereiste belangenafweging.

Foto's, kaarten, tekeningen, plattegronden

15. Met mijn verhaal tot nog toe heb ik enkele elementen uit het schriftelijke bezwaar gelicht en gereageerd op het verweer van B&W. Het is niet zinvol als ik de verdere details uit het bezwaarschrift ga herhalen. Dat verhaal spreekt voor zich en ik vraag uw commissie daar dus ook uitdrukkelijk aandacht voor. Staat u mij toe dat ik nog enkele foto's toon om aan te tonen dat Van der Stouwe te dicht op de woning van VechtHorst bouwt. Uit de foto's blijkt verder dat er scheurvorming is opgetreden en u kunt op de foto's zien dat de ramen van VechtHorst niet of nauwelijks meer open zullen kunnen en ieder geval geen enkel uitzicht meer zullen hebben. Ik laat u ook graag de bestemmingsplankaart zien, waaruit blijkt dat de bouwvlakken van respectievelijk Emmastraat 15 en 17 op enige afstand van elkaar liggen. Van der Stouwe bouwt nu echter vrijwel tegen de woning van VechtHorst aan. Voor de bovengrondse bouwlagen had zo iets niet met een vrijstelling vergund mogen worden; voor de kelder geldt: er is geen vrijstelling of ontheffing verleend en als betoogd kan dat ook niet via artikel 4 Bijlage II Bor. Ik toon u ook graag de kadastrale uitmeting. Daaruit blijkt de overschrijding van de erfgrans. Deze omstandigheid is – ook gelet op het ontnemen van het uitzicht aan de ramen en het afsluiten daarvan – een evidente privaatrechtelijke belemmering die B&W hadden moeten weerhouden van het verlenen van vrijstelling voor de bovengrondse bouwdelen, en die omstandigheid zal ook in de weg staan aan legalisatie van de kelder.

Onderwerp: bezwaarschrift ingediend namens Woonstichting Vechthorst, tegen besluiten inzake vrijstelling, bouwvergunning en omgevingsvergunning voor het geheel vernieuwen van een woonhuis aan de Emmastraat 15 te Dalfsen.

Zitting: commissie voor de behandeling van bezwaarschriften op 28 augustus 2012 om 16:30 uur.

PLEITNOTA

gemeente Dalfsen



Geachte leden van de commissie,

Wij hebben middels een vrijstelling, verleend op 20 augustus 2009 en een bouwvergunning, verleend op 22 november 2010 toestemming gegeven voor het geheel vernieuwen van een woning aan de Emmastraat 15 te Dalfsen. Daarnaast hebben wij op 25 mei een vergunning van rechtswege verleend voor het bouwen van een kelder. Het namens de Woonstichting ingediende bezwaar ziet op al de hiervoor genoemde besluiten.

Ontvankelijkheid

Voor wat betreft onze besluiten van 20 augustus 2009 en 22 november 2010 zijn wij van mening dat het bezwaar hiertegen niet-ontvankelijk moet worden verklaard. Zoals wij in het verweerschrift hebben aangegeven is het bezwaar veel later dan de wettelijk voorgeschreven termijn ingediend. Bovendien zijn wij van mening dat van verschoonbare termijnoverschrijding geen sprake is. De verschillende publicaties en de gemeentelijke informatiepagina 'Kernpunten' leiden ertoe dat de Woonstichting op de hoogte had kunnen zijn dat er een toestemming was verleend voor het vernieuwen van de woning aan de Emmastraat 15.

Mocht u van mening zijn dat de publicaties dusdanig zijn dat de Woonstichting niet had kunnen weten dat bouwvergunning was verleend, dan had de Woonstichting toch zeker navraag bij de gemeente kunnen doen op het moment dat een start werd gemaakt met de bouwwerkzaamheden. Dit heeft de Woonstichting nagelaten. Mocht de Woonstichting nadat een start was gemaakt met de werkzaamheden, nog twifelen aan het bestaan van een vergunning voor de bouwwerkzaamheden, dan was het controlebezoek van 10 januari 2012, waarbij een toezichthouder van onze afdeling Milieu en Bouwen aanwezig was en de heer Van Der Vegt van Woonstichting Vechthorst toch wel het moment om hier naar te informeren. Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat de Woonstichting zeker vanaf 10 januari 2012 op de hoogte had moeten zijn van de verleende bouwvergunning. Nu de Woonstichting niet binnen twee weken na 10 januari bezwaar heeft gemaakt, zijn wij van mening dat van verschoonbare termijnoverschrijding geen sprake is. Ten slotte merken wij nog op dat wij in onze mail van 24 mei expliciet hebben aangegeven dat er een vergunning bestond voor de bouwwerkzaamheden. Naar aanleiding hiervan heeft de Woonstichting verzuimd alsnog zo spoedig mogelijk bezwaar te maken, of in ieder geval niet binnen twee weken na dit bericht.

Van rechtswege verleende vergunning

Zoals ook al in ons verweerschrift aangegeven, zijn wij van mening dat voor de kelder een vergunning van rechtswege is ontstaan. De vergunning had immers verleend kunnen worden op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 4 lid 1 bijlage II Bor. Het betreft hier immers een bijbehorend bouwwerk, in de vorm van een uitbreiding van het hoofdgebouw. Hoewel artikel 2.33 Wabo lid 1 sub e een grond bevat om een van rechtswege verleende vergunning in te trekken, zijn wij van mening dat dat in dit geval niet mogelijk is. Als wij immers kijken naar de toetsingscriteria, zijnde het bestemmingsplan, het bouwbesluit en redelijke eisen van welstand, is het maar de vraag in hoeverre wij de betreffende aanvraag hadden kunnen weigeren. Het bouwplan past weliswaar niet binnen het bestemmingsplan, maar de kelder heeft ruimtelijk gezien dermate weinig impact dat wij hiervoor een ontheffing hadden kunnen verlenen met behulp van een 'kruielgevallenafwijking'. Bovendien is de kelder niet in strijd met redelijke eisen van welstand en tenslotte wordt met de constructieve berekeningen aangetoond dat de kelder voldoet aan het bouwbesluit. Nu de vergunning voor de kelder naar onze mening verleend had kunnen worden, is er zeker geen reden aan te nemen dat er een grond bestaat voor het intrekken van de vergunning.

PRODUCTIE 2



De heer H. van der Stouwe
Emmastraat 15
7721 DG DALFSEN

Uw aanvraag ontvangen: 2 mei 2014	Ons kenmerk: Z16614	Inlichtingen bij: de heer R. Pap	Centrale nummer: (0529) 48 83 88
Onderwerp: brief + besluit aanvraag omgevingsvergunning			Datum: 19 mei 2014

Geachte heer Van der Stouwe,

Op 2 mei 2014 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kelder op het perceel Emmastraat 15 in Dalfsen. Uw aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z16614. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website www.dalfsen.nl (bekendmakingen) en in het weekblad "Dalfser Courant" van 28 mei 2014.

Bezwaarclausule

Tegen dit besluit kunt u bezwaar maken. Dit doet u door een bezwaarschrift in te dienen binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. In het bezwaarschrift moet in ieder geval staan:

1. uw naam en adres;
2. de datum;
3. een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de redenen van uw bezwaar.

U moet het bezwaarschrift ook ondertekenen. Ook vragen wij u om een vermelding van het zaaknummer van het besluit waar u bezwaar tegen heeft mee te sturen en aan te geven op welk telefoonnummer of e-mailadres u te bereiken bent. Het bezwaarschrift moet u sturen naar het College van burgemeester en wethouders van Dalfsen, Postbus 35, 7720 AA Dalfsen. Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle (Postbus 10067, 8000 GB Zwolle).

Inwerkingtreding

De vergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien binnen de termijn voor het indienen van

een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

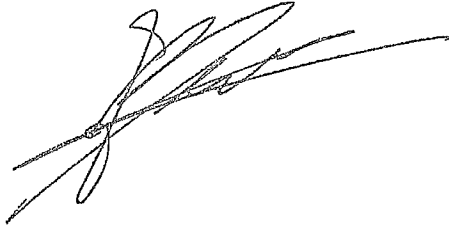
Nadere informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer R. Pap, telefoonnummer 0529 488 226.

Wij verzoeken u dan 'ons kenmerk' nummer te vermelden.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

J.A.M. Derksen,
hoofd afdeling Milieu & Bouwen a.i.

Bijlagen:

- Besluit aanvraag Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 2 mei 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kelder op het perceel Emmastraat 15 in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie K, nummer 5037. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z16614.

Het betreft een verzoek van:
de heer H. van der Stouwe
Emmastraat 15
7721 DG DALFSEN

Besluit

Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. het bouwen van een bouwwerk.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit bouwen, artikel 2.1 lid 1 sub a, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 19 mei 2014. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 6 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Oude gebruiksoppervlakte: 0
Nieuwe gebruiksoppervlakte: 111

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

<u>Naam bijlage</u>	<u>Type</u>	<u>Datum ingediend</u>
Aanvraagformulier 2 mei 2014	aanvraaggegevens	2 mei 2014
Tekening Huls projectnr. 1661 bladnr. 3	tekening	1 mei 2014
Statische berekening Simons werknr. 11.191 gewijz. 16-05-2014	constructieberekening	19 mei 2014

Bezwaarclausule

Tegen dit besluit kunt u bezwaar maken. Dit doet u door een bezwaarschrift in te dienen binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. In het bezwaarschrift moet in ieder geval staan:

1. uw naam en adres;
2. de datum;
3. een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de redenen van uw bezwaar.

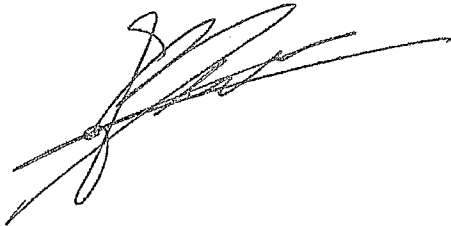
U moet het bezwaarschrift ook ondertekenen. Ook vragen wij u om een vermelding van het zaaknummer van het besluit waar u bezwaar tegen heeft mee te sturen en aan te geven op welk telefoonnummer of e-mailadres u te bereiken bent. Het bezwaarschrift moet u sturen naar het College van burgemeester en wethouders van Dalfsen, Postbus 35, 7720 AA Dalfsen. Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle (Postbus 10067, 8000 GB Zwolle).

Inwerkingtreding

De vergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien binnen de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Dalfsen, 20 mei 2014

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

J.A.M. Derksen,
hoofd afdeling Milieu & Bouwen a.i.

Inhoudelijke beoordeling

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:
Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Dalfsen 2012" van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor "'centrum'" waarop de bestemmingsplanvoorschriften/-regels van toepassing zijn. Het bouwplan past binnen het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels.
2. Bouwbesluit:
Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
3. Bouwverordening:
Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
- b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;

Verplichtingen

Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen

De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Wij wijzen u erop dat uw werkzaamheden de flora en fauna in het gebied kunnen aantasten. Het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet is uw eigen verantwoordelijkheid. Indien u in overeenstemming werkt met de 'Gedragscode van gemeenten Dalfsen, Staphorst en Zwartewaterland', te vinden op www.drloket.nl, is een ontheffing niet nodig.

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Schriftelijke kennisgevingen

Aan de afdeling Milieu & Bouwen moet (schriftelijk) kennis worden gegeven van:

- a. de wijkuitvoerder benaderen voor lozing van bronwater;
- b. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste één dag van tevoren;
- c. de aanvang van het leggen van de beganegrondvloer;
- d. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;
- e. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan
- f. de aanwijz voor uitlegers rioolaansluiting. Hiervoor dient u de wijkuitvoerder te benaderen. De aansluiting dient ter goedkeuring van de wijkuitvoerder voorgelegd te worden vóódat de sleuf met zand gevuld wordt;
- g. voor een goede aansluiting van uw oprit op de openbare weg kunt u, voordat u de oprit aanlegt, de aansluithoogte bij de toezichthouder civieltechnische werken van de gemeente opvragen;

Verbod voor ingebruikneming

Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:

- a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de afdeling Milieu & Bouwen;
- b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden;
- b. indien u start met de werkzaamheden, voordat deze vergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze vergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden;
- c. de uitgegraven grond voor het bouwen van het bouwwerk moet op eigen perceel opgeslagen worden, of in overleg met de gemeente Dalfsen afgevoerd worden;
- d. houdt het bouwperceel en de omgeving schoon en laat geen materialen en afval rond slingeren of wegwaaien. Indien u hier geen gehoor aangeeft zijn wij genoodzaakt passende maatregelen te nemen.

Wijkuitvoerders:	Dalfsen.	O. Koerhuis.	06-12623023
	Lemelerveld	O. Koerhuis	06-12623023
	Hoonhorst	O. Koerhuis	06-12623023
	Nieuwleusen	R. Uithol	06-12608081
	Oudleusen	R. Uithol	06-12608081
	Buitengebied	B. Meijer	06-53744505

Toezichthouders Bouw en Woningtoezicht:	Ten zuiden van de Hessenweg	J. Noeverman	06-24904842
	Ten noorden van de Hessenweg	J. Kampman	06-13402288

Toezichthouders civieltechnische werken:	P. Linthorst	06-43026695
--	--------------	-------------

PRODUCTIE 3



Advocaten Benthem & Gratama
De heer R.S. Wertheim
Postbus 1036
8001 BA ZWOLLE

Uw brief/kenmerk:	Ons kenmerk: UIT14-12074	Inlichtingen bij: mevrouw K. Lautenbach	Doorkiesnummer: (0529) 48 82 39
Onderwerp: stukken omgevingsvergunning	Zaaknummer: Z17198	Datum: 10 juni 2014	

VERZONDEN 10 JUNI 2014

Geachte heer Wertheim,

Op 28 mei 2014 hebben wij van u een faxbericht ontvangen waarin u bezwaar maakt tegen ons besluit van 19 mei 2014 om aan de heer H. van der Stouwe een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een kelder aan de Emmastraat 15 te Dalfsen.

Stukken omgevingsvergunning

Bij deze brief treft u bovengenoemde vergunning en de daarbij behorende stukken aan. In uw bezwaarschrift geeft u aan dat u per brief van 22 april 2014 al verzocht hebt om de stukken, maar dat u daarvan nog geen afschrift hebt ontvangen. De stukken waarom u vroeg, betroffen echter een andere vergunning. De heer Van der Stouwe heeft twee vergunningen aangevraagd. Één aanvraag betrof de woning (inclusief kelder) en één aanvraag betrof alleen de kelder. De stukken die u hebt gevraagd naar aanleiding van de publicatie in Kernpunten (week 16) betrof de aanvraag voor de woning (inclusief kelder). Wij hebben u destijds de aanvraag toegezonden. De aanvraag was echter niet compleet en uiteindelijk hebben wij deze aanvraag buiten behandeling gelaten wegens het ontbreken van gegevens. Een afschrift van ons besluit deze aanvraag buiten behandeling te laten hebben wij ook bij deze brief gevoegd. De vergunning die nu wel verleend is en waartegen uw bezwaar zich richt is de vergunning voor alleen de kelder. Dat is dan ook de vergunning met stukken die u bij deze brief aantreft.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met K. Lautenbach door te bellen met (0529) 48 82 39 of een e-mail te sturen naar k.lautenbach@dalfsen.nl. Vermeld het zaaknummer dat bovenin deze brief staat.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,


J.A.M. Derksen
hoofd afdeling Milieu en Bouwen

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

Bijlagen:

Omgevingsvergunning voor het bouwen van een kelder aan Emmastraat 15 te Dalfsen

1. aanvraagformulier 'Kelder Emmastraat' 2 mei 2014
2. brief verzoek aanvullende gegevens 13 mei 2014
3. brief + besluit aanvraag omgevingsvergunning 19 mei 2014
 - aanvraagformulier
 - Tekening Huls projectnr. 1661 bladnr. 3
 - Statische berekening Simons werknr 11.191 gewijz. 16-05-2014

Buiten behandeling laten aanvraag omgevingsvergunning woning Emmastraat 15 te Dalfsen

A. besluit verzonden op 27 mei 2014, waarbij aanvraag buiten behandeling wordt gelaten.



Benthem Gratama
advocaten

1A¹

PER FALK POST

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

RAAD VAN STATE INGEKOMEN	
17 JUL 2014	
ZAAKNR.	201306909/3
AAN:	
BEHANDELD DOOR:	PAR:

Vooraf per telefax: 070-365 13 80

Datum: 16 juli 2014
Onze ref.: **Vechthorst/Gem. Dalfsen 120460 RW/MG**
Uw ref.: **201306909/3/R1 (voorheen 201405112/1/R1)**
Behandelaar: mr. drs. R.S. Wertheim, advocaat
Direct tel. nr.: (038) 428 00 99 (secr.)
Direct fax nr.: (038) 428 00 70
E-mailadres: rswertheim@benthemgratama.nl

Geacht college,

Onder verwijzing naar uw brief d.d. 23 juni 2014, treft u bijgaand (*) de statuten aan van Woonstichting Vechthorst. Graag verwijs ik u hiernaar.

Met vriendelijke groet,


R.S. Wertheim

secr.



STATUTENWIJZIGING

Heden, negentwintig april _____
tweeduizend drie, verscheen voor mij, mr Evert Fikkert, notaris gevestigd te Dalf-
sen: _____
de heer Adrianus Petrus Cornelius Maria Kivits, wonende te 5104 VP Dongen, _____
Merwedelaan 8, geboren te 's-Hertogenbosch op drie september negentienhonderd _____
vijfenvijftig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer N95799306, _____
uitgegeven te Dongen op elf april tweeduizend, gehuwd; _____
te dezen handelende in zijn hoedanigheid van directeur-bestuurder van de statutair _____
te Dalfsen gevestigde stichting, genaamd: WOONSTICHTING VECHTHORST, _____
hierna te noemen: de stichting, kantoorhoudende te 7721 CJ Dalfsen, _____
Wilhelminastraat 66, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koop- _____
handel te Zwolle onder nummer 05047324, _____
en in die hoedanigheid de stichting ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende _____
overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van haar statuten. _____
De comparant, handelende als gemeld, verklaarde vooraf: _____

1. in een vergadering van de raad van toezicht van de stichting, die op dertig _____
september tweeduizend twee te Dalfsen is gehouden, en waarbij van de vier _____
in functie zijnde leden van de raad van toezicht er vier aanwezig waren, is _____
met ten minste tweederde van de uitgebrachte stemmen goedgekeurd het _____
besluit van het bestuur/directeur-bestuurder de dato dertig september _____
tweeduizend twee om de statuten van de stichting te wijzigen en voorts om de _____
gewijzigde statuten geheel opnieuw vast te leggen, van welk _____
goedkeuringsbesluit blijkt uit een aan deze akte gehecht uittreksel van de _____
notulen van die vergadering; _____
2. de toestemming van de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting, _____
als bedoeld in artikel 26 lid 3 van de statuten van de stichting, blijkt uit een _____
aan deze akte gehechte kopie-brief, gedateerd vijfentwintig april tweeduizend _____
drie. _____

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant, handelende als _____
gemeld, dat de statuten van de stichting met ingang van heden luiden als volgt: _____

Naam

Artikel 1

De stichting is genaamd: WOONSTICHTING VECHTHORST. Zij is opgericht _____
op vijf januari negentienhonderd zeventien als woningbouwvereniging _____
Nieuwleusen (Koninklijk Besluit 1-661), per éénentwintig oktober negentien- _____
honderd vierennegentig omgezet in Stichting Woningbouw Nieuwleusen en na de _____
overname van het Gemeentelijk Woningbedrijf van de gemeente Dalfsen per één _____
januari tweeduizend voortgezet onder de naam Woonstichting Vechthorst. De _____
corporatie is in het kader van de woningwet erkend als toegelaten instelling de _____
dato vijf december negentienhonderd achttien. De toelating is verlengd bij _____
koninklijk besluit de dato acht april negentienhonderd negenenveertig (Koninklijk _____
Besluit 29). _____

Zetel

Artikel 2

De stichting is gevestigd in Dalfsen.

Doel

Artikel 3

De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van het wonen met bijzondere aandacht voor het huisvesten van mensen die zelf niet in staat zijn in hun woningbehoefte te voorzien.

Werkgebied

Artikel 4

Het werkgebied van de stichting omvat de Wet Gemeentelijke Regelingen (WGR)-regio IJssel en Vecht. Dit betreft momenteel de volgende gemeenten: Dalfsen, Hardenberg, Hattem, Heerde, Kampen, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Wijhe-Olst, Zwartewaterland en Zwolle.

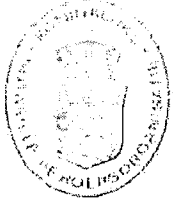
Bestuur

Artikel 5

1. De stichting wordt bestuurd door een bestuur dat bestaat uit één directeur-bestuurder, nader te noemen: bestuurder. De stichting heeft daarnaast een raad van toezicht.
2. De raad van toezicht benoemt, schorst en ontslaat de directeur-bestuurder.
3. De raad van toezicht evalueert jaarlijks het functioneren van en de samenwerking met de directeur-bestuurder en voert hierover overleg met de directeur-bestuurder.
4. De raad van toezicht stelt het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder vast.
5. Voor een besluit als bedoeld in het tweede lid is een meerderheid van tweederde vereist in een vergadering waar alle leden van de raad van toezicht aanwezig zijn.
Is het één lid van de raad van toezicht niet mogelijk aan deze vergadering deel te nemen, dan kan niettemin een geldig besluit worden genomen door de aanwezige leden, mits de reden van het niet aanwezig zijn van het betreffende lid van de raad van toezicht in het besluit wordt genoemd.
6. Een besluit tot schorsing of ontslag wordt niet genomen dan nadat de directeur-bestuurder over wiens schorsing of ontslag wordt besloten vooraf de gelegenheid is geboden om te worden gehoord.
7. Een schorsing die niet binnen drie maanden wordt gevolgd door ontslag eindigt door het verloop van die termijn.

Artikel 6

1. De raad van toezicht dient er voor te zorgen dat zo spoedig mogelijk in de vacature voor een directeur-bestuurder wordt voorzien.
2. Bij belet of ontstentenis van de directeur-bestuurder wordt het bestuur van de stichting waargenomen door de raad van toezicht.
De raad van toezicht is bevoegd een persoon, al dan niet uit zijn midden, daartoe aan te wijzen.



Indien het gaat om een periode van langer dan drie maanden, is de raad van _____
toezicht bevoegd zo spoedig mogelijk, voorzover mogelijk in overleg met de _____
directeur-bestuurder, de door de raad van toezicht noodzakelijk geachte _____
maatregelen te treffen. _____

Artikel 7

Geen bestuurder kan zijn: _____

1. Een persoon die lid is van de Raad van Toezicht. _____
2. Een persoon die belast is met, of mede uitvoering geeft aan, het _____
overheidstoezicht op de stichting. _____
3. Een persoon die lid is van het college van burgemeester en wethouders of van _____
de raad van de gemeente, waar de stichting haar zetel heeft, of van een _____
gemeente waar zij feitelijk werkzaam is en/of lid is van het college van _____
gedeputeerde staten van de provincie, waar de stichting haar zetel heeft of _____
van de provincie, waarin zij feitelijk werkzaam is en/of lid is van een _____
organisatie, die zich ten doel heeft gesteld de belangen van gemeenten en/of _____
provincies te behartigen. _____
4. Een persoon die lid is, of in de afgelopen twaalf (12) maanden voorafgaand _____
aan het ontstaan van de vacature lid is geweest, van de Raad van Toezicht van _____
de stichting of diens rechtsvoorganger(s). _____
5. Een persoon die deel uitmaakt, of in de afgelopen twaalf (12) maanden _____
voorafgaand aan het ontstaan van de vacature, deel heeft uitgemaakt van het _____
bestuur van de huurderorganisatie waarmee de stichting een _____
(samenwerkings)overeenkomst heeft gesloten. _____
6. Een persoon die in dienst is van een beheerstichting en/of bedrijf waaraan de _____
stichting haar werkzaamheden (deels) heeft uitbesteed. _____
7. Een persoon die in een eerste of tweede graad van bloed-/aanverwantschap _____
staat tot of gehuwd is met, geregistreerd partner is van of een duurzame _____
gemeenschappelijke huishouding voert met een lid van de Raad van Toezicht _____
of een werknemer van de stichting. _____
8. Een persoon die in dienst is van of functioneel betrokken is bij een bedrijf of _____
organisatie, waarvan de belangen strijdig zouden kunnen zijn met die van de _____
stichting. _____
9. Een persoon die de leeftijd van vijftien jaar heeft bereikt. _____
10. Een bestuurder of persoon in dienst van een werknemersorganisatie welke _____
plegen betrokken te zijn bij de vaststelling van arbeidsvoorwaarden van de bij _____
de stichting in dienst zijnde personen. _____
11. Een persoon die (anderszins) een tegenstrijdig belang heeft met de stichting. _____

Artikel 8

1. Onverminderd het in lid 2 bepaalde wordt de stichting vertegenwoordigd _____
door de directeur-bestuurder. _____
2. In alle gevallen waarin de stichting naar het oordeel van de raad van toezicht _____
een tegenstrijdig belang heeft met de directeur-bestuurder, wordt de stichting _____
vertegenwoordigd door de raad van toezicht. _____

Artikel 9.

De bestuurder is bevoegd tot het doen van al datgene wat hij in het belang van de stichting acht. Waaronder het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt, een en ander met inachtneming van hetgeen overigens in dit artikel is bepaald.

Aan de goedkeuring van de raad van toezicht zijn onderworpen de besluiten van de directeur-bestuurder omtrent:

1. de vaststelling en wijziging van de voor enig jaar of reeks van jaren opgestelde beleidsplannen;
2. de vaststelling van de begroting, het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag;
3. de uitgifte van schuldbrieven ten laste van de stichting;
4. het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de stichting met een andere rechtspersoon of vennootschap, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is;
5. fusie;
6. wijziging van statuten;
7. ontbinding van de stichting;
8. aangifte van faillissement en aanvraag van surséance van betaling;
9. het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, als bedoeld in de aanhef van dit artikel;
10. begrote en niet-begrote uitgaven welke een bij reglement door de raad van toezicht nader vast te stellen bedrag te boven gaan;
11. een ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van meer dan vijftwintig procent (25%) van de werknemers tegelijkertijd of binnen zes maanden;
12. het financierings- en beleggingsstatuut ten behoeve van het aangaan van geldleningen en het doen van beleggingen;

Raad van toezicht

Artikel 10

1. De raad van toezicht oefent het toezicht uit op de directeur-bestuurder.
2. De raad van toezicht bestaat uit tenminste vijf en ten hoogste zeven leden. Is het aantal minder dan vijf, dan neemt de raad van toezicht onverwijld maatregelen zijn ledental aan te vullen.
Bij staken van de stemmen zal het betreffende onderwerp voor de eerstvolgende vergadering opnieuw worden geagendeerd. Bij alsdan wederom staken van de stemmen zal de stem van de voorzitter van die vergadering doorslaggevend zijn.
3. Het aantal leden wordt door de raad van toezicht vastgesteld.
4. De leden van de raad van toezicht worden benoemd door de raad van



toezicht. _____

Bij de samenstelling van de raad dienen de volgende uitgangspunten in acht _____
te worden genomen: _____

- de raad dient pluriform te zijn samengesteld uit personen met onder meer _____
een financieel economische- en/of een juridische- en/of een sociale- en/of een _____
ondernemersachtergrond; _____

- de raad dient op een goede wijze invulling te kunnen geven aan zijn _____
toezichthoudende en adviserende taak ten aanzien van ondernemerschap en _____
management, financiële en sociale aspecten; _____

- leden van de raad van toezicht beschikken bij voorkeur over een voor de _____
stichting relevant netwerk; _____

- leden van de raad van toezicht dienen bij voorkeur in het werkgebied van de _____
stichting woonachtig te zijn. _____

5. a. Voor de benoeming van twee leden van de raad van toezicht worden de _____
huurders of in het belang van die huurders werkzame organisaties in de _____
gelegenheid gesteld een bindende voordracht te doen. _____
- b. Voor de benoeming van de overige leden van de Raad van Toezicht kan _____
de bestuurder aan de Raad van Toezicht personen aanbevelen. _____
- c. Indien in de Raad van Toezicht een vacature ontstaat, meldt de bestuurder _____
dit aan de ondernemingsraad. De ondernemingsraad krijgt de _____
mogelijkheid om aan de bestuurder kandidaten aan te dragen (aandragen _____
is geen (bindende) voordracht). _____
6. De leden van de raad van toezicht ontvangen een vergoeding voor hun _____
werkzaamheden. Deze vergoeding wordt door de raad van toezicht, gehoord _____
de bestuurder, vastgesteld op basis van een nader vast te stellen reglement. _____
7. Kosten die leden van de raad van toezicht maken worden vergoed op basis _____
van een nader vast te stellen reglement. _____
8. De raad van toezicht evalueert jaarlijks kritisch zijn eigen functioneren. De _____
directeur-bestuurder wordt hierbij betrokken voor wat betreft de sa- _____
menwerking met de raad van toezicht. _____

Artikel 11 _____

1. De huurders of in het belang van die huurders werkzame organisaties dienen _____
binnen drie maanden na het melden van het vakant komen van de betreffende _____
zetel met een voordracht te komen. _____
2. Indien de huurdersorganisatie niet tijdig met een voordracht komt, kan de _____
raad van toezicht deze termijn met ten hoogste twee maanden verlengen. _____
Hierna dient de raad van toezicht zelfstandig zorg te dragen voor aanvulling _____
uit de kring van huurders of in het belang van die huurders werkzame _____
organisaties. _____
3. het bindende karakter kan aan een voordracht worden ontnomen door een _____
besluit van de raad van toezicht dat wordt genomen in een specifiek daartoe _____
bijeengeroepen vergadering van de raad van toezicht. Voor een besluit als _____
hiervoor bedoeld is eenstemmigheid vereist van alle overige in functie zijnde _____

- leden van de raad van toezicht. Verkeert één lid van de raad van toezicht in de onmogelijkheid aan een vergadering als hiervoor bedoeld deel te nemen, dan kan niettemin een geldig besluit worden genomen door de aanwezige leden van de raad van toezicht, mits de reden van het niet aanwezig zijn van het desbetreffende lid in het besluit wordt genoemd.
4. Een besluit tot niet bindend verklaring van de voordracht kan niet worden genomen dan nadat de voordragende partij hierover is gehoord.
 5. De voordragende partij wordt van het besluit tot het niet bindend verklaren van de voordracht met redenen omkleed in kennis gesteld. De voordragende partij wordt vervolgens gedurende drie maanden in de gelegenheid gesteld om met een alternatieve voordracht te komen. Wordt ook deze afgewezen, dan dient de raad van toezicht zelfstandig in zijn aanvulling te voorzien uit de kring van huurders of in het belang van die huurders werkzame organisaties.
 6. Bij het in gebreke blijven van de raad van toezicht omtrent de opvulling van vacatures, zal die voorziening geschieden door de rechtbank binnen welk ressort de stichting is gevestigd op verzoek van iedere belanghebbende of op vordering van het openbaar ministerie.

Artikel 12

Lid van de raad van toezicht kan niet zijn:

1. een persoon die belast is met, of mede uitvoering geeft aan, het overheidstoezicht op de stichting;
2. een persoon die lid is van het college van burgemeester en wethouders of van de raad van de gemeente, waar de stichting haar zetel heeft, of van de gemeente waarin zij feitelijk werkzaam is en/of lid is van het college van gedeputeerde staten van de provincie, waar de stichting haar zetel heeft of van de provincie, waarin zij feitelijk werkzaam is en/of lid is van een organisatie, die zich ten doel heeft gesteld de belangen van gemeenten en/of provincies te behartigen;
3. een persoon die in de afgelopen twaalf (12) maanden voorafgaande aan het ontstaan van de vacature directeur en/of bestuurder van de stichting of diens rechtsvoorganger(s) is geweest;
4. een persoon die in de afgelopen twaalf (12) maanden voorafgaande aan het ontstaan van de vacature deel heeft uitgemaakt van het bestuur van de huurdersorganisatie waarmee de stichting een (samenwerkings-)overeenkomst heeft gesloten;
5. een persoon die in dienst is van of functioneel betrokken is bij een bedrijf of organisatie, waarvan de belangen strijdig zouden kunnen zijn met die van de stichting;
6. een persoon die in dienst is van de stichting;
7. een persoon die in een eerste of tweede graad van bloed-/aanverwantschap staat tot, gehuwd is met of een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert met een lid van de Raad van Toezicht, een lid van het bestuur of een werknemer van de stichting;



8. bestuurders of personen in dienst van een werknemersorganisatie welke _____ pleegt betrokken te zijn bij de vaststelling van arbeidsvoorwaarden van de _____ onder sub 6 genoemde personen; _____
9. een persoon die (anderszins) een tegenstrijdig belang heeft met de stichting. _____

Artikel 13

1. De raad van toezicht kan een lid van de raad van toezicht ontslaan wegens _____ verwaarlozing van zijn/haar taak, wegens gewichtige andere redenen of _____ wegens ingrijpende wijziging van omstandigheden op grond waarvan _____ handhaving als lid van de raad van toezicht redelijkerwijs niet van de _____ stichting kan worden verlangd. _____
2. Een besluit tot ontslag kan slechts worden genomen in een specifiek daartoe _____ bijeengeroepen vergadering van de raad van toezicht behoudens het lid dat _____ het besluit aangaat. _____
3. Voor een besluit als bedoeld in het vorige lid is een meerderheid van _____ tweederde vereist van alle overige in functie zijnde leden van de raad van _____ toezicht. Verkeert één lid van de raad in de onmogelijkheid aan een verga- _____ dering als bedoeld in het vorige lid deel te nemen, dan kan niettemin een _____ geldig besluit worden genomen door de aanwezige leden van de raad, mits de _____ reden van het niet aanwezig zijn van het desbetreffende lid in het besluit _____ wordt genoemd. _____
4. Een besluit tot ontslag kan niet worden genomen dan nadat het lid van de _____ raad van toezicht over wiens ontslag wordt besloten vooraf de gelegenheid is _____ geboden om te worden gehoord. _____
5. De belanghebbende wordt zo spoedig mogelijk van het besluit op de hoogte _____ gesteld. _____

Artikel 14

1. De raad van toezicht kan een lid van de raad schorsen. _____
2. Een besluit tot schorsing kan slechts worden genomen in een specifiek _____ daartoe bijeengeroepen vergadering van de raad van toezicht behoudens het _____ lid dat het besluit aangaat. _____
3. Voor een besluit als bedoeld in het vorige lid is een meerderheid van _____ tweederde vereist van alle overige in functie zijnde leden van de raad van _____ toezicht. Verkeert één lid van de raad in de onmogelijkheid aan een verga- _____ dering als bedoeld in het vorige lid deel te nemen, dan kan niettemin een _____ geldig besluit worden genomen door de aanwezige leden van de raad, mits de _____ reden van het niet aanwezig zijn van het desbetreffende lid in het besluit _____ wordt genoemd. _____
4. Een besluit tot schorsing kan niet worden genomen dan nadat het lid van de _____ raad van toezicht over wiens schorsing wordt besloten vooraf de gelegenheid _____ is geboden om te worden gehoord. _____
5. De belanghebbende wordt zo spoedig mogelijk van het besluit op de hoogte _____ gesteld. _____
6. De schorsing vervalt van rechtswege indien de raad van toezicht niet binnen _____

drie maanden na de schorsing overgaat tot ontslag op een der gronden als in lid 1 van artikel 13 is genoemd.

Artikel 15

1. Een lid van de raad van toezicht treedt volgens een onderling vast te stellen rooster af, doch uiterlijk vier jaar na zijn/haar benoeming.
2. In één jaar kunnen maximaal twee leden tegelijkertijd aftreden. Ze zijn herkiesbaar. Herbenoeming van de aftredende leden is mogelijk voor maximaal twee achtereenvolgende periodes van vier jaar.
3. Een besluit tot wel of niet herbenoemen wordt genomen in een vergadering van de raad van toezicht waarbij degene die het besluit aangaat niet aanwezig is. De belanghebbende wordt zo spoedig mogelijk van het besluit op de hoogte gesteld.

Artikel 15a

Het lidmaatschap van de Raad van Toezicht eindigt:

- a. door overlijden;
- b. door aftreden volgens het rooster;
- c. door ontslag bij besluit van de Raad van Toezicht;
- d. door ontslagneming;
- e. door ontslag op een wijze analoog aan die welke vermeld staat in artikel 2:298 Burgerlijk Wetboek;
- f. doordat zich één van de onverenigbaarheden genoemd in artikel 12 voor- doet.

Artikel 16

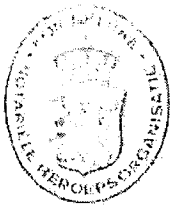
1. Behoudens het elders in deze statuten bepaalde heeft de raad van toezicht tot taak toezicht te houden op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen de stichting.
2. De raad van toezicht is bevoegd maatregelen te treffen die nodig zijn om het voortdurend toezicht te kunnen uitoefenen.
De raad van toezicht is bevoegd de uitvoering van besluiten van de directeur-bestuurder te schorsen en is niet gehouden over zijn handelingen verantwoording af te leggen aan de directeur-bestuurder. De schorsings-procedure is verder in een reglement geregeld.
3. De raad van toezicht staat de directeur-bestuurder met raad ter zijde.
4. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de raad van toezicht zich naar het belang van de stichting zonder last of ruggespraak.
5. De directeur-bestuurder verstrekt de raad van toezicht tijdig de voor de uitoefening van diens taak noodzakelijke gegevens.

Artikel 17

De raad van toezicht benoemt uit zijn midden een voorzitter en een waarnemend-voorzitter.

Artikel 18

1. De raad van toezicht vergadert ten minste vijf maal per jaar.
2. Voorts wordt een vergadering gehouden wanneer de voorzitter dit nodig acht.



3. Wanneer een van de leden van de raad van toezicht het nodig acht dat een vergadering wordt gehouden, kan hij de voorzitter schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen punten verzoeken een vergadering bijeen te roepen, mits dit verzoek schriftelijk wordt ondersteund door ten minste twee medeleden van de raad van toezicht. Geeft de voorzitter aan een dergelijk verzoek geen gevolg dan is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen op de wijze waarop de voorzitter een vergadering bijeenroept. Aan een dergelijk verzoek wordt in elk geval geacht geen gevolg te zijn gegeven indien de vergadering niet binnen drie weken na het verzoek wordt gehouden.

Artikel 19

1. De oproeping tot de vergadering geschiedt door de voorzitter, behalve wanneer overeenkomstig het derde lid van artikel 18 de vergadering door een lid van de raad van toezicht wordt bijeengeroepen.
2. De oproeping geschiedt met inachtneming van een termijn van ten minste zeven dagen, waarbij de dag van oproeping en die van de vergadering niet worden meegerekend. In spoedeisende gevallen kan met een kortere termijn worden volstaan, zulks ter beoordeling van de voorzitter, dan wel waarnemend-voorzitter.
3. De oproeping gebeurt schriftelijk, waarbij worden vermeld de plaats en het tijdstip van de vergadering en de te behandelen onderwerpen. De bij de te behandelen onderwerpen behorende stukken worden, zoveel als mogelijk, met de oproeping verzonden.
4. De directeur woont de vergadering van de raad van toezicht bij, behoudens wanneer hijzelf onderwerp van gesprek is.

Artikel 20

1. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter of de waarnemend-voorzitter. Bij ontstentenis van beiden bepaalt de raad wie als voorzitter fungeert.
2. Van hetgeen besproken en besloten is in de vergaderingen worden notulen gemaakt. Deze notulen worden vastgesteld door de raad van toezicht en ten bewijze daarvan ondertekend door de voorzitter van de vergadering en een ander lid van de raad van toezicht dat de betreffende vergadering heeft bijgewoond.
3. Besluiten kunnen slechts worden genomen over onderwerpen die bij de oproeping zijn meegedeeld.
4. Zijn echter ter vergadering alle in functie zijnde leden van de raad van toezicht aanwezig, dan kunnen besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en het houden van vergaderingen niet in acht genomen.

Artikel 21

1. Voorzover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven, worden alle —
besluiten genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen —
in een vergadering waarin ten minste de helft van de leden van de raad van —
toezicht aanwezig is. Blijkt ter vergadering het vereiste aantal leden om —
rechtsgeldige besluiten te nemen niet aanwezig te zijn, dan kan een nieuwe —
vergadering worden bijeengeroepen met inachtneming van een termijn van —
ten minste één dag en ten hoogste veertien dagen, waarbij de dag van —
oproeping en die van de vergadering niet worden meegerekend. De alsdan —
aanwezige leden kunnen ter vergadering rechtsgeldige besluiten nemen. —
2. Indien een lid van de raad dit wenst, wordt schriftelijk gestemd. —
3. Een ter vergadering door de voorzitter uitgesproken oordeel omtrent de —
uitslag van de stemming, dan wel omtrent de inhoud van een genomen besluit —
-voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgesteld voorstel- is —
beslissend. —
4. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter —
de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats indien de —
meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet —
hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een lid van de raad van toezicht dit —
verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de —
oorspronkelijke stemming. —

Bewonersparticipatie —

Artikel 22 —

1. De stichting erkent de belangen van huurders en bewoners van haar woon- —
gelegenheden. —
2. De stichting stelt huurders en bewoners van haar woongelegenheden of hun —
vertegenwoordigers in de gelegenheid zich uit te spreken over onderwerpen —
van beleid en beheer die voor hen van wezenlijk belang kunnen zijn. —
3. De stichting zal bij voorkeur één organisatie die de belangen van de —
gezamenlijke huurders en bewoners van haar woongelegenheden behartigt, —
erkennen. De stichting sluit met deze huurdersorganisatie een samen- —
werkingsovereenkomst mits partijen hierover tot overeenstemming komen. —
4. De stichting zal op basis van een in overleg met de huurders-organisatie vast —
te stellen plan de huurdersorganisatie ondersteunen met praktische zaken als —
vergaderruimte, kopieerfaciliteiten enzovoorts. —

Boekjaar, jaarstukken en begroting —

Artikel 23 —

Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar. —

Artikel 24 —

1. De directeur-bestuurder maakt binnen vijf maanden na afloop van het —
boekjaar een volkshuisvestingsverslag, een jaarrekening en een jaarverslag —
op, die voldoen aan de voorwaarden die ter zake voor toegelaten instellingen —
gelden. —
2. De in lid 1 bedoelde stukken worden onderzocht door een door de raad van —



toezicht aangewezen accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid van _____
boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. _____

Wijst de raad van toezicht geen accountant aan dan wordt deze door de _____
directeur-bestuurder aangewezen. _____

3. De opdracht aan de accountant kan worden ingetrokken door degene die haar _____
heeft verleend, maar in ieder geval door de raad van toezicht. _____
4. De directeur-bestuurder stelt de stukken als bedoeld in lid 1 niet vast en de _____
raad van toezicht keurt deze niet goed alvorens zij kennis hebben genomen _____
van de bevindingen van de accountant. _____
5. De jaarrekening en het jaarverslag worden door de directeur-bestuurder en _____
door alle leden van de raad van toezicht ondertekend. Ontbreekt de hand- _____
tekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van _____
redenen melding gemaakt. _____

Artikel 25 _____

Ten minste twee maanden voor het einde van elk boekjaar stelt de directeur- _____
bestuurder de begroting vast voor het daaropvolgend boekjaar en legt deze _____
vervolgens ter goedkeuring voor aan de raad van toezicht overeenkomstig hetgeen _____
is aangegeven in artikel 9 punt 2. _____

Statutenwijziging _____

Artikel 26 _____

1. De directeur-bestuurder is bevoegd de statuten te wijzigen, met inachtneming _____
van hetgeen is bepaald in artikel 9. _____
De goedkeuring van het besluit tot wijziging van de statuten kan slechts _____
worden genomen in een vergadering waartoe is opgeroepen met de mede- _____
deling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld. De _____
oproeping tot de vergadering bevat een afschrift van het voorstel, waarin de _____
voorgenomen wijziging woordelijk is opgenomen. Tot goedkeuring van een _____
wijziging van de statuten kan worden besloten met een meerderheid van ten _____
minste tweederde van de uitgebrachte stemmen indien ter vergadering ten _____
minste tweederde van de leden van de raad van toezicht aanwezig is. _____
2. Blijkt ter vergadering het vereiste aantal leden om rechtsgeldige besluiten te _____
nemen niet aanwezig te zijn, dan kan een nieuwe vergadering worden _____
bijeengeroepen met inachtneming van het in artikel 21 bepaalde. Met _____
inachtneming van het bepaalde in het vorige lid kunnen de alsdan aanwezige _____
leden van de raad van toezicht met een meerderheid van ten minste tweederde _____
van de uitgebrachte stemmen een geldig besluit nemen. _____
3. Tot een wijziging van de statuten kan niet worden besloten voordat de _____
minister, belast met de zorg voor de volkshuisvesting, die voorgenomen _____
wijziging heeft goedgekeurd. _____
4. De wijziging treedt niet eerder in werking dan nadat hiervan een notariële _____
akte is opgemaakt. _____

Ontbinding en vereffening _____

Artikel 27 _____

De stichting wordt ontbonden: _____

1. door een besluit van de directeur-bestuurder, met inachtneming van hetgeen _____ is bepaald in artikel 9 en in artikel 26, lid 1 en lid 2; _____
2. door de rechter in de gevallen die de wet bepaalt. _____

Artikel 28 _____

Bij ontbinding stelt de directeur-bestuurder de minister, belast met de zorg voor de volkshuisvesting, hiervan onmiddellijk in kennis. _____

Artikel 29 _____

Na ontbinding van de stichting zal de vereffening geschieden door een of meer vereffenaars, aan te wijzen door burgemeester en wethouders van de gemeente waar de stichting gevestigd was. Bij hen berust de bevoegdheid de vereffenaars te schorsen en te ontslaan en andere vereffenaars te benoemen alsmede het toezicht op de vereffenaars. _____

Artikel 30 _____

De vereffenaar(s) dient (dienen) te handelen overeenkomstig de volgende bepalingen: _____

1. indien de onroerende zaken zijn gelegen binnen het werkgebied van één of meer toegelaten instellingen, de vereffenaar de goederen en de schulden van de ontbonden vereniging of stichting bij voorrang aan die toegelaten instellingen aanbiedt ter gehele of gedeeltelijke overneming, en, voor zover die toegelaten instellingen die goederen of schulden niet overnemen, hij die goederen of schulden ter gehele of gedeeltelijke overneming aanbiedt aan de gemeente waar de onroerende zaken zijn gelegen, en, voor zover de gemeente die goederen of schulden niet overneemt, hij de huurders van de tot die zaken behorende woongelegenheden in de gelegenheid stelt deze in eigendom te verkrijgen; _____
2. indien de ontbonden stichting op het tijdstip van de ontbinding geen onroerende zaken bezat worden de goederen en de schulden ter overneming aangeboden aan de gemeente die de stichting tot woonplaats had; _____
3. voor zover wegens het niet aanvaarden van de aanbiedingen bedoeld onder lid 1 en lid 2 de goederen en de schulden niet zijn overgenomen, dienen de goederen van de stichting te gelde te worden gemaakt en de schulden te worden voldaan; _____
4. de middelen die zijn overgebleven na het te gelde maken van de goederen van de ontbonden stichting als hierboven onder lid 1, lid 2 en lid 3 is aangegeven en na het voldoen van haar schulden, te storten in het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, bedoeld in artikel 71, eerste lid, van de Woningwet. _____

Slotbepalingen _____

In deze statuten wordt onder het begrip "huurder" mede verstaan: _____

1. de medehuurder in de zin van de artikelen 1623g en 1623h van boek 7A van het Burgerlijk Wetboek; _____
2. de persoon, bedoeld in artikel 1623i, tweede lid, van boek 7A van het Burgerlijk Wetboek; _____



3. degene die een woongelegenhed met toestemming van de stichting huurt van —
een huurder die hem huurt van de stichting. _____

Slot _____

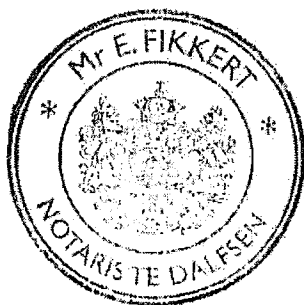
De comparant is mij, notaris, bekend. _____

WAARVAN

akte in minuut is verleden te Dalfsen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. —
De inhoud van de akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. Hij heeft _____
verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het —
verlijden een ontwerp-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te _____
hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. _____

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparant —
en mij, notaris, ondertekend. _____

Volgt ondertekening. _____



VOOR AFSCHRIFT: