

Aan:

Leden van de gemeenteraad Molenlanden.

Met verzoek tot publicatie in de 'web omgeving bestuur' met als status '**te behandelen**'.

Onderwerp:

Vervolg na uitspraak Rechtbank Rotterdam handhaving A160 en A162 te Ottoland.

Geachte leden van de raad van Molenlanden,

Hierbij ontvangt u een burgerbrief met o.a. een 'hulpvraag' over een langlopend dossier. Uw hulp kunt u bieden door goede raad te geven aan het college van B&W. Dit kunt u indien gewenst (ook deels) doen buiten het openbare karakter van (eerst) een bespreking in de commissievergadering Wonen, Werken & Verkeer.

Het is mij duidelijk dat individuele gevallen met belangen van betrokkenen in principe niet geschikt zijn voor een bespreking in het openbaar. Daarentegen kunnen 'opvallende' onderdelen uit een dossier met ook een rechterlijke uitspraak, wel een beeld geven van een groter geheel. Onderdelen die wel het bespreken in het openbaar waard zijn. En er wordt in jaarverslagen vaak gesteld dat de ambtelijke 'zelforganisatie' zou willen leren van zaken waarin e.e.a. niet juist is verlopen. Mijn dossier biedt hiervoor volop aanknopingspunten.

Mijn specifieke hulpvraag betreft een dringend verzoek dat u als raadsleden het college aanspoort om in mijn dossier eindelijk eens haar cruciale rol te gaan erkennen en daar dan ook op korte termijn verder naar te gaan handelen. Dus niet meer als een struisvogel te opereren zoals men vanaf april 2021 heeft gedaan.

Zie de link: [Moet de gemeente handhaven of niet? Getouwtrek om centimeters overschrijding vergunning woning Ottoland bij rechter | Al het nieuws uit Alblasserwaard](#)

Een artikel in Het Kontakt van 6 maart 2025 had in de titel staan 'Getouwtrek om centimeters'. Maar het gaat mij al vanaf april 2021 om 'gerechtigheid' en daarna 'genoegdoening' c.q. een 'schadevergoeding'. Dit staat ook duidelijk in het verslag van het overleg d.d. 23 december 2021 met wethouder Bikker, nu 1.249 dagen geleden.

In Het Kontakt stond 'centimeters', maar dat is onjuist. De afwijkingen betreffen decimeters want de aanbouw is ten opzichte van de vergunde tekening 50 centimeter dichterbij gekomen. Langs de volledige lengte van de achtergevel (met ramen) van de woning, staat nu een hoge muur op slechts 1 meter afstand. De verschuiving van het hoofdgebouw bedraagt bij de zijgevel ruim 10 centimeter. Dat zijn geen marginale afwijkingen.

Een belangrijke stap om te komen tot 'genoegdoening' betreft nu de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 20 mei 2025. Zie deze link: <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2025:5990>.

In de samenvatting staat:

- 1.1. De rechtbank komt in deze uitspraak tot het oordeel dat het college onjuiste besluiten heeft genomen. Het college heeft de aanbouwen onterecht als vergunningvrij aangemerkt. Verder heeft het college de gewijzigde positionering van de woningen niet kunnen vergunnen met toepassing van artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht. Ook heeft het college onvoldoende onderbouwd waarom het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de afwijzing van het handhavingsverzoek heeft het college niet gemotiveerd waarom het niet heeft gehandhaafd op het dakoverstek, waardoor de afstand van de nieuwe woning tot de zijgevel van de woning van eisers nog kleiner wordt. De beroepen zijn gegrond. De rechtbank vernietigt de bestreden besluiten.

Eind 2024 werd er bericht over een ander dossier: zie deze link: [Raad van State tikt Molenlanden op vingers om aanpak schuurfeesten in Schelluinen | Al het nieuws uit Alblasserwaard](#).

De uitspraak van 20 mei 2025 leest voor mij nu niet als een 'tik op de vingers geven' maar als 'een harde dreun geven'. Voorspelbaar en volkomen terecht. Er rammelden namelijk geen kleine details in de eerdere besluiten, die besluiten deugden niet. Net als overigens het gegeven advies van de externe commissie bezwaarschriften.

Het betreft een intussen zeer uitgebreid dossier waarin het college eerder m.i. niet alleen onrechtmatig voor de belangen van de burens heeft gekozen, maar volgens mij ook bewust gekozen heeft voor haar eigen belang. Namelijk die van de verlener van de eerste vergunning in februari 2020. Die vergunning waarbij op diverse onderdelen werd afgeweken van het bestemmingsplan, had nooit verleend mogen worden. Maar werd wel verleend door een zaakbehandelaar, tijdelijk werkzaam voor het Vakteam Bouw- en woningtoezicht.

Iemand die pas was afgestudeerd en via een extern bureau ingeschakeld. Kennelijk was het toen normaal om (ook) onervaren krachten zelfstandig voor (ook) complexere dossiers verantwoordelijk te maken. Dat noem ik bewust in het diepe gooien in de zelforganisatie van de gemeente. In dit geval iemand met destijds een blinde vlek voor de belangen van 'de burens'. Dat blijkt ook duidelijk bij de toetsing van het in mei 2019 ingediende principeverzoek. In de beoordeling voorafgaande aan het besluit in juli 2019 (b)lijkt e.e.a. voor wat betreft de onderlinge afstanden beschouwd te zijn als herbouw. Maar feitelijk betrof het, na vrijwillige sloop in augustus 2019 van de eerder aanwezige (gesplitste) woning, nieuwbouw. Dat de splitsing vanwege een mantelzorg situatie in het desbetreffende bestemmingsplan uit 2012 werd verwerkt als een definitieve instemming voor twee woningen op de plek van één, zie ik achteraf als een perverse prikkel.

Over 'de kwaliteit van vergunningverlening' en enkele andere dossiers over 'handhaving' is er de afgelopen jaren veel bericht wat ik nauwlettend heb gevolgd. Ik raad u nu aan de raadsinformatiebrief van 23 oktober 2023 nog eens goed door te lezen. [Document Molenlanden - Raadsinformatiebrief Reactie op toezegging dienstverlening omgevingsvergunningen - iBabs Publieksportaal](#). In mijn optiek wordt er in de brief bij punt 3 eenzijdig en onprofessioneel naar de rol van de teamleider verwezen.

Toen ik las over 'zorgen over kwaliteit' en 'het terug invoeren van het vier-ogen-principe', was dat voor mij herkenning. Door de kwaliteitsborging eerder te veel los te hebben gelaten, zijn er vast en zeker nog meer fouten gemaakt dan alleen in mijn dossier. Mogelijk dat mijn dossier wel het beste ('slechtste') voorbeeld is.

Wat doen een wethouder en de andere in de loop der tijd betrokken (en intussen allemaal ook al vertrokken!) zaakbehandelaren, als deze als het toch goed is, ook zelf signaleren en doorkrijgen dat het dossier in de loop der tijd nog 'complexer' is geworden met nog meer fouten. In ieder geval niet zelf tot het juiste inzicht komen.

Zo werd er op 25 mei 2020 voor het storten van de betonnen fundering door de toezichthouder ter plekke niet gecontroleerd op de onderlinge afstand. Had deze dat wel zorgvuldig gedaan, dan had hij de bouw toen al op dat moment moeten stilleggen. En zo'n toezichthouder zou toch ook moeten weten dat het Burgerlijk wetboek in artikel 5:50 duidelijk regels stelt van 'binnen 2 meter afstand geen muren voor de ramen van de burens'.

En wat gaat het college van B&W nu doen en wat zijn daarvan dan weer de gevolgen?

Het college is door de rechters opgedragen om opnieuw tweemaal te besluiten. Binnen 12 weken op mijn verzoek om handhaving van november 2021. En op de tweede vergunningsaanvraag van de buurman van april 2022. Dit 'met inachtneming van de uitspraak van 20 mei 2025'. Ook kan men binnen 6 weken in hoger beroep.

Voor mij is het volstrekt helder wat nu de meest logische uitkomst op korte termijn zal (moeten) zijn:

1. Als het college van B&W alleen besluiten neemt om in hoger beroep te gaan, als men meent bij de Raad van State ook een realistische kans van slagen te hebben c.q. daarvoor geloofwaardig te kunnen pleiten, dan zal dat met deze uitspraak niet het geval (kunnen) zijn. De nu uitgedeelde dreun en volstrekt heldere motivatie daarbij is dusdanig stevig, dat hoger beroep alleen maar beschouwd zal worden als het verder willen tijdrekken. Het was m.i. al belachelijk dat men de met decimeters verschoven situatie op 12 mei 2022 eerst wilde gedogen en later op 28 juli 2022 toch ging legaliseren. Waarvan later bleek door gebruik te maken van de zogenaamde 'kruimelregeling'. Ongekend 'creatief', maar nu hard veroordeeld.
2. In plaats van de nu vernietigde vergunning van 28 juli 2022, zal men de 'legalisatie' aanvraag van 22 april 2022 moeten afwijzen. Dat kan al snel, want men hoeft alleen maar te verwijzen naar de uitspraak. Er zijn realistisch gezien geen andere juridische mogelijkheden tot verlening. In theorie geldt er nog één optie, maar ook dan wel met andere tekeningen. Dat is de situatie met alle afwijkingen zoals nu gebouwd zijn, integraal over te nemen op tekeningen en dan met een nog op te stellen motivatie dat er dan sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening', eerst aan de raad te vragen om een 'verklaring van geen bezwaar'. Dat zal het college vast en zeker niet gaan doen, want dit is een onmogelijke opgave.

3. En dus binnen 12 weken wel te besluiten tot handhaven. Feitelijk hebben de drie rechters nu de twee dichtstbij gebouwde muren van de nieuwbouw op zeer ernstig juridisch op 'wankelen' gezet. En rest nu het college van B&W om daar op papier een stevige zet tegenaan te geven.

Dit komt dan feitelijk neer op een nog te nemen besluit tot het moeten terugbrengen naar de eerder vergunde situatie. Waarvan duidelijk is dat ook die situatie in strijd is met het Burgerlijk wetboek. En vanwege de situatie waarbij alles aan elkaar is gebouwd, zou dat het (eerst het) grotendeels (moeten) slopen inhouden.

Dat heeft een enorme impact, daar ben ik mij zeer van bewust. En dat is nogmaals gesteld al vanaf november 2021 (schriftelijk aantoonbaar) niet mijn doel. Net zomin als dat het nu mijn doel zou zijn om de burens financiële afgrond in te gaan duwen. Maar ook hen nu gedeeltelijk om een schadevergoeding vragen en om de medewerking dat een nieuwe eigenaar ons huis mag slopen en dan op dezelfde positie (dan dus ook in afwijking de regels) een nieuw huis mag terugbouwen, dat is volgens mij nu een normale vraag.

Daarbij speelt ook het feit dat de zaakbehandelaar van de gemeente voorafgaande aan de vergunning van februari 2020 ernstig nalatig is geweest door geen anterieure overeenkomst af te sluiten vanwege het afwijken van het bestemmingsplan. Normaal gesproken zouden de burens de uitkomst van de (intussen ook al ingezette) planschade procedure, aan de gemeente terug moeten betalen. Mijn planschadeclaim is nog in behandeling.

Verder heb ik nu zorgen of de (nieuwe) zaakbehandelaar wel in staat is om zo'n handhavingsbesluit juridisch juist te gaan motiveren en dat binnen een redelijke termijn. De tegenzin om nu wel te gaan handhaven zal vast groot zijn. Dit omdat er een 180 graden draai gemaakt moet worden waarmee de eerdere 'bescherming' van de belangen van de burens, juridisch moet worden losgelaten. Gaat het college van B&W nu de volledige draai maken naar 'het bewust afwijken van de vergunning was uw risico' of is men bereid ook haar aandeel zelf door de zelfgemaakte fouten te erkennen (aansprakelijkheid). Daardoor is er ten onrechte al de afgelopen tijd maar verder gegaan met de bouw waardoor nu het financiële schadebedrag bij sloop veel hoger is geworden.

Ik hoop en verwacht dat eigenlijk ook dat ik binnenkort een uitnodiging krijg voor een gesprek met allereerst de wethouder en mogelijk later de burgemeester. Gesprekken waarbij het zou helpen dat het college zich vanuit een besef van 'onrechtmatig handelen', want dat kan nu dus met zekerheid worden gesteld, serieus gaat inspannen om er met een realistische schadevergoeding en andere afspraken met de burens, uit te gaan komen.

Als raadsleden kunt u hierover uw goede raad aan het college geven. Vandaar deze openbaar gemaakte brief.

Mocht het daarbij eerst wenselijk zijn het 'aansprakelijkheid' vraagstuk te doorlopen, zodat de gemeente ook haar verzekering kan gaan aanspreken, dan is dat bespreekbaar. U kunt zich dit artikel vast herinneren: [College Molenlanden trekt les uit kostbare communicatieblunder | Al het nieuws uit Alblasserwaard](#).

Als er door de gemeente gekeken zou worden naar feitelijk haar eigen WOZ-gegevens van de afgelopen jaren, dan kan men ook zelf een behoorlijk goede inschatting maken van het schadebedrag waar ik nu minimaal aan denk. Dit kan door zelf het adres Ottolandse Kade 1 in te voeren bij het [WOZ-waardeloket](#).

Terugkomend op de eerdere berichtgeving van eind februari van dit jaar:

Klacht tegen gemeente Molenlanden

MOLENLANDEN • Vanwege de schending van zijn integriteit heeft de bezwaarmaker rond de kwestie van de nieuwbouw aan de Ottolandsekade 1 (zie artikel hierboven) een klacht ingediend bij de gemeente Molenlanden. In het verweerschrift stelt de jurist namelijk dat de bezwaarmaker 'met zijn verzoek om handhaving expliciet vergunninghouder wil benaderen. Met dit doel voor ogen acht het college het onjuist om handhavend op te treden.' Dit schoot de bezwaarmaker in het verkeerde keelgat. 'Ik heb dit met afschuw gelezen. Mij vizier is gericht op de gemeente Molenlanden, waar men werkelijk alles in de zaak fout heeft gedaan wat zo'n beetje mogelijk is.'

In de rechtszaak ben ik vals beschuldigd. Mijn daarover ingediende klacht heeft het college van B&W op 23 april 2025 ongegrond verklaart.

Men heeft zelf geen inhoudelijke reactie gegeven. Maar 'gemakzuchtig' verwezen naar de inhoud van het advies van de centrale klachtenbehandelaar.

Daarin wordt gesteld dat het college vrij

was de door haar gewenste standpunten in te nemen waarbij het niet ongebruikelijk is deze in een verweerschrift ook 'stevig' te verwoorden.

En dat er volgens de klachtenbehandelaar geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat de gewraakte passage opgenomen was om mijn integriteit te schenden. Zo heb ik het valse standpunt wel ervaren!

Het gaat nu niet om een burenruzie, maar om een in haar werkzaamheden en besluitvorming sterk falende gemeente. En door dat falen en het niet eerder zelf weer de regie terugpakken, draagt men sterk bij aan een steeds slechter wordende verstandhouding tussen burens.

Ook als raadsleden dient u zich te realiseren dat er menselijke fouten bij de gemeentelijke organisatie worden gemaakt die niet afgeschoven mogen worden naar de benadeelden. En in deze zaak had wethouder Bikker vanaf 23 december 2021 veel beter moeten luisteren naar mijn argumenten en mijn initiële verzoek om de regie te pakken om te proberen er samen met de burens uit te gaan komen. In plaats daarvan heeft hij en daarna het college gehandeld naar de slechte 'adviezen' van de externe commissie bezwaarschriften en de intussen allemaal vertrokken zaakbehandelaren.

In een vanuit een langdurig WOO-proces verkregen mailbericht van 24 januari 2022 staat bijvoorbeeld:

Onderwerp: RE: A 160, 162 Ottoland

Je bent een topper thanks! Alles vergunningsvrij dus

In de uitspraak staat nu vrij vertaald dat de gekozen struisvogel strategie om kennelijk te willen legaliseren, terwijl er een zeer streng principebeginsel geldt van het moeten handhaven, zoals kennelijk door 'de toppers' al bedacht was in januari 2022, op juridisch drijfzand was gebaseerd.

Met vriendelijke groet,

De Executeur testamentair van de erfgenamen van de woning Ottolandse Kade 1 te Ottoland.

