



College van B&W van de gemeente Krimpenerwaard
Postbus 51
2820 AB STOLWIJK

datum: 28 september 2023
ons dossier: 10923036
inzake: uitleg bestemmingsplan Buitengebied Ouderkerk aan den IJssel
e-mail: [REDACTED]
telefoon: [REDACTED]

Noordeinde 2A
2311 CD Leiden

Postbus 2020
2301 CA Leiden

T: 071-5124443
I: www.lagrogeelkerken.nl
KvK: 73391158

Geacht college,

Tot mij heeft zich gewend [REDACTED] [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] te [REDACTED] ([REDACTED]), inzake het navolgende.

[REDACTED] [REDACTED] en heeft het voornemen om zijn kavel met woning te verkopen aan een derde. In het kader van de verkoop van zijn woning zijn vragen ontstaan over het vigerende planologisch regime. [REDACTED] wil daarover graag duidelijkheid hebben.

Waar gaat het in deze zaak om?

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Ouderkerk aan den IJssel" kent aan het perceel de enkelbestemming "wonen" toe met de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht". Artikel 13 van de planregels geeft aan dat de voor "wonen" aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen **alsmede voor:**

g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-persoonsgebonden overgangsrecht" is het bepaalde in artikel 26.3 van toepassing.

In artikel 13.2 zijn de bouwregels opgenomen. In artikel 26.3 (Persoonsgebonden overgangsrecht) sub a is opgenomen: "Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-persoonsgebonden overgangsrecht' mag het bestaande strijdige gebruik van de gebouwen als burgerwoning, worden voortgezet door de personen die op het tijdstip van

Algemene voorwaarden La Gro Geelkerken Advocaten B.V.

Artikel 1

- 1.1 La Gro Geelkerken Advocaten B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid waarvan de aandeelhouders besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid zijn. La Gro Geelkerken Advocaten B.V. is statutair gevestigd in Leiden en houdt kantoor in Leiden, Den Haag, Alphen aan den Rijn, Gouda en Woerden.
- 1.2 De opdrachtgever is iedere (natuurlijke persoon en rechtspersoon) ten behoeve van wie of in wiens opdracht La Gro Geelkerken Advocaten B.V. werkzaamheden verricht.
- 1.3 Indien werkzaamheden worden verricht voor meerdere opdrachtgevers, dan wel de opdracht wordt verstrekt door meerdere opdrachtgevers, zijn al deze opdrachtgevers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van hun verplichtingen jegens La Gro Geelkerken Advocaten B.V.

Artikel 2

- 2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle werkzaamheden van La Gro Geelkerken Advocaten B.V. en allen die direct of indirect voor La Gro Geelkerken Advocaten B.V. werkzaam zijn en op alle opdrachten die de opdrachtgever verstrekt aan La Gro Geelkerken Advocaten B.V., de advocaten van La Gro Geelkerken Advocaten B.V. of aan werknemers van La Gro Geelkerken Advocaten B.V. c.q. met haar verbonden vennootschappen of andere aan La Gro Geelkerken Advocaten B.V. verbonden derden.
- 2.2 Alle opdrachten worden uitsluitend voor en namens La Gro Geelkerken Advocaten B.V. aanvaard. Dit geldt ook wanneer de opdrachtgever zijn opdracht uitdrukkelijk of stilzwijgend verstrekt met het oog op uitvoering door een bepaald persoon. Het bepaalde in de artikelen 7:404, 407 lid 2 en 409 lid 1 BW wordt buiten toepassing verklaard.
- 2.3 Deze algemene voorwaarden zijn mede bedongen ten behoeve van de advocaten van La Gro Geelkerken Advocaten B.V., de bestuurders en (middellijke) aandeelhouders van de onder 1 hiervoor genoemde besloten vennootschappen en van al degenen die als werknemer, opdrachtnemer of anderszins direct of indirect voor La Gro Geelkerken Advocaten B.V. werkzaam zijn.
- 2.4 Deze algemene voorwaarden zijn opgesteld in het Nederlands en het Engels. De Nederlandse tekst heeft voorrang in geval van conflict tussen de beide taalversies. La Gro Geelkerken Advocaten B.V. is te allen tijde gerechtigd deze algemene voorwaarden te wijzigen.

Artikel 3

- 3.1 La Gro Geelkerken Advocaten B.V. zal bij het inschakelen van niet tot haar organisatie behorende derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen en zal (behoudens in geval van deurwaardersbijstand) bij de selectie van deze derden zoveel mogelijk tevoren overleggen met de opdrachtgever. Iedere aansprakelijkheid van La Gro Geelkerken Advocaten B.V. voor tekortkomingen van deze derden is uitgesloten.
- 3.2 Indien de ingeschakelde derde een in het buitenland gevestigde advocaat betreft, geldt de opdrachtgever als opdrachtgever van deze derde.

Artikel 4

- 4.1 Iedere aansprakelijkheid voor tekortkomingen vervalt, onverminderd de klachtplicht van artikel 6:89 BW, in ieder geval na het verloop van één jaar na de aanvang van de dag, volgende op de dag waarop de gebeurtenis plaatsvond waardoor de schade direct of indirect is ontstaan.
- 4.2 Iedere aansprakelijkheid van La Gro Geelkerken Advocaten B.V. voor schade, kosten of vergoedingen van welke aard ook en uit welke hoofde ook is voorts beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval uit hoofde van de door haar gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat volgens de polisvoorwaarden niet ten laste van de verzekeraar komt.
- 4.3 Indien en voor zover om welke reden dan ook geen uitkering krachtens bedoelde verzekering mocht plaatsvinden, is iedere aansprakelijkheid voor schade, kosten of anderszins beperkt tot het in totaal door La Gro Geelkerken Advocaten B.V. in rekening gebrachte honorarium in de desbetreffende zaak met een maximum van € 50.000,--.
- 4.4 Iedere aansprakelijkheid voor gevolgschade, winstderving, verlies of gemiste kansen is hoe dan ook uitgesloten.
- 4.5 Indien zowel de opdrachtgever als een derde of derden schadevergoeding vorderen van La Gro Geelkerken Advocaten B.V. in verband met een door of vanwege La Gro Geelkerken Advocaten B.V. aan de opdrachtgever verleende dienst, komt de door de opdrachtgever zelf geleden schade niet voor vergoeding in aanmerking, voor zover het aan de opdrachtgever te betalen schadebedrag reeds zelf, of na vermeerdering met het aan de derde of derden toekomende schadebedrag, uitgaat boven de hiervoor vermelde limieten.

Artikel 5

- 5.1 Tenzij anders overeengekomen, zal het honorarium worden berekend aan de hand van het aantal gewerkte uren vermenigvuldigd met jaarlijks door La Gro Geelkerken Advocaten B.V. vast te stellen uurtarieven.
- 5.2 Naast het honorarium brengt La Gro Geelkerken Advocaten B.V. de verschotten die derden, zoals gerechtelijke instanties en deurwaarders haar in rekening brengen, in rekening bij de opdrachtgever.
- 5.3 De betalingstermijn van declaraties bedraagt 14 dagen vanaf de datum van de declaratie. Indien een declaratie niet tijdig wordt betaald, is de opdrachtgever de wettelijke handelsrente over het openstaande bedrag verschuldigd. Indien de opdrachtgever niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is hij de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 6

- 6.1 La Gro Geelkerken Advocaten B.V. is de verwerkingsverantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van haar dienstverlening. La Gro Geelkerken Advocaten B.V. verwerkt persoonsgegevens in overeenstemming met haar Privacy Statement.
- 6.2 La Gro Geelkerken Advocaten B.V. bewaart dossiers gedurende vijf jaar na beëindiging van de opdracht, zijnde het moment waarop hetzij schriftelijk wordt medegedeeld dat het dossier wordt gesloten hetzij de laatste declaratie is verstuurd. Na ommekomst van deze periode kan La Gro Geelkerken Advocaten B.V. het dossier vernietigen.

Artikel 7

De rechtsverhouding tussen La Gro Geelkerken Advocaten B.V. en de opdrachtgever is onderworpen aan het Nederlandse recht. Geschillen zullen worden beslist door de bevoegde rechter van de Rechtbank Den Haag, tenzij het geschil door partijen in gezamenlijk overleg is voorgelegd aan de Geschillencommissie Advocatuur. Indien La Gro Geelkerken Advocaten B.V. optreedt als eisende partij, kan zij het geschil aan de bevoegde Nederlandse rechter voorleggen.

inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer dan één jaar als hoofdbewoner staan ingeschreven op het adres Oudelandseweg 19a in de basisadministratie van de gemeente Ouderkerk.”

Nu het bestemmingsplan aan het perceel van [REDACTED] de bestemming “wonen” toekent met een eigen bouwvlak is er geen sprake van strijdig gebruik. Daarnaast geldt dat als [REDACTED] - of zijn rechtsopvolger - een omgevingsvergunning zou aanvragen voor een nieuwbouw woning die voldoet aan de bouwregels van artikel 13, deze omgevingsvergunning door uw college moet worden verleend.

Voor [REDACTED] is onduidelijk waarom indertijd persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan is opgenomen. Voor zover zulks zou samenhangen met het feit dat de woning (een eenvoudig chalet) niet voldoet aan de huidige standaard – waaronder het bouwbesluit – kan dat wel gevolgd worden maar voor [REDACTED] is natuurlijk niet aanvaardbaar dat ter plaatse geen nieuwbouw gepleegd kan worden. Het vorenstaande laat overigens onverlet dat het opgenomen overgangsrecht niet leidt tot dit doel omdat het huidig gebruik overeenkomstig de bestemming “wonen” is en dus niet valt onder overgangsrecht.

Bevestiging uitleg bestemmingsplan

Aangezien [REDACTED] op korte termijn zijn kavel met chalet wil verkopen teneinde te verhuizen naar de kern van het dorp ontvang ik graag zo spoedig mogelijk de bevestiging van uw college (1) dat het geldende bestemmingsplan zich er niet tegen verzet dat door een rechtsopvolger van [REDACTED] ter plaatse gewoond wordt en (2) dat de geldende bestemmingsregels in beginsel ter plaatse nieuwbouw toestaan mits uiteraard voldaan wordt aan de geldende bouwregels.

Ik hoor graag van u.

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]