

**VERGUNNING** VOLGENS HOOGLERAAR IS HET VAN BELANG DAT ZALTBOMMEL SIGNAAL AFGEEFT

# ‘Gemeente moet optreden tegen veel te grote villa’

Een man in Bruchem bouwt een villa veel groter dan toegestaan. De gemeente Zaltbommel kan ingrijpen, maar kiest eieren voor haar geld. Een straatgenoot pikt dat niet en de politiek gaat met het protest aan de haal. Terecht, vindt hoogleraar Michiel de Vries.

Paul Driessen

Bruchem

**D**e kwestie raakt de rechtsstaat én maakt de onderbuik wakker. In honderden reacties op sociale media ontstaan twee kampen. De ene groep zit op de lijn: afbreken dat huis, regels zijn regels, ook voor mensen met veel geld die een villa kunnen betalen. Het andere kamp vindt samengevat: mooi huis, het staat niemand in de weg, schaf die regels maar af.

Michiel de Vries hoort als hoogleraar bestuurskunde bij de mensen die vinden dat de gemeente moet optreden. Al is het maar als signaal naar andere inwoners. „Als die nu ook gaan denken dat ze ongestraft een flink stuk aan hun huis kunnen bouwen, dan is de beer los.”

Het gaat om het vertrouwen dat burgers hebben in de overheid, zegt de professor van de Radboud Universiteit Nijmegen. „Het is in belang van dat vertrouwen dat de gemeente handhaaft. Zonder meer. Als ze dat niet doet, geeft dat onrust vanuit de bevolking.”

## Dakkapel

„Als ik een dakkapel wil, zijn er allemaal commissies die daarover gaan. Hoe groot, aan welke kant van het huis, noem maar op. Als ik me daar niet aan houd, krijg ik een boete. Het is een hoop bureaucratie die prima wordt gehandhaafd. Maar als het dan opeens groot wordt, zoals die villa, dan hand-



**Het is in belang van dat vertrouwen dat de gemeente handhaaft**

– Michiel de Vries, hoogleraar bestuurskunde



▲ De villa in Bruchem aan de Akkerstraat. FOTO JAN ZANDEE

haaft de gemeente niet meer? Nee, dat komt niet ten goede aan het vertrouwen”, zegt hoogleraar De Vries.

Het is duidelijk in welk kamp de professor zit: gemeente, treed op. Ook al leidt dat tot rechtszaken en gedoe. „Dan kun je na zo’n uitspraak altijd nog afspreken dat de bewoner het huis mag laten staan, maar dan wel een flinke boete moet betalen. Door op te treden geef je naar andere inwoners het signaal af: de regels kunnen niet zonder meer worden overtreden.”

Het is ook niet dat de villa een beetje groter is dan toegestaan. Het kolossale bouwwerk aan de Akkerstraat in Bruchem heeft ongeveer dubbel zoveel kubieke meters als volgens het bestemmingsplan mag. De eigenaar lapte volgens gemeentelijke stukken met opzet de bouwregels aan zijn laars. Ook na controles en opmerkingen van de omgevingsdienst ging het werk gewoon door.

Toch willen burgemeesters en wethouders het veel te grote huis nu legaal maken. ‘Een worsteling’, aldus de wethouder die daar een ‘vervelend onderbuikgevoel’ van heeft. De gemeente Zaltbommel wil de juridische strijd niet aangaan, omdat ze weinig steun van de rechter verwacht. De wethouder geeft niet prijs waar dat gebrek aan zelfvertrouwen vandaan komt.

„Daar moet een verhaal achter zitten. Gemeenten zijn meestal vrij strikt, door zelfs met kleine overschrijdingen te eisen dat men-

sen het bouwwerk afbreken of aanpassen”, zegt Kim Albert. Hij is als advocaat van het Bossche BG. legal gespecialiseerd in bestuurs- en omgevingsrecht. „Je kan zeggen dat het kapitaalvernietiging is om het huis af te breken. Anderzijds heeft de bouwer mogelijk bewust het risico genomen. Willens en wetens.”

## Speelden connecties rol?

Zolang de gemeente het achterste van haar tong niet laat zien, kan de advocaat slechts gissen naar het verhaal achter de voorgenomen legalisering. Hij doet een gooi. Was het dorpspolitiek waarin connecties een rol speelden? Zijn er toezeggingen gedaan of verwachtingen gewekt waardoor de gemeente denkt dat de bouwer een punt heeft?

„Dan zou hij kunnen dreigen met een schadeclaim waar de gemeente niet op zit te wachten. Of ze willen niet procederen omdat de zaak dan mogelijk in het nieuws zou komen. Dan kan het verleidelijk zijn om te zeggen:



**Afbreken is kapitaalvernietiging, maar bouwer heeft bewust het risico genomen**

– Kim Albert, advocaat BG.legal

## ‘Overbuurman is gewoon jaloers’

**Het verhaal over zijn veel te grote villa is volledig uit zijn verband gerukt**, zegt de eigenaar van de riante woning aan de Akkerstraat in Bruchem. Door een misverstand over de maximale spant- en nokhoogte is het bouwwerk volgens hem onbedoeld 20 centimeter hoger geworden dan eigenlijk mocht. Daardoor is het huis groter dan toegestaan, geeft hij toe. „Het is gewoon een misverstand, maar ik word nu wegge-

zet als een of andere crimineel.” De eigenaar juicht het toe dat de gemeente de illegale situatie wil legaliseren. De bewoner weet ook dat een straatgenoot van hem daar een stokje voor probeert te steken door officieel bezwaar te maken. De gemeenteraad van Zaltbommel vergadert volgende week donderdag over de kwestie. De eigenaar: „Het is gewoon een jaloerse overbuurman, dat mag je er gerust inzetten.”

laten we toch maar meewerken.”

Voor advocaat Albert staat buiten kijf dat de bouwer nooit een vergunning kan afdwingen voor zijn veel te grote villa als die niet binnen het bestemmingsplan past. Ook niet als er vertrouwen is gewekt door de gemeente of fouten zijn gemaakt door de omgevingsdienst. „Een gemeente kan afzien van optreden, maar ze hoeft niets te vergunnen dat volgens de regels niet kan. *Contra legem* is dat. Het kan wel zijn dat er in die gevallen een schadevergoedingsverplichting komt voor de gemeente.”

## Soms wél sloop

De kwestie in Bruchem doet de advocaat denken aan een vergelijkbare zaak in Schijndel van ruim twintig jaar geleden. Daar werd aan de Boxtelseweg een te groot

landhuis gebouwd. De toenmalige gemeente Schijndel greep in, met als gevolg dat de eigenaar de bovenste verdieping van zijn villa moest halen. Albert: „Daar is lang over geprocedeerd. Door de aanpassing is de kap van het huis architectonisch uit verhouding, maar het gebeurt dus wel dat een gemeente haar poot stijf houdt.”

In diezelfde tijd moest in Zevenbergen een villa plat die op 550.000 euro was getaxeerd. De eigenaar bouwde een oude schuur illegaal om tot woning en kreeg de gemeente Moerdijk achter zich aan. Zelfs het sloopbedrijf dat de klus moest klaren had moeite met de situatie, maar maakte de villa toch met de grond gelijk. Zonde van zo’n prachtige woning maar regels zijn regels, zo oordeelde de gemeente.