PLEITNOTITIES INSPREEKAVOND

Zaakkenmerk: 26/1004
Commissievergadering donderdag 2 juli 2026 te 19:30 uur

inzake: betrokkene, indiener zienswijze 2

Gemachtigde: mr. W.J.F. Geertsen

contra: de gemeente Gulpen-Wittem

Geachte Voorzitter, commissieleden en overige aanwezigen,

Namens mijn cliënt, betrokkene in deze kwestie en indiener van het door u gekenmerkte zienswijze 2, breng ik het volgende onder uw aandacht. Aanleiding is de door de heer Bosch gewenste planologische wijziging en zijn voorgenomen aanvraag voor een omgevingsvergunning. Uit de stukken blijkt dat deze vergunning mede ziet op een perceel dat níet van de heer Bosch is, maar van mijn cliënt. Een vergunning zou dus activiteiten mogelijk maken op grond waar de aanvrager geen enkele beschikkingsmacht over heeft.

Mijn cliënt heeft hierover op 30 januari 2026 zienswijzen ingediend. Aan mij, in mijn hoedanigheid als advocaat, werd verzocht om zijn belangen te behartigen.

§1. Eigendomspositie en zorgvuldigheid

Mijn cliënt is eigenaar van perceel Gulpen A 4454. Dit perceel is zonder overleg betrokken in het ontwerpplan, alsof het eigendom van de heer Bosch zou zijn. Dat is onjuist en vormt een aantasting van het eigendomsrecht. Een vergunning die (deels) ziet op grond van mijn cliënt is per definitie niet uitvoerbaar en moet daarom worden geweigerd. Nu het ontwerpplan in strijd komt met het burgerlijk recht (eigendomsrecht) van mijn cliënt, is er sprake van een privaatrechtelijke belemmering, welke evident is in de zin van vaste jurisprudentie van de Afdeling.[1] Een privaatrechtelijke belemmering is evident, indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan voorzien is op grond die in eigendom is aan een ander en die ander niet in realisering ervan berust en er niet in hoeft te berusten.[2]

In casu is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering, hetgeen in de weg staat aan de verlening van een omgevingsvergunning of vaststelling van bestemmingsplan. Een buitenstaander kan immers direct zien dat het privaatrechtelijk recht van mijn cliënt onmiskenbaar een niet te nemen hobbel voor de uitvoering van het project vormt. Immers, het perceel is eigendom van mijn

[1] ABRvS 30 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY9957, r.o. 7.2. Anders: ABRvS 23 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3436, r.o. 6.2.
[2] ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1329, r.o. 4.2.

cliënt en hierop rust géén gebruik, nu deze herhaaldelijk en kenbaar is opgezegd voor zover deze wel bestond. Zulks per brief d.d. 6 februari 2026, per brief d.d. 1 mei 2026 en nogmaals per brief d.d. 11 juni 2026. Uit de notariële akte vloeit voort dat het mijn cliënt vrijstaat om het gebruik op te zeggen, hetgeen evident is gebeurd. Dit maakt dat mijn cliënt in lijn met vaste jurisprudentie van de Afdeling heeft vastgesteld dat het bouwplan is voorzien op grond die in zijn eigendom is en dat hij niet berust in realisering.[3]

Daarnaast is mijn cliënt op geen enkele wijze betrokken bij de planvorming, terwijl het ontwerpplan rechtstreeks zijn eigendom en belangen raakt. Dat maakt dat het plan onzorgvuldig is voorbereid en dat een deugdelijke belangenafweging ontbreekt.

§2. Inhoudelijke bezwaren

In het geval u van mening bent dat er ondanks dit probleem ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de te verlenen vergunning, een vergunning verleend kan worden, stuit dit op enige inhoudelijke bezwaren. Dit heeft te gelden voor zowel het geval een eventuele vergunning ziet op de grond die in het huidige ontwerp is betrokken, aldus inclusief het perceel van mijn cliënt, alsmede op het geval waarbij het perceel van mijn cliënt niet wordt betrokken in de vergunning en het louter gaat om de grond in eigendom van Euregiohunt.

Euregiohunt gebruikt zijn locatie aan de Wijnweg 1 al jaren voor activiteiten rond jachtartikelen en wil deze uitbreiden, onder meer met een schietbuis en mogelijk een terras van waaruit geschoten kan worden. Deze functies horen niet thuis in de directe nabijheid van woonbebouwing, een sportcomplex en het drukbezochte natuurgebied Gerendal. De veiligheidsrisico's zijn aanzienlijk: aanwezigheid van wapens en munitie, kans op foutief gebruik, escalaties en een verhoogde kwetsbaarheid van omwonenden. Bovendien heeft te gelden dat eenieder, bekend of onbekend, al dan niet in bezit van een wapenvergunning, wapens kan hanteren en deze kan richten op een gebied dat de ingang van een sportaccommodatie, verscheidene woningen én het open agrarische gebied omvat. Dit omvat een schootsgebied van circa 270 graden vanuit het terras waardoor niemand de veiligheid van de personen die zich in dit gebied bevinden, kan garanderen (zie de kaartjes in de bijlagen). Geen mens kan immers met zekerheid de richting van een kogel bepalen. Deze en meer risico's die zijn naar mening van cliënt onvoldoende meegewogen in de besluitvorming.

Ook geluid, trillingen en cumulatieve hinder zijn te verwachten, wat bovendien een negatieve invloed zal hebben op de waarde van het perceel van mijn cliënt. Een vergoeding hiervoor ontbreekt volledig.

Verder is het ondernemersplan van Euregiohunt onvoldoende duidelijk over de aard en omvang van de activiteiten, terwijl deze in feite grotendeels wapen-gerelateerd zijn. Dat strookt niet met de huidige bestemming van het perceel van mijn cliënt: agrarisch met natuur- en landschapswaarden.

Tot slot wenst mijn cliënt te benadrukken dat Vandewall op 10 november 2020 een principeverzoek heeft ingediend bij de gemeente voor realisering van drie appartementen aan de Wijnweg op perceel Gulpen A 4454. De gemeente heeft met het huidige plan géén rekening

[3] ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1329, r.o. 4.2.

gehouden met het principeverzoek ten behoeve van woningbouw. Hieraan had medewerking verleend moeten worden alvorens nader in werd gegaan op de huidige TAM procedure.

§3. Conclusie

Kort en goed, mijn cliënt is primair van mening dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend en subsidiair moet worden opgeschort totdat de privaatrechtelijke belemmering schriftelijk aantoonbaar is opgeheven. Het plan is niet uitvoerbaar, zijn belangen zijn niet meegewogen en de inhoudelijke risico's zijn groot en onvoldoende onderzocht. De vergunning zou leiden tot onevenredige nadelen voor mijn cliënt en voor de omgeving.

Bij die stand van zaken kom ik tot een afronding.

Ik dank u voor uw aandacht.

mr. W.J.F. Geertsen
Advocaat

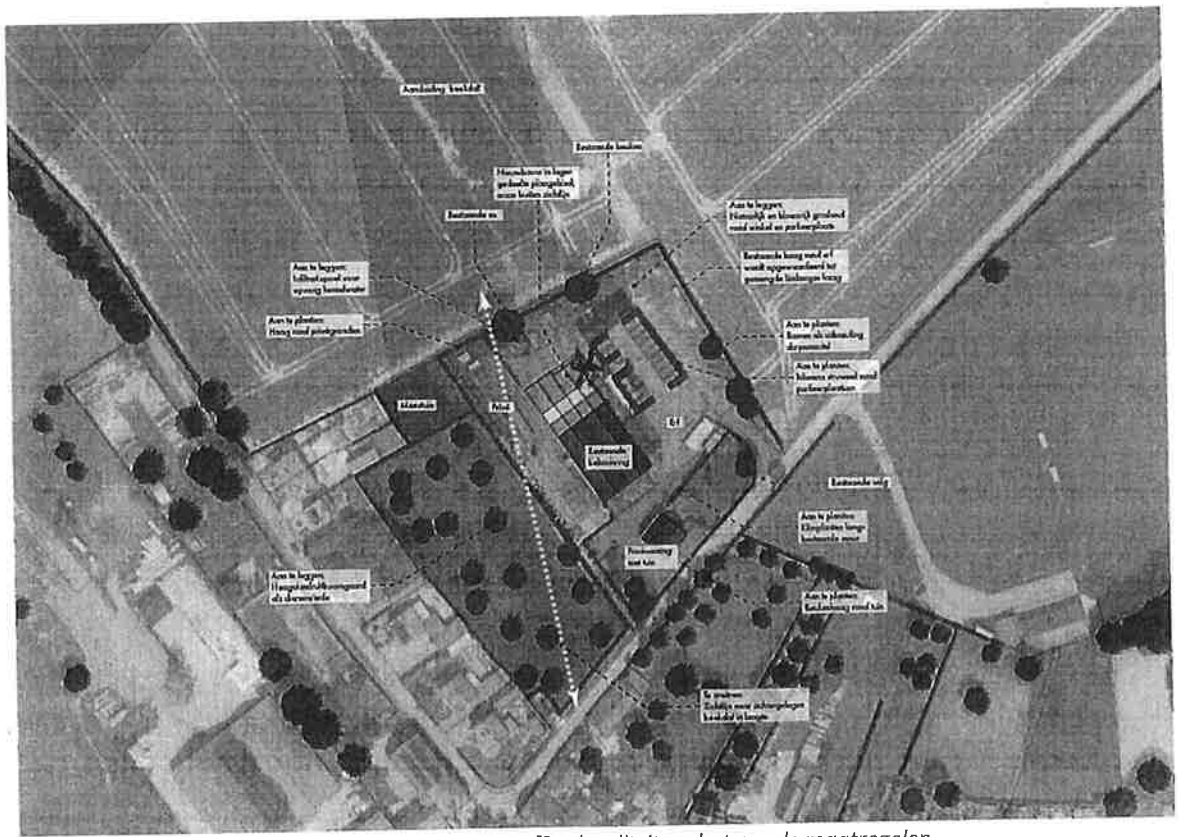
Ondergrondse schietbuis

Voor het afstellen en testen van de producten is een ondergrondse schietbuis gewenst van 100m lengte. Deze baan is met name noodzakelijk voor het testen van nachtzichtapparatuur.
De ruimtelijke impact hiervan is zeer beperkt; in feite is het een grote betonnen buis die onder de grond wordt gelegd, met aan de voor- en achterzijde een kleine, voor mensen toegankelijke ruimte. Boven het maaiveld is hiervan weinig zichtbaar. De schietbuis is uitsluitend voor eigen gebruik en dus niet voor derden. De baan is ondergronds en dus niet zichtbaar en veroorzaakt geen geluidsoverlast.

Unieke kenmerken:

- ondergronds en niet commercieel: uitsluitend te gebruiken door de eigenaar t.b.v. klanten die nachtzichtapparatuur hebben gekocht en waarvoor het geweer ingeschoten moet worden. Zonder enige overlast voor omwonende en voorbijgangers
- Nu moet de eigenaar van een geweer naar een andere baan om de nachtzichtapparatuur in te schieten, het geen zeer inefficiënt is;
- alternatieve locaties voor de 100m baan zijn er niet in de nabije omgeving.

Naast de investeringen in de verduurzaming van het bestaande gebouw, de nieuwe aanbouw en de ondergrondse schietbuis wordt er geïnvesteerd in kwalitatieve verbetering van de buitenomging. Zo worden er hagen en bomen geplant en een boomgaard en er komt een betere scheiding tussen de bedrijfswoning en het bedrijfsgedeelte.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan met te treffen kwaliteit verbeterende maatregelen