

Beantwoording vragen; Ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen Leeuwerikstraat 33a

Onderstaande vragen zijn gesteld ten aanzien van het dossier Ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen Leeuwerikstraat 33a. De vragen zijn 'rood' gemarkeerd. De beantwoording is 'cursief' gemarkeerd.

Agendapunt 12 - Ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen Leeuwerikstraat 33a (1567668)

Feitenrelaas verkoop en doorverkoop

- Op 10 december 2020 levert de gemeente 'het verenigingsgebouw met ondergrond en verder aan- en toebehoren' op de Leeuwerikstraat 33a aan de vereniging: P.V. "Vrij Snel", voor 22.000 euro.
- In de Akte van Levering staat:
"Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt: het verenigingsgebouw met ondergrond en verder aan- en toebehoren, staande en gelegen aan de LEEUWERIKSTRAAT 33 A TE HILVERSUM (1221 LC), kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R nummer 5734, groot één are en vijfenvijftig centiare (1 a en 55 ca), hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als verenigingsgebouw."
- De Akte passeert om 15:20u.
- In de Akte van Levering PV-vanLeeuwen is er voor de verplichting om het te gebruiken als verenigingsgebouw niets opgenomen over dit beding in de context van mogelijke doorverkoop. De gemeente heeft geen beperkingen laten opnemen over doorverkoop of anti-speculatie.
- Eveneens op 10 december 2020 om 15:22 (2 minuten na het passeren van de verkoop van gemeente aan postduivenvereniging) passeert bij dezelfde notaris de Akte van Levering waarmee dezelfde P.V. "Vrij Snel" het *"verenigingsgebouw met ondergrond en verder aan- en toebehoren, staande en gelegen aan de LEEUWERIKSTRAAT 33 A"* levert aan dhr. Van Leeuwen, voor een bedrag van 102.000 euro.

- Het woord 'verenigingsgebouw' komt in deze Akte (tussen de PV en dhr. Van Leeuwen) 1x voor in de beschrijving van het verkochte en de ondubbelzinnige verplichting om het als zodanig te gebruiken ontbreekt.
- Uit de kadastrale kaart blijkt dat het perceel geen rechtstreekse toegang heeft tot de openbare weg. In de Akte van Levering aan dhr. Van Leeuwen staat opgenomen dat er *"geen erfdienstbaarheden zijn, ook niet ten behoeve van het verkochte"*. In gewone bewoordingen betekent dat dat je altijd over het perceel van iemand anders moet om bij het perceel te komen en dat je afhankelijk bent van die ander om jou dat toe te staan. Blijkens de Akte is dhr. Van Leeuwen hiervan op de hoogte en hiermee akkoord gegaan. Het is dus niet gegarandeerd of juridisch afdwingbaar dat je het perceel kunt bereiken.

VRAAG: In de tijdslijn staat 'Verkoop gemeentegrond', maar in de Akte van Levering staat dat het gaat om "het verenigingsgebouw met ondergrond en verder aan- en toebehoren". Kunnen jullie hierop reageren?

Beantwoording

- *De Akte van Levering is het formele document. De tijdslijn is een opsomming van zaken, de titel 'Verkoop gemeentegrond' is een werktitel in de tijdslijn. De Akte van Levering is juridisch leidend.*

VRAAG: Is bekend (of te achterhalen) of de gemeente wist dat de Postduivenvereniging het 'gebouw met ondergrond' ging doorverkopen en waarom het 'gebruiken als verenigingsgebouw' niet goed in de Akte is opgenomen? Stond dit ook zodanig in de koopovereenkomst? Of is dit tussen koopovereenkomst en akte niet overgenomen.

Beantwoording

- *Nee, het doorverkopen van de postduivenvereniging was niet bekend bij de gemeente;*
- *In de Akte van Levering tussen de postduivenvereniging en de gemeente is correct opgenomen dat het verkochte door koper gebruikt moet worden als verenigingsgebouw;*
- *Nee, dit stond niet als zodanig in de koopovereenkomst. Echter, in uw feitenrelaas (bullet 2) beschrijft u de koppeling van de Akte van Levering met de aangegane koopovereenkomst. Het uitgangspunt dat de koper het bouwwerk als verenigingsgebouw moet gebruiken is hiermee een gegeven;*
- *Bij de verkoop tussen de Postduivenvereniging en dhr. Van Leeuwen is de gemeente geen partij.*

Feitenrelaas + vragen juridische status van het perceel en gebouw

Bestemmingsplan

- Op het moment van de twee verkopen in 2020 rustte op het perceel de bestemming 'Wonen -4', op basis van Bestemmingsplan Over 't Spoor (2011).

- Bestemmingsomschrijving: ‘De voor ‘Wonen-4’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit; met de daarbij behorende voorzieningen.’
- Een vrijstaande woning is “een woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw”
- Een hoofdgebouw: “een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is ondergebracht”
- In de bouwvoorschriften: “(hoofd)gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd”. En ter plaatse van het gebouw is geen bouwvlak opgenomen.

VRAAG: moet dit niet zijn ‘op het perceel is geen bouwvlak opgenomen’? En hoe kan er wel een gebouw staan, maar geen bouwvlak zijn? Hoe werkt dat technisch?

Beantwoording

- *Het gebouw is met vergunning gebouwd. De planologische regeling is nadien vastgesteld en daarin is ter plaatse van het gebouw geen bouwvlak opgenomen. Dit laat onverlet dat het gebouw daar nu legaal aanwezig is;*
- *De rechtbank heeft geconcludeerd dat;*
 - *Dat betekent dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat bij de beoordeling van de aanvraag van de plankaart mag worden uitgegaan. Op de plankaart bij het bestemmingsplan is te zien dat er voor het pand aan de Leeuwerikstraat 33A geen bouwvlak is ingetekend. Nu artikel 20.2 van het bestemmingsplan bepaalt dat ten aanzien van (hoofd)gebouwen op de voor ‘Wonen-4’ aangewezen gronden geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, heeft het college terecht geconcludeerd dat het bouwplan van eiser in strijd is met het bestemmingsplan. De beroepsgrond slaagt niet.*
- *Voorliggend raadsvoorstel geeft uitvoering aan de uitspraak van de rechtbank.*
- Op 2 april 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het maken van een patio en het wijzigen van de indeling op Leeuwerikstraat 33A. Op 6 juli 2021 is de vergunning geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan Over ’t Spoor en redelijke eisen van welstand.

VRAAG: deze aanvraag betreft niet het wijzigen van bestemming of gebruik naar woning, klopt dat?

.

Beantwoording

- *Nee, dat klopt niet. In de vergunningsaanvraag heeft initiatiefnemer aangegeven het bouwwerk te gaan gebruiken voor eigen bewoning;*
- *Dit is ook bevestigd in de uitspraak van de rechtbank;*
 - *de rechtbank stelt voorop dat tussen partijen niet in geschil is dat eiser het pand aan de Leeuwerikstraat 33A wil verbouwen om het te gaan gebruiken als woning. Het college heeft dan ook terecht getoetst of dat gebruik in*

strijd is met het bestemmingsplan. Bij die toetsing geldt op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling)¹ dat het bestemmingsplan en de bijbehorende plankaart leidend zijn.

- *Voorliggend raadsvoorstel geeft uitvoering aan de uitspraak van de rechtbank.*
- De tijdslijn vermeldt dat op 18 oktober 2021 een 'bewoner, niet zijnde de aanvrager' is ingeschreven in de BRP.

VRAAG: waarom is die inschrijving niet geweigerd als wonen op dit adres niet was toegestaan?

Beantwoording

- *Een inschrijving in de BRP mag niet worden geweigerd;*
- *Een inschrijving zegt niets over het planologisch toegestane gebruik op de locatie van inschrijving.*
- Op 2 augustus 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a in Hilversum. De tijdslijn vermeldt hierbij ook dat de aanvrager in het aanvraagformulier meldt dat er antikraak gewoond wordt.
- In de tijdslijn staat "Voor zover wordt gesteld dat er ten tijde van de aanvraag sprake was van reeds uitgevoerde vergunningsvrije verbouwing tot woning, kan worden opgemerkt dat de wet bepaalt of er sprake is van vergunningsvrij. Dat is hier niet het geval. Ten eerste neemt het aantal woningen toe (t.o.v. hetgeen planologisch is toegestaan) en daarnaast kan er niet vergunningsvrij worden gebouwd aan iets dat in strijd met het bestemmingsplan in gebruik is (artikel 5 Bijlage II Bor).
- Bij besluit van 2 november 2022 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd.
- Op 23 december 2022 is het Chw-bestemmingsplan 1221 in werking getreden.
- Het perceel heeft hierin de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Wonen'.
- Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor: wonen (als bestaande gebruiksactiviteit).
- Een bestaande gebruiksactiviteit is een activiteit die rechtmatig is aangevangen voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Over het bewonen van Leeuwerikstraat 33a wordt gesteld dat dit in strijd is met bestemmingsplan Over 't spoor (zie voorgaande vraag) en dat daardoor geen sprake is van een 'bestaande activiteit'.
- Vervolgens staat er dat "het in gebruik nemen van bouwwerken en/of gronden is toegestaan voor wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen', mits geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende

parkeergelegenheid conform de nota Parkeernota Hilversum 2017 en de beleidsnotitie Parkeernormering OV-Knooppunten of diens opvolgers”.

- De tijdlijn stelt vervolgens dat het plan om te wonen op Leeuwerikstraat 33a niet voorziet in (voldoende) parkeergelegenheid en daarmee niet in Chw-bestemmingsplan 1221 past.

VRAAG: in hoeverre was er parkeergelegenheid voorzien voor het gebruik als verenigingsgebouw?

Beantwoording

- *Het bouwwerk is sinds 1925 in gebruik als verenigingsgebouw;*
- *Ten tijde van de bouw van het verenigingsgebouw bestonden er (kennelijk) geen regels dat er op eigen terrein geparkeerd moest worden. Het parkeren gebeurde dan ook in de openbare ruimte. Volgens de huidige regels inzake de parkeerbehoefte bij een functiewijziging met verbouwing dient men te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.*

Status object en gebruiksdoel

- Volgens de BAG rust op het object Leeuwerikstraat 33a de status “Verblijfsobject in gebruik” en het Gebruiksdoel “Bijeenkomstfunctie”.
- Via de [BAG Viewer van het Kadaster](#) is terug te kijken tot 2016 en in die periode heeft dit object consequent deze status en dit gebruiksdoel gehad.
- Over de BAG lezen wij:
“De BAG registreert het vergunde gebruiksdoel, zijnde één van de 11 gebruiksfuncties (voor gebouwen) als genoemd in het Bouwbesluit 2012. Ongeacht alle bestemmingen zoals vermeld in bestemmingsplannen, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd en (technisch) getoetst op één of meerdere gebruiksfuncties uit het Bouwbesluit.”

VRAAG: hoe verhouden ‘het gebruiksdoel’ en ‘de bestemming’ zich tot elkaar als het gaat om wat een eigenaar mag met een perceel en/of een object?

Beantwoording

- *Alleen de bestemming bepaalt wat een eigenaar met een perceel en/of object mag doen. De BAG dient een ander doel, namelijk de feitelijke registratie van gebouwen en adressen.*

Overige onderwerpen en vragen

Toekomst

- Verschillende woordvoerders vragen zich af wat de consequentie is van het niet-toestaan van een woning op deze plek. Ook de terugkeer naar gebruik als verenigingsgebouw

VRAAG: kan de wethouder toezeggen dat hij met de Raad zal delen wat er op deze (en hiermee vergelijkbare) locaties wél zou passen in 'goede ruimtelijke ordening'.

Beantwoording

- *Geen enkele locatie is gelijk aan elkaar. Per locatie dient maatwerk plaats te vinden;*
- *Het (consolidatie)gebied Kleine Driftbuurt is een organisch gegroeide buurt;*
- *Het recente Chw-bestemmingsplan 1221 en het Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en Verkamering (inclusief bijbehorende beleidsregels) zullen daarbij het uitgangspunt zijn. Deze, door de raad vastgesteld, kaders voldoen aan 'goede ruimtelijke ordening';*
- *Om deze redenen ligt het niet voor de hand een toezegging op dit punt te doen.*

Behandeling

- Aangezien er nog best wat technische vragen leven en het om een juridisch complex dossier gaat, zijn er verschillende woordvoerders die er de voorkeur aan geven om dit besluit niet in deze raadsvergadering te nemen, maar nog een keer in de commissie te bespreken.

VRAAG: zijn er belemmeringen om dit onderwerp niet op 14-05-2025 af te handelen, maar te agenderen voor de raad van 11-06-2025?

Beantwoording

- *Wettelijk gezien is de beslistermijn voor een uitgebreide procedure 26 weken. Dit is geen fatale termijn, in die zin dat er geen vergunning van rechtswege ontstaat, maar het is wel de termijn die de wet hanteert;*
- *Door uitstel zal de terinzagelegging van het ontwerpbesluit deels in de vakantieperiode uitkomen, hetgeen ook minder wenselijk is;*
- *Het dossier wordt mede complex door de lange doorlooptijd van dit dossier en wisselende planologische regelingen. Verder uitstel is niet in het belang van de aanvrager, die al erg lang heeft moeten wachten. Bovendien heeft de aanvrager ons al in gebreke gesteld wegens het niet tijdig nemen van een besluit. Dat betekent dat we een dwangsom verschuldigd zijn voor het niet tijd nemen van een besluit;*
- *De uitspraak van de rechtbank is duidelijk en eenvoudig. Het initiatief was in strijd met het bestemmingsplan (Over 't Spoor), maar er is een verkeerde procedure doorlopen. Het voorliggende raadsvoorstel geeft uitvoering aan deze uitspraak.*