uitspraak

RECHTBANK GELDERLAND

Zittingsplaats Arnhem

Bestuursrecht

zaaknummer: ARN 20/4468

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 13 JAN 2022

in de zaak tussen

(gemachtigde: mr. J.P. Hoegee),

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen, verweerder (gemachtigde: mr. A.S. Rietveld).

Procesverloop

In het besluit van 24 februari 2020 (primair besluit) heeft verweerder eiser een last onder dwangsom opgelegd.

In het besluit van 17 juli 2020 (bestreden besluit) heeft verweerder eisers bezwaar tegen het primair besluit ongegrond verklaard.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

De rechtbank heeft het beroep op 13 december 2021 op zitting behandeld. Eiser en verweerder zijn vertegenwoordigd door hun gemachtigden.

Overwegingen

1. Eiser is de eigenaar van de woning op het perceel te Nijmegen. Het perceel is in het bestemmingsplan "Nijmegen West" bestemd als "Wonen".

2. Tijdens een controle op 29 mei 2019 is gebleken dat het pand op dat moment kamergewijs werd verhuurd aan drie personen en dat sprake was van drie onzelfstandige wooneenheden.
Volgens verweerder is het gebruik van de woning ten behoeve van kamerbewoning in strijd met de geldende bestemming. Eiser beschikt weliswaar over de vereiste omzettingsvergunning maar niet over de daartoe vereiste omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik. Daarom heeft verweerder aan eiser een last onder dwangsom opgelegd.

De last houdt in dat eiser het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bestaande uit het (laten) gebruiken van het pand ten behoeve van kamergewijze bewoning, binnen een termijn van 12 weken volledig moet (laten) staken en gestaakt moet (laten) houden. Aan overtreding van de last heeft verweerder een dwangsom gekoppeld van € 3.500.

3. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) van 23 oktober 2013[1] stelt verweerder zich op het standpunt dat binnen een woonbestemming geen kamergewijze bewoning is toegestaan. Volgens verweerder is daarom terecht een last aan eiser opgelegd.

3.1. Eiser betoogt dat het kamergewijs verhuren van de woning niet in strijd is met de geldende bestemming. Kamerbewoning valt immers onder de reikwijdte van de definitie van 'wonen' zoals bedoeld in artikel 1.84 van de planregels.
De uitspraak van de Afdeling waar verweerder naar verwijst, maakt dit volgens eiser niet anders. Bestemmingsplannen dienen immers letterlijk te worden uitgelegd en aan deze uitspraak zou volgens hem pas betekenis toe moeten komen als de planregels onduidelijk zijn. Daarvan is echter geen sprake. Bovendien voorziet de uitspraak van de Afdeling enkel in een wijziging van het begrip 'woning' zoals bedoeld in artikel 1.85 van de planregels en wordt geen uitdrukkelijke relatie gelegd met het begrip 'wonen'.

3.2. Op grond van artikel 22.1 van de planregels zijn de voor wonen aangewezen gronden bestemd voor (onder meer) wonen.
In artikel 1.84 van de planregels wordt onder 'wonen' de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonschip verstaan.

3.3. De planregels over wat is toegestaan op de voor wonen aangewezen gronden zijn naar het oordeel van de rechtbank duidelijk. Omdat daarin geen uitzondering is gemaakt voor kamergewijze bewoning, is deze vorm van bewoning niet in strijd met de planregels. Ook in artikel 22.4 van de planregels is deze vorm van bewoning niet strijdig geacht met de geldende bestemming.

3.4. In de uitspraak van de Afdeling waar verweerder naar verwijst is het begrip 'woning' zoals bedoeld in artikel 1.85 van de planregels aangepast, maar dit begrip komt in artikel 22.1 van de planregels, waarin is bepaald wat binnen de woonbestemming is toegestaan, niet voor. Aan deze uitspraak kunnen naar het oordeel van de rechtbank in dit geval dus geen conclusies worden verbonden. In dit verband kan ook worden gewezen op de uitspraak van de Afdeling van 1 augustus 2018.[2]

3.5. Op de zitting heeft verweerder ter onderbouwing van zijn standpunt nog verwezen naar de uitspraken van de Afdeling van 5 december 2018 en 7 april 2021.[3] Omdat de noodzaak van het hebben van een omgevingsvergunning in die zaken echter niet werd betwist, kan uit deze uitspraken niet worden afgeleid dat deze vergunning in dit geval daadwerkelijk nodig is.

---

[1] ECLI:NL:RVS:2013:1669.
[2] ECLI:NL:RVS:2018:2557.
[3] ECLI:NL:RVS:2018:3953 en ECLI:NL:RVS:2021:737.

3.6. Het betoog van eiser slaagt. Kamergewijze bewoning is naar het oordeel van de rechtbank niet is strijd met de planregels, zodat geen sprake is van een overtreding. Er is daarom ten onrechte een last aan eiser opgelegd.

4. Het beroep is dus gegrond en de rechtbank vernietigt het bestreden besluit. Omdat geen sprake is van een overtreding, zal de rechtbank zelf in de zaak voorzien en meteen op het bezwaar beslissen. De rechtbank verklaart het bezwaar gegrond en herroept het primair besluit van 24 februari 2020.

5. Omdat het beroep en bezwaar gegrond is, veroordeelt de rechtbank verweerder in de door eiser gemaakte proceskosten in bezwaar en beroep. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 3.036 (1 punt voor het indienen van het bezwaarschrift, 1 punt voor het verschijnen ter hoorzitting in bezwaar, 1 punt voor het indienen van het beroepschrift en 1 punt voor het verschijnen ter zitting, met een waarde per punt van € 759 en een wegingsfactor 1).

6. De rechtbank bepaalt verder dat verweerder het door eiser betaalde griffierecht vergoedt.

Beslissing

De rechtbank:
- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- verklaart het bezwaar gegrond;
- herroept het primair besluit;
- bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiser tot een bedrag van € 3.036;
- bepaalt dat verweerder het door eiser betaalde griffierecht van € 178 aan hem vergoedt.

Deze uitspraak is gedaan door mr. H.J.M. Besselink, rechter, in aanwezigheid van mr. W.M.P. Hermsen, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op

13 JAN 2022

griffier

De rechter is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op: 13 JAN 2022

Bent u het niet eens met deze uitspraak?
Als u het niet eens bent met deze uitspraak, kunt u een brief sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin u uitlegt waarom u het er niet mee eens bent. Dit heet een beroepschrift. U moet dit beroepschrift indienen binnen 6 weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. U ziet deze datum hierboven.

Voor kopie conform

De griffier van de
rechtbank Gelderland