



1567668
Ontvangen door Informatiebeheer
-3 JULI 2025
Zaaktypegroep

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Hilversum
postbus 9900
1201 GM Hilversum

Zienswijze i.z. ‘ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen Leeuwerikstr. 33a’
bijlage: zienswijze inzake ‘ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning Leeuwerikstraat 33a’
overhandigd op 3 juli 2025.

Geachte leden van de Raad,

Ter visie ligt/heeft gelegen uw voorgenomen bindend advies aan het college om bedoelde
aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren, ofwel uw bovenstaand ‘ontwerpbesluit’.

kan zich in uw voorgenomen advies niet vinden.

heeft ook een zienswijze ingebracht tegen het door het college voorgenomen weige-
ringsbesluit omgevingsvergunning Leeuwerikstraat 33a, deze hier bijgesloten zienswijze dient als
hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Het pand Leeuwerikstraat 33a, groot 150 m², tot eind 2020 gebruikt en ingericht als clubhuis en
feestzaaltje, staat op een binnenterrein groot 155 m² en **stond in 2020 overeenkomstig de bestem-
ming ‘wonen’ te koop als woning**. die vanwege zijn gezondheid en vorderende leef-
tijd een gelijkvloerse woning zocht, was de enige gegadigde, aannemelijk vanwege het ontbreken
van een buitenruimte en uitzicht en de verwaarloosde toestand van het pand.

kocht eind 2020 het pand met ondergrond, ontruimde en stripte het pand geheel en
ontwikkelde tegelijkertijd een plan voor herinrichting als patio-bungalow om het gebrek aan buiten-
ruimte en aan uitzicht naar buiten op te heffen, waarvoor hij vergunning aanvroeg. Lopende de
aanvraag ving hij aan met het vergunningvrije deel van de bouwwerkzaamheden, van meet af aan
onder toezicht van uw gemeente.

De vergunning werd echter (ten onrechte) geweigerd, waardoor de patio niet kon worden gereal-
iseerd, waarna de verder geheel gerenoveerde woning (anti-kraak) is verhuurd.

Op 2 augustus 2022 is opnieuw een vergunning aangevraagd, nu slechts voor een (gewijzigde)
dakdoorbraak ten behoeve van de patio of binnentuin in de woning. De vergunning is geweigerd
omdat door de dakdoorbraak *‘de heldere schuurvorm van het pand zou worden aangetast’, het welk
afbreuk zou doen aan het zicht vanuit de openbare ruimte en omdat de aanvraag niet zou voldoen
aan de ‘Beleidsregels meervoudige bewoning’*.

De Commissie Bezwaarschriften honoreerde ten onrechte voornoemde stellingen van het college
plus de stelling *dat de aanvraag vanwege het ontbreken van een bouwvlak op het perceel in strijd
zou zijn met art. 20.2.1 bestemmingsplan Over ‘t Spoor*, die tijdens het college eerst ter zitting van
de commissie was ingebracht. De commissie adviseerde het college de aangevraagde vergunning te
weigeren en daarnaast om met betrokkene in overleg te treden om tot een oplossing te komen. Het
college heeft onder verwijzing naar voornoemd advies de vergunning geweigerd.

Op 8 december 2023 overwoog de bestuursrechter dat van het gestelde welstandsbezwaar en van de
gestelde strijd met de Beleidsregels meervoudige bewoning geen sprake was en oordeelde dat het
college de aanvraag opnieuw diende te toetsen – om alsnog een vergunning te verlenen ondanks de
(vermeende) strijd met art. 20.2.1 bestemmingsplan Over ‘t Spoor ofwel ondanks het ontbreken van
een bouwvlak op het perceel.

Op 20 februari 2024 heeft [redacted] het college in gebreke gesteld vanwege overschrijding van de beslistermijn. In reactie hierop heeft de gemeente voorgesteld om de lopende aanvraag in te trekken en dezelfde aanvraag opnieuw in te brengen (zie correspondentie, productie 15.c e.v.). Bij nadere bestudering van dit voorstel stuitte [redacted] op art. 29.1.a.1 Bestemmingsplan Over 't Spoor, waaraan het college ten onrechte voorbij gegaan was, inhoudende dat art. 20.2.1 bestemmingsplan (het bouwverbod) niet geldt voor bestaande met vergunning gebouwde gebouwen – zoals de woning van [redacted]. Met andere woorden, van de beweerde strijd met het bestemmingsplan was in werkelijkheid geen sprake en de te heroverwegen aanvraag was tenonrechte geweigerd aangezien het weigeringsbesluit volledig ongegrond was. [redacted] heeft de gemeente daarvan bij herhaling geïnformeerd en heeft op grond daarvan zijn lopende aanvraag niet ingetrokken.

Op 6 maart 2025 heeft [redacted] het college opnieuw in gebreke gesteld vanwege overschrijding van de beslistermijn. In reactie hierop heeft het college de aanvraag alsnog in behandeling genomen.

Het college heeft in haar nieuwe 'ontwerp weigeringsbesluit' de aanvraag (ten onrechte) niet getoetst aan het destijds geldende bestemmingsplan Over 't Spoor, hetwelk op grond van voornoemde feiten tot verlening van de gevraagde vergunning zou hebben geleid. In plaats daarvan stelt het college de aanvraag (in strijd met bestaande jurisprudentie en wetgeving) 'ex nunc' te hebben getoetst aan de huidige bestemmingsplannen. Al op grond daarvan kan het ontwerpbesluit van het college niet in stand blijven.

Ongemotiveerd en ten onrechte stelt het college nu dat de *'aanvraag voor het maken van een dakdoorbraak ten behoeve van een patio in de woning'* tevens moet worden gezien als *'een aanvraag voor het wijzigen van het gebruik van het pand naar wonen'*.

Voorts suggereert het college nu ten onrechte dat de aanvraag voorziet in *'het toevoegen van een woning binnen het bestaande pand'* ofwel *'woningsplitsing'* volgens de definitie daarvan in het huidige Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering.

En op grond van bovenstaande stellingen berust de conclusie van het college, dat de aanvraag in strijd is met het huidige Chw bestemmingsplan 1221 omdat ingevolge dit bestemmingsplan *'woningsplitsing'* in het betreffende gebied verboden is. Voor zich spreekt dat het op onjuiste suggesties gebaseerde ontwerp-weigeringsbesluit van het college niet in stand blijven.

In werkelijkheid rust op het perceel en daarmee op het daarop staande hoofdgebouw ingevolge het huidige en alle voorgaande bestemmingsplannen de bestemming *'wonen'*. Derhalve mocht [redacted] toen hij het pand kocht erop vertrouwen dat in het pand mag worden gewoond en geen vergunning is vereist om het gebruik om te zetten naar *'wonen'* omdat op het perceel ofwel het pand al de bestemming *'wonen'* rust. Dat het pand tot eind 2020 in strijd met de bestemming *'wonen'* als clubhuis en feestzaaltje is gebruikt neemt en nam de bestemming *'wonen'* niet weg.

Er is ter plaatse geen (ver-)bouwverbod ingevolge het huidige en voorgaande bestemmingsplannen en er zijn geen andere beletselen die verlening van de vergunning in de weg staan. Althans er zijn buiten de vermeende overtreding van het verbod op *'woningsplitsing'* geen belemmeringen vermeld in het ontwerpbesluit van het college, waarin op grond van vaste jurisprudentie al de belemmeringen vermeld dienen te zijn. Derhalve diende en dient de gevraagde vergunning te worden verleend.

Ter plaatse gelden nu de *'Beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie Hilversum 2023'* waarnaar het thans geldende *'Chw bestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering'* verwijst. Volgens deze beleidsregels, onder 5.3, is **'transformatie'**

"Het omzetten van andere functies (zoals detailhandel, diensverlening of horeca) dan wonen naar een zelfstandige woning of naar onzelfstandige woonruimtes" (bijlage: productie 18).

In voornoemde beleidsregels wordt ruimte gegeven voor dergelijke transformaties in gebieden waar ‘woningsplitsing’ verboden is - waaronder de Kleine Driftbuurt, waarin Leeuwerikstraat 33a ligt. Onder 5.3 van deze Beleidsregels is vermeldt *dat het verbod op ‘woningsplitsing’ dient om de druk op de leefomgeving op bedoelde locaties niet verder toe te laten nemen en door de functies van bedrijfsruimtes/winkelruimtes te wijzigen naar wonen is het zeer aannemelijk dat de druk niet toeneemt. “Het zou bijvoorbeeld aantrekkelijk kunnen zijn om een winkelruimte van 40 m2 om te zetten in een woning.”*

In het onderhavige geval was sprake van een verenigingsgebouw met horecavergunning, grenzend aan de achtertuinen en de ‘achterom’ paden van de omringende woningen, gelegen in een dicht bevolkte buurt. In 2021 heeft [REDACTED] het pand gerenoveerd en heringericht als ééngezinswoning, van splitsing was dus geen sprake. En een vergunning voor het wijzigen van de functie naar ‘wonen’ was niet vereist omdat het college zelf in 1998 al de functie ofwel de bestemming al had gewijzigd naar ‘wonen’ in een ééngezinswoning, aannemelijk om de druk op de leefomgeving ter plaatse te verminderen.

Bij de renovatie is één ruimte, waarop de verblijfsruimten uitzien, gereserveerd voor een patio ofwel een binnentuin. Vergunning is aangevraagd voor het verwijderen van het dak boven deze ruimte, waardoor het woongenot aanzienlijk zal verbeteren.

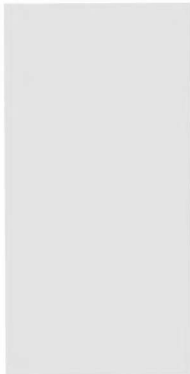
Onbegrijpelijk is waarom het college deze vergunning tot nog toe blijft weigeren en al jaren het wonen in de verder compleet gerenoveerde woning op oneigenlijke wijzen tracht te ontmoedigen en/of onmogelijk te maken. Dit is ook volstrekt in strijd met de verplichting van uw gemeente om de bestaande schrijnende woningnood in Hilversum zo goed mogelijk te bestrijden.

Binnen het kader van de gevolgde ‘uitgebreide voorbereidingsprocedure’ is het college verplicht uw raad advies te vragen inzake de aangevraagde vergunning. Uw advies dient volgens de wetgever geheel onafhankelijk te zijn en is in principe bindend.

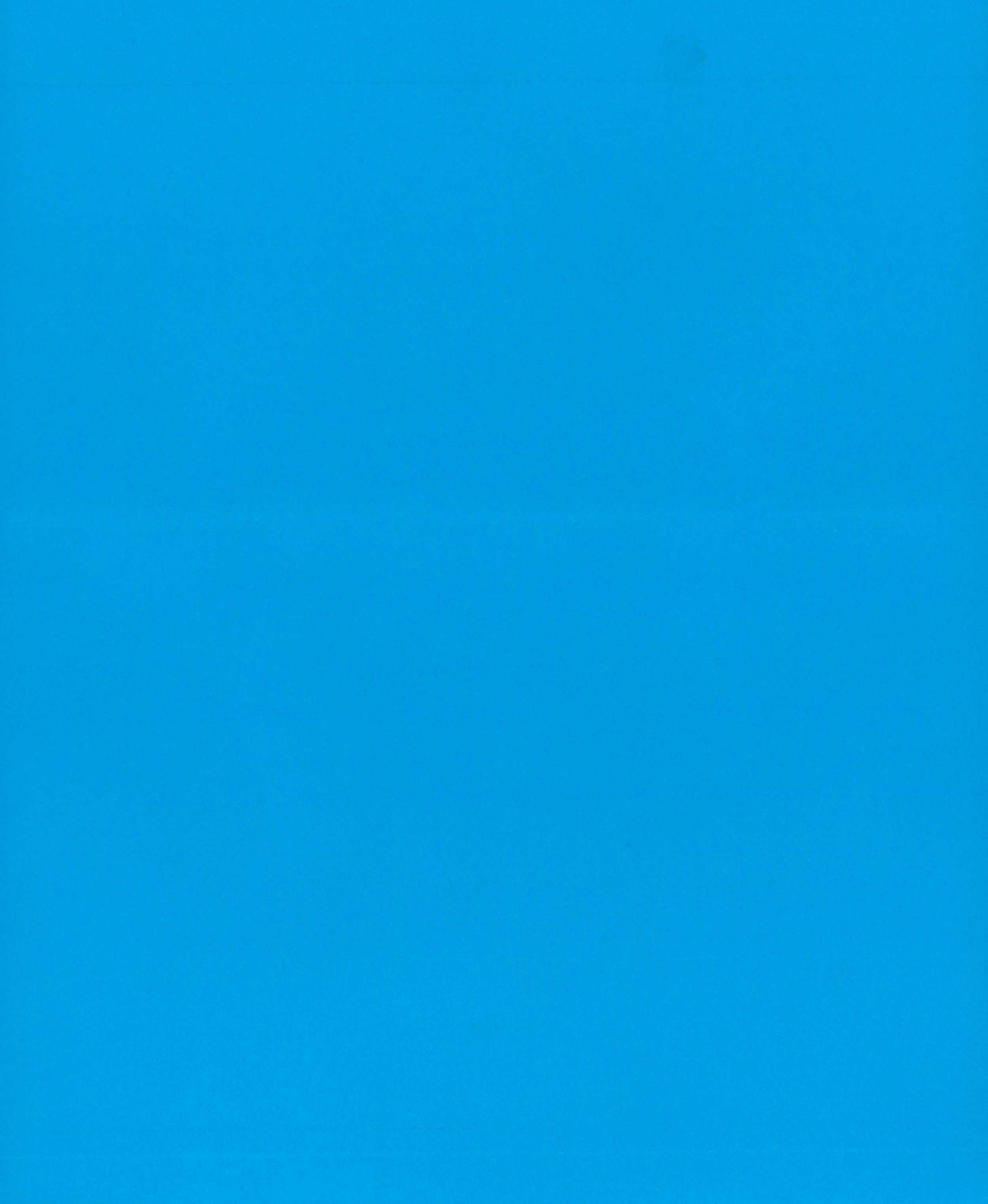
Uw ontwerpbesluit dat ter visie heeft gelegen wordt, indien uw raad uw ontwerpbesluit niet intrekt, uw definitieve besluit waarmee u het college bindend ‘adviseert’ om de gevraagde vergunning te weigeren.

Derhalve verzoekt [REDACTED] op grond van voornoemde feiten en omstandigheden uw raad om uw ontwerpbesluit in te trekken.

Gemachtigde ([REDACTED])



Productie 18



geluidsoverlast mag ontstaan door, of op, de nieuw te vormen onzelfstandige woonruimtes. Deze regel waarborgt dat op de juiste manier wordt verbouwd en goede materialen worden gekozen.

5.2.3 De verkeersveiligheid

Het toevoegen van onzelfstandige woonruimtes moet niet tot het gevolg hebben dat de verkeersveiligheid in gedrang zou kunnen komen. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn als benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein op een zodanige locatie terecht komen dat hiervoor fiets- en voetpaden doorsneden moeten worden. Of bijvoorbeeld als een strook met openbaar langspaarkeerplaatsen doorsneden wordt door een (nieuwe) uitrit. Dit zou kunnen leiden tot onoverzichtelijke situaties en daardoor tot mogelijk onveilige situaties. De aanvrager van de vergunning dient aan te tonen dat de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

5.2.4 De sociale veiligheid

De sociale veiligheid kan worden verbeterd doordat bewoners zich inschrijven bij de gemeente Hilversum. Inschrijven bij de gemeente is een wettelijke plicht en zorgt ervoor dat er een grotere binding ontstaat met de woonplaats. Grotere binding met de woonplaats zorgt voor meer sociale controle en meer betrokkenheid bij de ontwikkelingen in de gemeente en de woonomgeving. Daarnaast ontmoedigt deze regel illegaal gebruik van de woning. De verhuurder kan worden gevraagd naar de inschrijvingen. Bij het afgeven van een vergunning voor verkamering, is het veelal echter nog niet mogelijk om dit te toetsen (omdat toekomstige bewoners nog niet bekend zijn), vandaar dat het geen toetsingscriterium is voor vergunningverlening.

Het hebben van een afsluitbare verblijfsruimte zorgt ervoor dat bewoners privacy kunnen waarborgen en de kans op overlast kunnen verkleinen. De veiligheid van de bewoners wordt vergroot.

5.2.5 De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Belangrijke overweging om mee te werken aan verkamering is, of de verkamering ertoe zal leiden dat naastgelegen gronden of gebouwen hier hinder van zullen ondervinden. Hinder kan ontstaan doordat bijvoorbeeld door het toevoegen van een onzelfstandige woonruimte in een bijgebouw, milieuemissie van naastgelegen bedrijven beperkt moet worden.

5.3 Transformatie

Het omzetten van andere functies (zoals detailhandel, dienstverlening of horeca) dan wonen naar een zelfstandige woning of naar onzelfstandige woonruimtes is in beginsel in Hilversum niet toegestaan. Het bestemmingsplan 'Woningsplitsing en verkamering' is op deze wijze van transformatie niet van toepassing (in tegenstelling tot de voorganger bestemmingsplan 'Regeling meervoudige bewoning') omdat het gaat om een functie die (meestal) uitsluitend op de begane grondlaag is toegestaan (en waarbij wonen geen toegestane functie is). Om toch mee te kunnen werken aan het transformeren van een andere functie naar de functie 'wonen' via een buitenplanse omgevingsvergunning-procedure/buitenplanse omgevingsplanactiviteit-procedure, dienen de beleidsregels onder 3.2 en 3.3 worden toegepast naast andere planologische en economische afwegingen (onder andere; voorkomen leegstand, werkgelegenheid, levendigheid, functiemenging, economisch vestigingsklimaat).

Bij toepassing van paragraaf 3.2 en/of 3.3 zijn artikel 3.2.2 sub g en 3.3.2 sub h niet van toepassing omdat er geen sprake is van een om te zetten woning. Het zou bijvoorbeeld aantrekkelijk kunnen zijn om een winkelruimte van 40 m² om te zetten in een woning van 40 m². Verder is het voorstelbaar dat er zelfstandige woningen worden gerealiseerd in bedrijfsruimtes/winkelruimtes die vallen in het gebied 'woningsplitsing uitgesloten' (paragraaf 3.2.1). Het argument om de gebieden uit te sluiten van woningsplitsing is juist om de druk op de leefomgeving op deze locaties niet verder toe te laten nemen. Door de functie te wijzigen naar wonen is het zeer aannemelijk dat de druk niet toeneemt. Omzetten naar onzelfstandige woonruimtes (paragraaf 3.1) zou echter niet wenselijk zijn omdat dit kan betekenen dat de druk alsnog wél zou kunnen toenemen.

Bijlage 1



het college van Burgemeester en Wethouders van Hilversum
postbus 9900
1201 GM Hilversum

Zienswijze inzake 'ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning Leeuwerikstraat 33a'
overhandigd op 3 juli 2025

Geacht college,

brengt tegen bedoeld ontwerpbesluit bezwaren in. Als hierbij herhaald en ingelast dient te worden beschouwd zijn verzoekschrift van 2 mei 2025 incl. zijn producties 1 t/m 16.c aan de Rechtbank Midden-Nederland te Utrecht, dat uw college reeds via de rechtbank ontving.

Het gebouw Leeuwerikstraat 33a, voorheen gebruikt als clubhuis en feestzaaltje met horecaver-
gunning, is **in 2021 geheel gerenoveerd en heringericht als woning**, vergunningvrij omdat aan de
constructie en het uiterlijk van het gebouw niets is veranderd, hetwelk tijdens uw gemeente destijds
bij herhaling ter plekke is gecontroleerd. **Op 2 augustus 2022 is vergunning aangevraagd**
'voor het maken van een dakopening ten behoeve van een patio in een woning aan de
Leeuwerikstraat te Hilversum' (productie 5).

Bezwaar 1.

Uw college stelt ten onrechte in uw ontwerpbesluit (**productie 16.a**) *dat de aanvraag van 2 augustus 2022 tevens voorziet in 'het wijzigen van het gebruik van het pand naar wonen'*.

Deze ongemotiveerde stelling is onjuist, het gebruik was en blijft onveranderd 'wonen':

Op het perceel rust tenminste sinds 1998 een woonbestemming. Dat het pand tot eind 2020, in strijd met de bestemming 'wonen' als clubhuis en feestzaaltje is gebruikt, was slechts mogelijk op grond van de overgangsbepalingen in het bestemmingsplan en neemt de bestemming 'wonen' niet weg. Terecht bevestigde uw gemeente per e-mail op 24 juli 2024 (**productie 15.a**), *dat op het perceel Leeuwerikstraat 33a de bestemming 'wonen' rust, dat het daarop staande gebouw moet worden gezien als een 'hoofdgebouw' ingevolge de definitie daarvoor in het bestemmingsplan en dat er derhalve in het gebouw 'mag worden gewoond'*.

Het staken van het met de bestemming 'wonen' strijdige gebruik van het perceel was vergunningvrij en het in gebruik nemen van het perceel om daarop te wonen eveneens. Het bestaande gebouw is medio 2021 ook als woning ingericht en sindsdien (anti-kraak) bewoond, zoals uw college bekend is. Daarmee was het gebouw tenminste sinds medio 2021 al *'een woning'* volgens de definitie van een woning in het huidige en in het voorgaande bestemmingsplan.

Conclusie: De aanvraag van 2 augustus 2022 voorziet NIET in *'het wijzigen van het gebruik van het pand naar wonen'* maar voorziet in *'het creëren van een patio (ofwel binnentuin) in een (bestaande) woning'*.

Bezwaar 2.

Uw college heeft de aanvraag van 2 augustus 2022 ten onrechte getoetst aan Chw bestemmingsplan 1221 van 26 oktober 2022 en aan Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering van 4 maart 2024.

Terecht stelt uw college in uw ontwerpbesluit:

“Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet [ofwel vóór 1 januari 2024], dan blijft op grond van art. 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt.”

De aanvraag is ingediend op 2 augustus 2022, dat is vóór de invoering van de Omgevingswet en op de aanvraag dient gelezen de uitspraak van 8 december 2023 (**productie 12**) *‘alsnog een nieuw besluit te worden genomen’*. Daarom blijft het recht zoals dat gold tot 2 augustus 2022 van kracht, dat is hier bestemmingsplan Over ‘t Spoor. Daaraan moet de aanvraag worden getoetst.

Aansluitend stelt uw college echter, in strijd met voornoemd art. 4.3 Invoeringswet Omgevingswet: *“Wel moet bij het nemen van het nieuwe besluit op de liggende aanvraag getoetst worden aan het gemeentelijk beleid dat geldt op het moment van beslissen (ex nunc).”*

Ofwel volgens het college moet de aanvraag thans ‘ex nunc’ worden getoetst, dat is aan de thans geldende bestemmingsplannen, Chw bestemmingsplan 1222 en Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering. En daaraan is de aanvraag nu (ten onrechte) getoetst.

Conclusie: Uw college heeft – zonder enige motivering – in strijd met art. 4.3 Invoeringswet Omgevingswet de aanvraag ex nunc getoets en nagelaten de aanvraag ex tunc te toetsen. Al op grond daarvan kan uw (ontwerp-) besluit niet in stand blijven.

Nadere toelichting inzake bezwaar 2.

Eerst op 1 januari 2024 is de Invoeringswet Omgevingswet dus ook art. 4.3 daarvan van kracht geworden. En in principe worden besluiten inderdaad genomen op grond van de op het moment van beslissing geldende wet- en regelgeving. Daarop bestaan echter uitzonderingen, deze zijn gebaseerd op het rechtszekerheidsbeginsel en het legaliteitsbeginsel. Op deze eeuwen oude rechtsbeginselen berust voornoemd art. 4.3, opdat u daar niet per abuis aan voorbij gaat.

Ten tijde van de aanvraag bestonden voornoemde Chw bestemmingsplannen nog niet en, aannemelijk vanwege het ‘consoliderende karakter’ daarvan, ook geen voorbereidingsbesluiten in deze. Daarom MOET uw college, op grond van de op voornoemde rechtsbeginselen gebaseerde vaste jurisprudentie en nu ook op grond van bedoeld art. 4.3 de aanvraag toetsen aan het destijds geldende bestemmingsplan Over ‘t Spoor en niet aan de huidige bestemmingsplannen.

verwijst in deze naar een uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant van 5 juli 2019 (id=ECLI:NL:RBOBR:2019:3915), waarin deze rechtbank een en ander onder punt 6.4 van die uitspraak haarfijn uitlegt, zie ook de ‘inhoudsindicatie’ van deze uitspraak (**bijlage: productie 17**).

Bezwaar 3.

Uw college heeft bij de beoordeling van de aanvraag ten onrechte de ‘uitgebreide voorbereidingsprocedure’ gevolgd in plaats van de voorgeschreven ‘reguliere voorbereidingsprocedure’.

In uw vernietigde besluit op bezwaar van 6 april 2023 stelde uw college ten onrechte dat de aanvraag in strijd is met bestemmingsplan Over ‘t Spoor, omdat op grond van art. 20.2.1 van dat bestemmingsplan slechts binnen een bouwvlak mag worden gebouwd en op de verbeelding van het bestemmingsplan een bouwvlak op het bouwperceel ontbrak *). Op grond van deze (vermeende) strijdigheid met het bestemmingsplan berust de overweging van de rechter, dat bij de toetsing van de aanvraag de ‘uitgebreide voorbereidingsprocedure’ diende en dient te worden gevolgd.

Echter, heeft uw college op 24 oktober 2024 en nader op 27 oktober 2024 en op 6 maart 2025 van een ‘**nieuw feit**’ geïnformeerd (resp. **producties 15 h, 15.j en 14**), te weten:

Uw college is bij uw besluit(en) om de aanvraag te weigeren ten onrechte voorbijgegaan aan art. 29.1.a.1 bestemmingsplan, inhoudende dat met vergunning gebouwde gebouwen (hier het pand Leeuwerikstraat 33a) zijn vrijgesteld van voornoemd verbod om buiten een bouwvlak te bouwen.

Aan dit nieuwe feit zijn consequenties verbonden:

Op grond daarvan was en is de aanvraag NIET in strijd met bestemmingsplan Over 't Spoor (hetwelk uw college NIET kan zijn ontgaan).

De overweging van de rechtbank, dat vanwege de vermeende strijdigheid met dit bestemmingsplan uw college op grond van de Wabo, art. 3.10 eerste lid onder a, de 'uitgebreide voorbereidings-procedure' diende en dient te volgen, vervalt op grond daarvan dat de aanvraag NIET in strijd was (en is) met dit bestemmingsplan **).

Vanzelfsprekend diende en dient uw college bij de voorbereiding van uw (nieuwe) besluit de wet te volgen, inhoudende dat voor een besluit op een 'reguliere aanvraag' de 'reguliere voorbereidings-procedure' dient te worden gevolgd, het woord zegt het al.

Conclusie: Al op grond daarvan dat uw college een onjuiste voorbereidingsprocedure heeft gevolgd kan het nieuwe (ontwerp-)besluit niet in stand blijven.

*) De onjuiste stelling van het college, dat de aanvraag op grond van art. 20.2.1 bestemmingsplan in strijd zou zijn met het bestemmingsplan, is NIET in het primaire weigeringsbesluit vermeld maar is zijdens het college (ten onrechte) eerst ingebracht tijdens de bezwaarprocedure, mondeling, op de hoorzitting van de Commissie Bezwaarschriften, die op grond van deze onjuiste en misleidende stelling negatief adviseerde (**productie 9**). Vervolgens heeft het college dit negatieve advies ten grondslag gelegd onder het besluit op bezwaar (**productie 10**). Sneaky.

**) De uitspraak van de rechter blijft verder in stand omdat de uitspraak naast de vermeende strijdigheid met het bestemmingsplan ook berust op de overweging, dat de ruimtelijk afweging van uw college al geen stand kan houden omdat de gestelde strijd met 'de beleidsregels' (de Regeling meervoudige bewoning) en met 'de redelijke eisen van welstand' 'onvoldoende gemotiveerd' was.

Bezwaar 4.

In strijd met de waarheid stelt het college nu in het ontwerpbesluit onder paragraaf 2, onder

"Overwegingen: Activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' "(prod. 16.a);

"De aanvraag is in strijd met de regels van het 'Chw Paraplubestemmingsplan Woning-splitsing en verkamering' (incl. beleidsregels) en voldoet [daarom] niet aan art. 2.12 Wabo"

Aansluitend stelt het college ter motivering onder het hoofdje

'Chw-bestemmingsplan 1221 (vastgesteld 26 oktober 2022)':

dat de locatie Leeuwerikstraat 33a gelegen is in het consolidatiegebied Kleine Drift en dat vanwege de dichte bevolkingsdichtheid 'bouwen en verbouwen tot meervoudige bewoning' ter plaatse 'dan ook is uitgesloten'.

Echter, ten onrechte suggereert het college hier dat de aanvraag voor 'het maken van een dak-opening t.b.v. een patio in een woning' moet worden opgevat als een aanvraag voor 'bouwen en verbouwen tot meervoudige bewoning' (hetwelk ter plaatse sinds 26 oktober 2022 verboden is).

En voorts stelt het college aansluitend onder het hoofdje

'Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering (vastgesteld 04 maart 2024)':

"Het paraplubestemmingsplan vervangt de regeling [de 'Regeling meervoudige bewoning'] zoals deze is opgenomen in het 'Chw bestemmingsplan 1221'."

“In het ‘Chw-paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering [d.d. 3 april 2024] is woningsplitsing als volgt gedefinieerd [in art. 1.14 van dit bestemmingsplan]:

- “het bouwkundig en/of functioneel toevoegen van één (of meer) woning(-en) ‘binnen een bestaande woning (incl. bijbehorende bouwwerken) of binnen een bestaand gebouw’ waarin wonen is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan (niet zijnde een bedrijfswoning).”

“Conform bovenstaande definitie moet het toevoegen van één woning binnen het bestaande gebouw worden aangemerkt als ‘woningsplitsing’.”

“Op grond van art. 3.1 [van Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering] is het bouwen en gebruiken van gebouwen ten behoeve van woningsplitsing niet toegestaan.”

Echter: Ten onrechte suggereert het college hier, dat de aanvraag t.b.v. het creëren van een patio in de woning voorziet in het “toevoegen van één woning’ binnen het bestaande gebouw”.

Uit het voorschrift dat ‘het toevoegen van één woning binnen het bestaande gebouw’ moet worden ‘aangemerkt als woningsplitsing’ volgt geenszins, dat de aanvraag van 2 augustus 2022 voorziet in het ‘toevoegen’ van een woning ‘binnen het bestaande gebouw’. Het gebouw was al een woning en de aanvraag voorziet slechts in het toevoegen van een patio binnen die woning.

Ten onrechte suggereert het college hier dat de aanvraag ‘voor het maken van een dakopening t.b.v. een patio in een woning’ moet worden gezien als een aanvraag ‘voor woningsplitsing’. ***)

Conclusie: De stelling van het college, “De aanvraag is in strijd met de regels van het Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering (incl. beleidsregels)”, zijnde de enige motivering onder het (ontwerp-) besluit om de aanvraag te weigeren **rust slechts op de suggestie dat de aanvraag voorziet in “bouwen en verbouwen tot meervoudige bewoning” en/of “woning-splitsing”**.

***) Ook bij de eerdere renovatie van het pand in 2021 was geen sprake van ‘het toevoegen van een woning binnen het bestaande gebouw’ ofwel ‘woningsplitsing’, maar van een ‘herinrichting’ van het eerder als clubhuis gebruikte gebouw naar woning ofwel van een ‘transformatie’. Met deze transformatie werd het eerdere met de bestaande bestemming ‘wonen’ in strijd zijnde gebruik van het gebouw opgeheven.

Samenvatting en conclusie:

Ten onrechte concludeert uw college dat de aanvraag van 2 augustus 2022 moet worden geweigerd. Het (ontwerp-)besluit om de vergunning te weigeren kan niet in stand blijven omdat onder meer:

- De aanvraag voorziet anders dan gesteld niet in ‘het wijzigen van het gebruik van het pand naar wonen’ en evenmin in ‘woningsplitsing’ en derhalve zijn de door het college ingebrachte bezwaren die gebaseerd zijn op de gesuggereerde ‘wijziging van gebruik en woningsplitsing’ niet relevant.
- In strijd met art. 4.3.a van de Invoeringswet Omgevingswet is de aanvraag niet (ex tunc) getoetst aan het destijds vigerende bestemmingsplan Over ‘t Spoor, dus kan het besluit niet in stand blijven.
- Bij toetsing van de (reguliere) aanvraag is niet de wettelijk voorgeschreven ‘reguliere voorbereidingsprocedure’ gevolgd en ook daarom kan het besluit niet in stand blijven.

De aanvraag voorziet uitsluitend in een plan voor het maken van een dakdoorbraak t.b.v. een patio in een bestaande woning, dáártegen zijn géén beletselen ingebracht,

conclusie: derhalve moet (moest) de aanvraagde omgevingsvergunning worden verleend.

persisteert.

gemachtigde ()

Productie 17

ECLI:NL:RBOBR:2019:3915 Rechtbank Oost-Brabant, 05-07-2019, 18/1870**(/details?****id=ECLI:NL:RBOBR:2019:3915&showbutton=true&keyword=ECLI%253aNL%253aRBOBR%253a2019%253a3915&idx=1)****Datum uitspraak:**05-07-2019**Datum publicatie:**05-07-2019**Formele relaties:**Hoger beroep: [ECLI:NL:RVS:2020:2619 \(https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2020:2619&showbutton=true&keyword=ECLI%3aNL%3aRBOBR%3a2019%3a3915\)](https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2020:2619&showbutton=true&keyword=ECLI%3aNL%3aRBOBR%3a2019%3a3915), (Gedeeltelijke) vernietiging en zelf afgedaan**Rechtsgebieden:**Bestuursrecht; Omgevingsrecht**Bijzondere kenmerken:**Eerste aanleg - meervoudig**Vindplaatsen:**Rechtspraak.nl**Inhoudsindicatie:**

Vrije keuze verweerder voor het geldende recht? De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een stal bij een geitenhouderij was niet in strijd met het bestemmingsplan of de provinciale ruimtelijke verordening toen de aanvraag werd ingediend. De hoofdregel is dat verweerder toetst aan het recht dat geldt op het moment van beslissen. Hierop bestaat een uitzondering als de aanvraag niet in strijd is met het bestemmingsplan of de provinciale ruimtelijke verordening toen de aanvraag werd ingediend. Verweerder stelt dat als hij mag afwijken van de hoofdregel, hij ook de bevoegdheid heeft om niet af te wijken van de hoofdregel. Verweerder wil niet afwijken van de hoofdregel, vanwege de gewijzigde inzichten over de risico's voor de volksgezondheid vanwege de aanwezigheid van geitenhouderij(en). De rechtbank denkt daar anders over. Als een aanvraag wordt ingediend die voldoet aan alle geldende regels op dat moment, dan mag de aanvrager er in beginsel op vertrouwen dat die regels niet achteraf worden gewijzigd in zijn of haar nadeel. Het bevoegd gezag heeft namelijk van de wetgever bevoegdheden gekregen om te voorkomen dat tijdens de voorbereiding van de wijziging van een bestemmingsplan of een provinciale verordening gebruik wordt gemaakt van mogelijkheden op basis van het oude recht. Deze bevoegdheden zouden overbodig zijn als het verweerder zomaar een wijziging van het recht na indiening van de aanvraag ten nadele van de aanvrager kan toepassen in de gevallen dat de aanvraag niet in strijd is met het bestemmingsplan of een rechtstreeks werkende bepaling in de provinciale ruimtelijke verordening. Eiseres mag dus eisen dat verweerder afwijkt van de hoofdregel en haar aanvraag toetst aan het recht dat gold toen de aanvraag werd ingediend.

[minder \(javascript:;\)](#)

1

ECLI:NL:RBGEL:2020:2398 Rechtbank Gelderland, 30-04-2020, 20-943 (/details?**id=ECLI:NL:RBGEL:2020:2398&showbutton=true&keyword=ECLI%253aNL%253aRBOBR%253a2019%253a3915&idx=2)****Datum uitspraak:**30-04-2020**Datum publicatie:**30-04-2020**Rechtsgebieden:**Bestuursrecht**Bijzondere kenmerken:**Voorlopige voorziening**Vindplaatsen:**Rechtspraak.nl**Inhoudsindicatie:**

Omgevingsvergunning voor een clubhuis voor motortoeclub. Ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning paste het bouwplan in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nadien op dit onderdeel vernietigd. Het bouwplan moet in bezwaar aan de dan geldende regelgeving worden getoetst. Omdat de omgevingsvergunning in strijd is met het thans geldende bestemmingsplan zal de omgevingsvergunning in bezwaar hoogstwaarschijnlijk niet in stand blijven. Daarom schorst de voorzieningenrechter deze vergunning.

[meer \(javascript:;\)](#)

2

Gemeenteraad gem. H'Sum
postbus 9900
1201 GM H'Sum



ONTVANGEN OP
03 JULI 2025



Gemeente Hilversum
Afdeling Publiekszaken
Postbus 9900
1201 GM Hilversum
publiekszaken@hilversum.nl

Afgiftebewijs

■ Gegevens

Naam:

[Redacted]

Onderwerp:

2ienschijf

Afgegeven document(en):

2x envelop

Document/kenmerk:

—

Datum en tijd in ontvangstname:

3-7 om 15.33

In ontvangst genomen door:

[Redacted]

Handtekening/paraaf

[Redacted]