

.....

Aaldersconsultancy.

Juridisch advies- en bemiddelingsbureau voor onroerende zaken, bouw, ruimtelijke ordening,
fiscale- en bestuursrechtelijke zaken.

AANTEKENEN.

Aan de Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
30 JULI 2021	
ZAAKNR:	202105021
AAN:	RG
BEHANDELD DO:	PAR: A

Uw brief :
Uw kenmerk :
Onderwerp : beroep

Schijndel, 28 juli 2021

Geachte heer/mevrouw,

Inleiding.

Namens mijn cliënt, de heer [REDACTED], Ollandseweg 4a Schijndel, stel ik hierbij beroep in tegen het hierbij gevoegde besluit van burgemeester en wethouders (verder te noemen: verweerder) van 22 juni 2021, kenmerk BP-2019-0001, verzonden op 28 juni 2021 inhoudende het afwijzen van het verzoek van mijn cliënt tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Het verzoek van mijn cliënt om een bestemmingsplan vast te stellen heeft betrekking op het wijzigen van het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 in die zin dat de woning Ollandseweg 4a formeel wordt bestemd als woning. Op grond van het mandaatbesluit acht het college zich bevoegd om het bestreden besluit te nemen.

Verweerder heeft aan zijn bestreden beslissing ten grondslag gelegd dat de op 9 december 2010 OV-2010-0017/10.035111 verleende omgevingsvergunning voor het uitbreiden en wijzigen van de woning Ollandseweg 4a niet expliciet tot het rechtsgevolg heeft geleid dat de woning Ollandseweg 4a legaal mag worden bewoond. Om die reden ziet verweerder geen aanleiding om de gemeenteraad voor te stellen om het geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 in die zin te wijzigen dat de woning Ollandseweg 4a als zodanig wordt bestemd.

De kern van het geschil is dus of met het verlenen van de omgevingsvergunning van 9 december 2010 ook het gebruik van Ollandseweg 4a als woning is vergund. In mijn hierbij gevoegde brief van 4 mei 2021 die, voorzover hier van belang, onlosmakelijk onderdeel vormt van dit beroep, heb ik betoogd dat uit de aanvraag en de daarbij behorende tekeningen onomstotelijk vaststaat dat met die omgevingsvergunning het tot dan toe strijdige gebruik van de woning is gelegaliseerd. Er kan geen twijfel over bestaan dat het bevoegd gezag van de voormalige gemeente Schijndel op een zorgvuldige wijze naar de aanvraag omgevingsvergunning heeft gekeken en de omgevingsvergunning heeft verleend wetende dat daarmee het bewonen van Ollandseweg 4a legaal werd verklaard.

.....

29 juli 2021

Pagina 2

Onder 'Bijlage 2' betoogt verweerder ten onrechte dat er alleen sprake zou zijn van een herindeling van het rechterwoongedeelte. Uit de tekeningen is duidelijk vast te stellen dat die betrekking hebben op het uitbreiden en wijzigen van de woning Ollandseweg 4a.

Op pagina 2 van het bestreden besluit betoogt het college enerzijds dat uit de tekeningen blijkt dat er sprake is van twee woningen en anderzijds dat dit volgens de tekeningen al de bestaande situatie is. Op de tekeningen is de bestaande- en de nieuwe situatie aangegeven zoals dat wettelijk is vereist. Onduidelijk is wat verweerder hiermee bedoeld.

Ik verwijs hier ook naar punt 3.6 van het collegevoorstel van 15 juni 2021 waar wordt gesteld dat dit in 2010 had kunnen worden gezien. Onbegrijpelijk en ten onrechte is dan ook dat verweerder op pagina 8 van het collegevoorstel tot de conclusie komt dat "het college zich niet bewust had hoeven zijn van de strijdigheid van het bestemmingsplan."

Volkomen onbegrijpelijk. Het toetsen aan het bestemmingsplan is het eerste wat gedaan wordt bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning. Dat is standaardpraktijk.

Dat verweerder probeert om er op die manier mee weg te komen is onbegrijpelijk.

Kennelijk is nog geen lering getrokken uit de algemeen bekende 'toeslagenaffaire' die heeft laten zien hoe de overheid niet zou moeten werken en juist meer aandacht zou moeten hebben voor de rechtsbescherming van de burger.

De heersende jurisprudentie.

Van belang is hetgeen de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zijn uitspraak van 24.08.2011 (onder 2.2.2 heeft overwogen namelijk: " *Gelet op het voorgaande, heeft de rechtbank terecht vastgesteld dat een vrijstelling voor het gebruik van het perceel ten behoeve van detailhandel in keukens rechtstreeks uit de verleende en rechtens onaantastbare bouwvergunning van 17 juli 2001 voortvloeit en dit gebruik derhalve geen overtreding van de bestemmingsplanvoorschriften inhoudt.*"

In de uitspraak van 24 december 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2589) overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

"Zoals de Afdeling heeft overwogen in

onder meer de uitspraak van 24 december 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2589) kan vrijstelling voor het gebruik van een gebouw in strijd met het betreffende bestemmingsplan worden geacht voort te vloeien uit een voor dat gebouw verleende bouwvergunning als uit de de aanvraag zonder meer kan worden afgeleid dat het gebouw in strijd met het betreffende bestemmingsplan zal worden gebruikt en het college, zich bewust van het strijdige gebruik, de bouwvergunning in weerwil van de planregels bij het bestemmingsplan toch heeft verleend.

Zie daarvoor ook de uitspraak van 18 maart 2020 (ECLI: NL:RVS:2020:816)

Ook uit het feit dat tegen het vermeende illegaal gebruik nooit is opgetreden, is een bewijs dat het bevoegd gezag van de voormalige gemeente Schijndel van oordeel was dat de woning als zodanig legaal mag worden gebruikt. In dit kader werp ik de rechtsvraag op of verweerder wel een ander standpunt kan innemen dan het bevoegd gezag van de toenmalige gemeente Schijndel. Dat verweerder daar zelf aan twijfelt, blijkt uit het gestelde onder 2.1 op pagina 6 van het collegevoorstel.

Op pagina 2 van het bestreden besluit stelt verweerder ten onrechte dat er vanaf 1981 nog steeds sprake is van één woning en één huishouden en dat dit pas in 2009 zou zijn veranderd omdat mijn cliënt zich toen pas zou hebben ingeschreven op het adres Ollandseweg 4a. Dat is een conclusie van verweerder die geen stand kan houden omdat die niet is voorzien van een deugdelijke motivering. De reden dat mijn cliënt een adreswijziging aan de gemeente Schijndel heeft doorgegeven is omdat de gemeente Schijndel bij brief van 9 december 2009 autonoom het huisnummer 4a heeft toegekend aan de woning van mijn cliënt en niet omdat mijn cliënt

29 juli 2021

Pagina 3

zou zijn verhuisd van Ollandseweg 4 naar Ollandseweg 4a waar hij als sinds 1981 zelfstandig woonde, samen met zijn vrouw.

Namens mijn cliënt verzoek ik u voor recht te verklaren dat met de omgevingsvergunning van 9 december 2010 OV-2010-0017/10.035111 het gebruik van Ollandseweg 4a als woning is gelegaliseerd en het beroep gegrond te verklaren.

1. verweerder te veroordelen in de kosten die mijn cliënt in verband met de behandeling van dit beroep redelijkerwijs heeft moeten maken voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand.
2. Verweerder te veroordelen tot het terugbetalen van het door mijn cliënt betaalde griffierecht.

Verder behoudt cliënt zich alle rechten voor, ook om zijn beroepschrift te wijzigen en/of aan te vullen.

Met vriendelijke groeten,
[REDACTED] gemachtigde.

[REDACTED]

Bijlagen:

1. Het besluit van 22 juni 2021, verzonden op 28 juni 2021.
2. De brief van Aaldersconsultancy van 4 mei 2021.
3. Het collegevoorstel van 15 juni 2021.
4. De machtiging van mijn cliënt van 26 juli 2021.
5. Brief van de gemeente Schijndel van 9 december 2009, kenmerk HMI/09.132259 inzake toekenning huisnummer Ollandseweg 4a.

Aalders Consultancy
De heer [REDACTED]
Kortenaerstraat 60
5481 HN Schijndel

Uw kenmerk	-	Uw brief van	6 mei 2021
Ons kenmerk	BP-2019-0001	BSN	
Datum	22 juni 2021	Behandeld door	[REDACTED]
Verzenddatum	28 juni 2021	Bijlage(n)	1

Onderwerp Besluit verzoek Ollandseweg 4-4a te Schijndel

Geachte heer [REDACTED],

U heeft op 6 mei 2021 een verzoek ingediend voor de Ollandseweg 4-4a te Schijndel. Dit verzoek betreft het positief bestemmen van de tweede woning. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. In deze brief lichten wij de beslissing van het college toe.

Verzoek

Uw verzoek behelst meerdere onderdelen die allen aan het college van B&W zijn voorgelegd. Allereerst verzoekt u het college te erkennen dat op basis van de verleende omgevingsvergunning van 9 oktober 2010 de heer en mevrouw [REDACTED] de woning aan de Ollandseweg 4a legaal bewonen en derhalve ook expliciet vast stellen dat daarmee het overgangsrecht van het bestemmingsplan Landelijke Gebied 2013 van toepassing is en te verklaren dat het college (en de raad) bereid is mee te werken aan het als zodanig bestemmen van die woning. Ondanks dat is aangegeven dat een (persoonsgebonden) overgangsrecht niet ideaal is voor de heer en mevrouw [REDACTED] is ook dit betrokken bij de besluitvorming.

Collegebesluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft, aangaande uw verzoek, bij vergadering van 22 juni 2021 besloten:

1. aan verzoeker mede te delen dat de situatie met twee woningen aan de Ollandseweg 4-4a in Schijndel niet onder het overgangsrecht uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" valt;
2. het verzoek tot bestemmingsplanherziening voor een positieve woonbestemming voor de Ollandseweg 4a in Schijndel op grond van artikel 3.9. Wro, in samenhang met het door de raad verkregen mandaat, af te wijzen.
3. in principe medewerking te willen verlenen aan een bestemmingsplanherziening ten behoeve van een persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoning van de woning aan de Ollandseweg 4a in Schijndel;

Hieronder lichten wij het besluit toe.

Het overgangsrecht in het bestemmingsplan biedt alleen een overgangsrecht voor legale situaties die in strijd zijn met het bestemmingsplan;

Indien gebruik van een bouwwerk voor de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan is toegestaan op grond van het voorgaande bestemmingsplan of reeds verleende vergunningen (legaal gebruik), en nu in strijd is met het geldende bestemmingsplan, valt dit gebruik onder het overgangsrecht. Nu geldt voor de Ollandseweg 4-4a in Schijndel het bestemmingsplan "Landelijk gebied" zoals in werking getreden op 28 september 2013. De bewoning vindt al plaats van voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Uit het GBA blijkt dat sinds 1967 ouders met dochter op de Ollandseweg 4 wonen. In 1981 komt daar de partner van de dochter (de huidige eigenaar) bij wonen. Er is nog sprake van één huishouden en één woning. In december 2009 hebben de ouders zich ingeschreven op nummer 4a en dochter met haar partner zijn op nummer 4 blijven wonen. Vanaf december 2009 is er dus sprake van het gebruik van de boerderij als 2 woningen. Noch het voorgaande bestemmingsplan noch een vergunning bieden een legale grondslag voor de bewoning en kan daarmee de tweede woning nimmer onder het overgangsrecht vallen.

De omgevingsvergunning uit 2010 geeft geen toestemming om twee woningen op deze locatie te gebruiken;

In 2010 is er een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van een wasruimte (aanbouw) tot keuken. Uit de tekeningen blijkt dat er sprake is van twee woningen, echter dat is volgens de tekeningen al de bestaande situatie. Met het verlenen van deze vergunning is derhalve géén toestemming verleend voor een tweede woning. Voor een uitgebreide motivering hiervan zie bijlage 2.

Er zijn geen mogelijkheden in het gemeentelijke beleid en het provinciale beleid om een woning toe te voegen in het buitengebied op deze locatie;

Gekeken is wat de mogelijkheden in het huidige gemeentelijke en provinciale beleid zijn voor het toevoegen van een woning. Zowel boerderijsplitsing als de Ruimte voor Ruimte regeling bieden hier geen oplossing. De boerderijsplitsing is alleen mogelijk als er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand. Daar is hier geen sprake van. De Ruimte voor Ruimte regeling wensen wij toe te passen als hiermee een kwaliteitsverbetering van het buitengebied plaatsvindt (bv. saneren van een veehouderij) of er een knelpunt wordt opgelost. Ook daar is hier geen sprake van. Voor een uitgebreide motivering hiervan zie bijlage 3.

Persoonsgebonden overgangsrecht

De situatie is vanuit alle juridische mogelijkheden beoordeeld. Daaruit blijkt dat een persoonsgebonden overgangsrecht te motiveren is. In het bestemmingsplan wordt dan

gemotiveerd een overgangsrecht geboden voor die mensen die volgens het GBA nu in de niet legale woning wonen, waarmee zij er mogen blijven wonen. Zodra de bewoning door deze mensen wordt gestaakt, dan dient de boerderij weer als één woning te worden gebruikt. Het Besluit ruimtelijke ordening biedt deze mogelijkheid.

Een persoonsgebonden overgangsrecht lijkt op een zogeheten gedoogbeschikking echter er is verschil. Met een gedoogbeschikking geeft het college alleen aan dat er (vooralsnog, onder voorwaarden) niet gehandhaafd zal worden op de illegale situatie. Een dergelijke gedoogbeschikking biedt geen rechtsgevolg en heeft ook geen werking jegens derden. Dit biedt alsnog rechtsonzekerheid.

Een persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan, dat ook formeel wordt voorbereid en vastgesteld, biedt wel rechtsgevolg. Het biedt rechtszekerheid en een juridische grondslag om daar te mogen blijven wonen. De gemeenteraad kan overgaan tot het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht in gevallen waarin het bestaande gebruik, niet onder de werking van het algemene overgangsrecht zou vallen en handhavend optreden tot een 'onbillijkheid van overwegende aard' zou leiden. Voorbeeld van zo'n 'onbillijkheid' is de situatie waarin een woning al tientallen jaren illegaal wordt gebruikt, zonder dat daar handhavend tegen is opgetreden. Nu de tweede woning niet valt onder het overgangsrecht en daarmee illegaal is, is een persoonsgebonden overgangsrecht het beste te rechtvaardigen.

Vervolg

Wij bieden u de gelegenheid een onderbouwing voor een persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan verder uit te werken om te komen tot een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan.

Om te komen tot een haalbaar plan dient aan bepaalde (rand)voorwaarden te worden voldaan, die hieronder en in bijlage 1 worden toegelicht.

Voorwaarden

Voor de uitwerking en realisatie van het plan gelden de volgende (rand)voorwaarden:

1. Planologische haalbaarheid.

De gemeente is in beginsel bereid haar medewerking te verlenen aan het nemen van een planologische maatregel ten behoeve van een persoonsgebonden overgangsrecht (beslispunt 3). Dit kan door middel van een aanvraag tot herziening van het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Uw aanvraag dient in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening en is er geen sprake van planologische, milieu hygiënische en financiële belemmeringen.

2. Geldigheidsduur principemedewerking.

Normaal gesproken is aan de principemedewerking een geldigheidsduur verbonden van één jaar. Dit betekent dat de principemedewerking komt te vervallen, wanneer wij niet binnen één jaar na dagtekening van deze brief een concept ruimtelijke onderbouwing van u hebben ontvangen. Echter vanwege de invoering van de Omgevingswet medio 2022 dienen we vervolgplannen eerder te ontvangen. In uw geval dienen we uiterlijk 01-12-2021 te hanteren als uiterste datum voor het aanleveren van de stukken. Wij verzoeken u in uw planning hiermee rekening te houden.

Vervolgtraject en kosten

Voor informatie over het vervolg van de procedure en de bijdrage in de gemeentelijke kosten verwijzen wij u naar de bijlage. Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze brief.

Voor het principebesluit bent u op grond van de Legesverordening Meierijstad 2021, artikel 2.2.1.2 van bijlage 1. een bedrag van € 865,- verschuldigd. Hiervoor ontvangt u apart een nota.

Beroep

Tegen het besluit tot weigering van het herzien van het bestemmingsplan ten behoeve van een positieve bestemming (beslispunt 2) op grond van artikel 3.9. Wro, onder het mandaat van de gemeenteraad, kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht en de Wro binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20.019, 2500 EA Den Haag. Voor het instellen van beroep is een griffierecht verschuldigd.

Verdere informatie

Een principebesluit (beslispunt 3) is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, en is er geen bezwaar en beroep mogelijk.

Deze brief wordt u in tweevoud aangeboden. Indien u akkoord gaat met de doorbelasting van de gemeentelijke kosten en u wenst het vervolgtraject in te gaan, dan verzoeken wij u binnen 6 weken één exemplaar te ondertekenen en alle bladzijden (inclusief bijlage 1) te paraferen en te retourneren.

Bekendmaking

Dit besluit is toegezonden aan u als gemachtigde van de aanvragers en in afschrift aan de aanvragers zelf.

Tot slot

Heeft u vragen over deze brief? Stel ze gerust aan [REDACTED] op telefoonnummer + [REDACTED] [REDACTED].

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders
Namens het college

[REDACTED]
Juridisch adviseur Gebiedsontwikkeling

Voor akkoord initiatiefnemers

Datum:

Naam en handtekening:

Naam en handtekening:

Ruimtelijke randvoorwaarden

Voor de uitwerking van uw plan naar een haalbaar plan gelden de volgende randvoorwaarden:

1. **Parkeren:**
Parkeren dient conform de Paraplubestemmingsplan Parkeren op eigen terrein plaats te vinden.
2. **Milieuaspecten:**
Binnen de ruimtelijke procedure dient u nader onderzoek te doen naar water, groen en milieuaspecten (bodem, geluid, externe veiligheid enz.)
3. **Dialoog:**
In de planuitwerking vragen wij u de belangen van derden mee te nemen door middel van het voeren van de ruimtelijke dialoog. Dit overleg dient u te voeren voorafgaand aan de ruimtelijke procedure.

Vervolgtraject

1. **Concept bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing:**
Wanneer de ruimtelijke onderbouwing is uitgewerkt, levert u als initiatiefnemer een conceptbestemmingsplan of een concept ruimtelijke onderbouwing aan, met alle daarvoor relevante onderzoeken. Hiervoor dient u onze standaard(en) te gebruiken, deze zijn bij ons op te vragen.
2. **Realisatieovereenkomst:**
Voordat de planologische procedure formeel van start gaat, kunnen de in deze overeenkomst gemaakte afspraken aangevuld worden met specifieke onderwerpen met betrekking tot het plan. U kunt hierbij denken aan afspraken over grondeigendom, bouw- en woonrijp maken, beheer en onderhoud van de openbare ruimte, waterberging, financiële bijdrages voor ruimtelijke kwaliteit of fondsen, landschappelijke inpassing, planschade, fasering, uitvoering, exploitatiebijdrage per woning, verkeer en parkeren etc. Indien dergelijke aspecten nog geregeld moeten worden, zullen wij u nog een concept realisatieovereenkomst aanbieden.
3. **Formele planologische procedure:**
Op het moment dat de realisatieovereenkomst is ondertekend door beide partijen, gaat de planologische procedure formeel van start. Het ontwerp bestemmingsplan of de concept beschikking omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd. Als het sluiten van een realisatieovereenkomst niet nodig is, gaat de planologische procedure formeel van start nadat het conceptbestemmingsplan of de concept ruimtelijke onderbouwing, met alle daarvoor relevante onderzoeken, akkoord is bevonden door ons.

Kosten

1. Alle kosten die verband houden met de planologische maatregel voor de realisatie van het plan zijn voor uw rekening als initiatiefnemer. Hieronder worden verstaan de kosten met betrekking tot de herziening van het bestemmingsplan, de procedure, ambtelijke begeleiding, op te stellen overeenkomsten, beoordeling van onderzoeken, kosten van publicatie en reproductie, digitaliseringskosten.
2. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen, herzien, wijzigen of uitwerken van een bestemmingsplan bent u op grond van de legesverordening van de gemeente Meierijstad legeskosten óf een exploitatiebijdrage verschuldigd.

3. Legeskosten worden in rekening gebracht indien er geen sprake is van een ontwikkeling die valt onder de noemer 'aangewezen bouwplan', zoals verwoord in artikel 6.2.1 van het Bro. Uw plan is niet aan te merken als een aangewezen bouwplan, daarom brengen wij u leges in rekening.
4. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart u alle kosten aan de gemeente te vergoeden met betrekking tot eventuele planschade die voortvloeit uit de planologische procedure en onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt.
5. U kunt als initiatiefnemer het traject te allen tijde beëindigen. Het is echter niet mogelijk om reeds betaalde bedragen terug te vorderen. Dit ongeacht de voortgang en/of resultaten van het vervolgetraject.

Vergunning 9 december 2010, verzonden 14 december 2010:

- Omschrijving aanvraag én vergunning: vernieuwen aanbouw woning
- Vergunning voorziet alleen op de activiteit bouwen (2.1. eerste lid onder a. Wabo)
- Afwijken bestemmingsplan is geen onderdeel van deze vergunning.
- Uit tekening plattegrond begane grond blijkt alleen een herindeling van het rechter woongedeelte. Niet dat er een nieuw woongedeelte bij wordt gevoegd. In vergelijking met de bestaande situatie zou je moeten concluderen dat de twee wooneenheden er al waren voor de vergunning van 2010.

Vraagstelling:

De vraag speelt of met het verlenen van de vergunning in 2010 het college impliciet vrijstelling heeft verleend voor de tweede woning. Hierover is meer jurisprudentie te vinden:

ECLI:NL:RVS:2004:AQ9919

R.O. 2.4. Bij besluit van 7 oktober 1997 heeft het college een bouwvergunning verleend voor het vergroten van het atelier op het perceel [locatie]. Anders dan de rechtbank heeft overwogen bestaat geen aanleiding te oordelen dat het college moet worden geacht vrijstelling te hebben verleend voor bedrijfsmatige gebruik in strijd met het bestemmingsplan, omdat instemming met dat gebruik rechtstreeks zou voortvloeien uit de verleende bouwvergunning. **Voor een dergelijk oordeel zou aanleiding kunnen zijn als uit de aanvraag zonder meer kan worden afgeleid dat het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan zal worden gebruikt, en het college, zich bewust van dat voorgenomen gebruik, de vergunning in weerwil van de planvoorschriften heeft verleend.** Deze situatie doet zich hier niet voor. **Hierbij is van belang dat in de aanvraag niet wordt aangegeven dat het atelier wordt uitgebreid met het oog op daarin uit te oefenen bedrijfsmatige activiteiten, en dat het college de aanvraag evenmin als zodanig heeft opgevat, doch de bouwvergunning heeft verleend op grond van de expliciete overweging dat het bouwplan past in het geldende bestemmingsplan "De Easte".**

ECLI:NL:RVS:2011:BR5662

"Hij voert daartoe aan dat, anders dan de rechtbank heeft overwogen, niet is voldaan aan de uit **de rechtspraak voortvloeiende voorwaarden** voor het verlenen van een impliciete vrijstelling, te weten dat uit **de bouw aanvraag zonder meer kan worden afgeleid** dat het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan zal worden gebruikt, en dat het college, **zich bewust** van het voorgenomen gebruik en de **strijdigheid daarvan met het bestemmingsplan**, de vergunning in **weerwil van de planvoorschriften heeft verleend.**"

"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 14 november 2007, zaak nr. [200701409/1](#)), **kan een gebruik ook geacht worden rechtstreeks uit een bouwvergunning voort te vloeien**, wanneer het college **had behoren te weten** dat dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan. Deze situatie doet zich hier voor."

ECLI:NL:RVS:2015:555

"Het college heeft voorts aan dit besluit ten grondslag gelegd dat het bij besluit van 4 oktober 2007 geen vergunning heeft verleend voor het splitsen van de woning in twee woningen. Tussen

partijen is in geschil waarvoor het college bij besluit van 4 oktober 2007 vergunning heeft verleend.

Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2011 in zaak nr. 201100152/1/H1 wordt overwogen dat voor de vraag of het college impliciet vrijstelling heeft verleend voor het splitsen van de woning op het perceel ten behoeve van twee woningen in strijd met het bestemmingplan, bepalend is **of uit de aanvraag het strijdige gebruik zonder meer blijkt**. Uit de bij de aanvraag van 8 augustus 2007 **behorende bouwtekening blijkt weliswaar** dat naast de uitbreiding van de woning aan de achterzijde ook de deur in de hal op de begane grond wordt vervangen door een muur, **waardoor de beneden- en bovenverdieping slechts afzonderlijk van elkaar toegankelijk zijn, maar dit brengt, anders dan de rechtbank heeft overwogen, niet met zich dat als gevolg daarvan een tweede woning is gecreëerd**. In dit kader wordt van belang geacht dat een woning ook kan bestaan uit verdiepingen die uitsluitend los van elkaar zijn te bereiken. Gelet op het vorenstaande heeft de rechtbank ten onrechte overwogen dat het college met de bij besluit van 4 oktober 2007 verleende bouwvergunning impliciet vrijstelling heeft verleend voor het splitsen van de woning op het perceel ten behoeve van twee woningen."

Oordeel jurisprudentie toegespitst op Ollandseweg 4:

Overwegende dat:

- Uit de aanvraag niet zonder meer blijkt dat er met deze aanvraag twee woningen worden gerealiseerd in strijd met het bestemmingsplan;
- De aanvraag niet ziet op een wijziging in het gebouw dat twee woningen creëert. Slechts een wasruimte wordt herbouwd en heringericht tot keuken;
- Uit de bijbehorende tekeningen weliswaar blijkt dat de boerderij als twee woningen kan worden gebruikt, maar dat geeft niet gevolg dat de vergunning uit 2010 een tweede woning impliciet heeft vergund;
- Dat uit de bouwtekeningen blijkt dat de twee woongedeelten gescheiden van elkaar zijn, niet impliceert dat met de vergunning twee woningen zijn vergund;
- Het college de aanvraag (vernieuwen aanbouw) zodanig had mogen opvatten dat er geen wijziging zou plaatsvinden in gebruik van de woning;
- Het college niet bewust had hoeven zijn met de strijdigheid van het bestemmingsplan door de aanwezigheid van twee woningen en daarmee niet in weerwil daarvan alsnog de vergunning heeft verleend;
- De bouwvergunning met de expliciete overweging (geen verlening activiteit 2.1. eerste lid onder c. Wabo) dat het past binnen het bestemmingsplan, is afgegeven.

Concluderen wij dat met de omgevingsvergunning uit 2010 geen tweede woning vergund maar alleen de verbouw van de wasruimte tot keuken.

Er is bij de gemeente dan ook geen verdere informatie of aanknopingspunten bekend die zouden leiden tot een andere conclusie dan dat de tweede woning aan de Ollandseweg 4 niet vergund, bestemd en dus toegestaan is.

Splitsing

Gemeentelijk beleid

Artikel 26 van het bestemmingsplan biedt de volgende mogelijkheid:

26.6.5 Omgevingsvergunning woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.1.2 onder a teneinde toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande gebouwen mogelijk te maken. Eén en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de splitsing is niet toegestaan indien de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwonontwikkelingsgebied'; *dat is niet zo.*
- b. de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; *dat dient dus nader onderzocht/gemotiveerd worden, vooralsnog hebben wij geen aanknopingspunten om aan te nemen dat hier aan voldaan kan worden.*
- c. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden; *Wordt aan voldaan.*
- d. de inhoud per gesplitste woning dient minimaal 400 m³ bedragen; *kan aan voldaan worden?*
- e. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 100 m²; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; *hier moet aan voldaan worden.*
- f. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma; *kan aan voldaan worden.*
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie; *dient onderzocht te worden.*
- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder; *dient onderzocht te worden.*
- i. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; *dient onderzocht te worden.*
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven; *dient onderzocht te worden.*
- k. met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. *Kan aan voldaan worden.*

Provinciaal beleid

Voor een dergelijke omgevingsvergunning dient ook getoetst te worden aan het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening:

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

1. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
2. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
3. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In dit geval is lid 2. Van belang. De provincie laat splitsing derhalve toe mits het bedoeld is ten behoeve van het behoud en/of herstel van cultuurhistorische bebouwing.

Conclusie:

Procedure

Een verzoek om splitsing is een mogelijkheid mits voldaan kan worden aan enkele voorwaarden. Daarvoor kan met een binnenplanse afwijkingsprocedure doorlopen. Dat betreft een reguliere omgevingsvergunning.

Voorwaarden

Als het gaat om de nog nader te onderzoeken voorwaarden rondom een goed- woon en leefklimaat en belangen van derden in de nabijheid, verwacht ik niet direct belemmeringen. De meeste percelen in de nabijheid hebben de functie wonen hetgeen geen belemmeringen met zich meebrengt. Het enige bedrijf in de nabijheid is een klompenmakerij waarbij een richtafstand van 100 meter wordt geadviseerd en daar kan m.i. ook aan voldaan worden.

De voorwaarde omtrent de bijgebouwen en eventuele noodzakelijk sloop, kan ook aan voldaan worden.

De voorwaarde voor de landschappelijke inpassing (kwaliteitsverbetering van het landschap vanuit provinciaal beleid) kan ook aan voldaan worden, mits men hiervoor een plan uitwerkt.

De belangrijkste voorwaarde, ook op grond van provinciaal beleid, is de cultuurhistorische waarde van het pand. Het pand moet behoudenswaardig zijn waardoor het toevoegen van een woning (en dus mankracht en financiën om het pand te onderhouden) is te rechtvaardigen. En daarvan wordt afgevraagd/betwifteld of daar aan kan worden voldaan. Het betreft geen monument of beeldbepalend pand hetgeen hiervoor een aanknopingspunt kan zijn. Daarnaast hebben wij nu ook geen directe aanknopingspunten waarom het wel behoudenswaardig zou zijn.

Kortom, er zijn ruimtelijke instrumenten om splitsing mogelijk te maken, echter ambtelijk hebben wij twijfels of er voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden. Daarbij is onze ervaring dat de provincie zeer streng is als het gaat om het toevoegen van woningen en dus ook zeer streng

zal toetsen aan de gestelde voorwaarden. Mocht u van mening zijn dat wel aan alle gestelde voorwaarden voldaan kan worden door een waardestelling van het pand uit te laten voeren door een deskundige om de cultuurhistorische waarden vast te stellen, dan kunt u dit altijd aan ons voorleggen.

Ruimte voor Ruimte

Provinciaal beleid

Als splitsing geen optie is, is er vanuit het provinciaal beleid slechts één alternatief voor het toevoegen van één woning: de Ruimte voor Ruimte regeling:

Artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

1. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
2. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
3. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
4. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Om aan voorwaarde 1. Te kunnen voldoen dient een bouwtitel aangeschaft te worden. Dit kan via de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte van de provincie of via de private markt (doorgaans via rentmeesters). U dient er rekening mee te houden dat een dergelijke bouwtitel ongeveer € 125.000,- kost.

De tweede voorwaarde is een gemeentelijke aangelegenheid. De gemeente dient te motiveren dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie: kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

bebouwingscluster

vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten Stedelijk gebied;

bebouwingslint

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten Stedelijk gebied;

kernrandzone

overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies;

Het feit dat in het bestemmingsplan het gebied is aangeduid als 'bebouwingsconcentratie' en er zeker meerdere woningen dan wel bedrijvigheid in de nabijheid aanwezig is, is een woning

daarbinnen toevoegen wellicht te motiveren. Ook de andere voorwaarden zijn naar mijn mening te motiveren.

Gemeentelijk beleid

Echter de gemeente Meierijstad is bereid om met toepassing van deze regeling een woning toe te staan mits er sprake is van een kwaliteitsverbetering of een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. Nu wordt geconcludeerd dat door de bestaande woning een positieve bestemming te geven zonder nader (significante) kwaliteitsverbetering en er geen knelpunt is op dit moment, het in de lijn van het gemeentelijke beleid ligt om hier niet aan mee te werken.

Conclusie:

Procedure

De procedure die hiervoor gevolgd dient te worden, betreft een bestemmingsplanherziening.

Voorwaarden

De gestelde voorwaarden vanuit het provinciaal beleid zijn te motiveren door de aankoop van een bouwtitel en het feit dat de gemeente de locatie aanduidt als een bebouwingsconcentratie.

Echter we concluderen ook we met het positief bestemmen van de woning geen ruimtelijk knelpunt oplossen of een significante kwaliteitsverbetering realiseren, waardoor de gemeente Meierijstad vooralsnog geen aanknopingspunten ziet in deze regeling om er aan mee te werken.

Persoonsgebonden overgangsrecht

Het laatste alternatief voor het mogelijk maken van bestaande bewoning in een niet-bestemde woning is het persoonsgebonden overgangsrecht.

Mocht er in de tweede woning reeds iemand voor lange tijd wonen;
zijn hiertegen voor de gemeente geen directe bezwaren;
zijn er geen verzoeken om handhaving;
zijn er zwaarwegende belangen om van handhaving af te zien;
zien wij de bestaande situatie op korte termijn niet wijzigen;
én zijn er geen mogelijkheden om de woning positief te bestemmen,

Kan de gemeente overwegen een persoonsgebonden of objectgebonden overgangsrecht toe te kennen.

Gedoogbeschikking

Een gedoogbeschikking moet worden gezien als een besluit om in een bepaald geval, onder voorwaarden, tijdelijk af te zien van de uitoefening van een handhavingsbevoegdheid.

Een gedoogbeschikking betekent dat iets eigenlijk niet mag maar dat het bestuursorgaan, bijvoorbeeld de gemeente, besloten heeft om niet handhavend op te treden tegen de strijdige situatie. In de gedoogbeschikking wordt dit besluit van de overheid vastgelegd.

Een gedoogbeschikking kan object gebonden zijn. Dit betekent dat de tweede woning gedoogd kan worden. Als iemand anders in de tweede woning wil wonen, is dit geen probleem. Een gedoogbeschikking kan ook persoonsgebonden zijn. Dit betekent dat alleen de huidige bewoners

zoals nu in geschreven in het GBA, daar mogen wonen. Zodra zij verhuizen zal de toestemming voor de tweede woning vervallen.

Voor uitdrukkelijk gedogen (dat is gedogen na het nemen van een gedoogbeschikking) kan in uitzonderingen plaats zijn. Die uitzonderingen kunnen zijn:

- Overmachtssituaties
- Overgangssituaties
- Onevenredigheid

Jurisprudentie rechtsgevolg

Uitspraak van 24 april 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1356) over de vraag of een gedoogbeschikking een besluit is in de zin van de Awb waartegen bezwaar en beroep open staat:

"In het verzoek om een conclusie te nemen heeft de voorzitter de staatsraad advocaat-generaal gevraagd in te gaan op de vraag of, mede gelet op de belangen van de gedoogde en mogelijke derden bij rechtsbescherming ter zake van beslissingen over gedogen, de aan [appellant] verzonden gedoogbeslissing met de daaraan verbonden voorwaarden al dan niet als een besluit in de zin van artikel 1:3, eerste lid, van de Awb moet worden aangemerkt.

De huidige jurisprudentie kan worden gezien vanuit de invalshoek van derden en vanuit de invalshoek van de overtreder wiens overtreding wordt gedoogd (hierna: de gedoogde) dan wel de verzoeker om een gedoogbeslissing.

Voor derden wordt het verlenen van een gedoogbeslissing omwille van de rechtsbescherming aangemerkt als een besluit (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 10 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:203). Derden kunnen de verlening van een gedoogbeslissing bij de bestuursrechter aanvechten.

De gedoogde of degene die wenst dat het bestuursorgaan overgaat tot gedogen, kan in beginsel niet bij de bestuursrechter terecht met een geschil over een gedoogbeslissing. De weigering van een gedoogbeslissing is voor de verzoeker om een gedoogbeslissing geen besluit in de zin van artikel 1:3, eerste lid, van de Awb en wordt ook niet omwille van de rechtsbescherming als zodanig aangemerkt. Voor de gedoogde die het niet eens is met de voorwaarden die zijn verbonden aan een gedoogbeslissing, wordt het stellen van die voorwaarden geduid als een weigering om in ruimere mate of voor een langere periode te gedogen dan in de gedoogbeslissing is toegezegd, maar ook dat is geen beslissing die op rechtsgevolg is gericht. Met het stellen van voorwaarden staat namelijk niet vast dat, hoe en wanneer handhavend zal worden opgetreden. Pas tegen een mogelijk handhavingsbesluit kan de gedoogde een rechtsmiddel aanwenden. Op de hoofdregel dat een gedoogbeslissing voor de gedoogde of de verzoeker om een gedoogbeslissing niet op rechtsgevolg is gericht, is een uitzondering mogelijk als er zeer klemmende, concrete gronden voor het aannemen van een rechtsplicht aan het verzoek tot gedogen ten grondslag liggen (zie de uitspraak van 18 juni 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AG1717). Tot op heden heeft de Afdeling nog geen geval aangenomen waarin zich deze situatie voordeed.

Ingeval primair een gedoogbeslissing is genomen en die naar aanleiding van bezwaren van derden in bezwaar is herroepen (zie de uitspraken van 30 juli 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD8885, en van 1 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1012) kan de gedoogde de procedure voortzetten door beroep en eventueel hoger beroep in te stellen.

Uit hetgeen hiervoor is overwogen, kan worden afgeleid dat met name voor de gedoogde of de verzoeker om een gedoogbeslissing niet eenvoudig valt te bepalen of hij te maken heeft met een besluit waartegen bestuursrechtelijke rechtsmiddelen kunnen worden aangewend. De rechtspraak

van de Afdeling op dit gebied is complex en niet altijd helder. In dit verband kan worden opgemerkt dat de staatsraad advocaat-generaal in zijn conclusie erop wijst dat niet duidelijk is wanneer de Afdeling welk criterium gebruikt om te beoordelen of sprake is van een bijzondere situatie. Bovendien merkt de staatsraad advocaat-generaal op dat het gelet op de definitie van een besluit in de Awb niet vanzelfsprekend is om een gedoogbeslissing als een besluit te kwalificeren, omdat het niet zonder meer duidelijk is dat met een gedoogbeslissing een verandering in de wereld van het recht is beoogd. De overtreding duurt met of zonder de gedoogbeslissing voort. Ook acht de staatsraad advocaat-generaal niet duidelijk wat de Afdeling bedoelt met de term 'aanmerken als': is de gedoogbeslissing een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Awb of wordt zij slechts met het oog op de rechtsbescherming daarmee gelijkgesteld?

Ten eerste kan dit door alle soorten gedoogbeslissingen met een besluit in de zin van de Awb gelijk te stellen. Ten tweede kan dit door (in beginsel) alle gedoogbeslissingen niet met een besluit in de zin van de Awb gelijk te stellen. De Afdeling kiest thans voor de tweede manier. Zie voor de onderbouwing van die keuze hierna onder 20. Deze nieuwe lijn in de rechtspraak houdt kort gezegd in dat de gedoogbeslissing, de weigering een gedoogbeslissing te nemen en de intrekking van een gedoogbeslissing, op een enkele uitzondering na (zie hierna onder 19), geen besluiten zijn in de zin van de Awb en daarmee ook niet worden gelijkgesteld.

Tegen een gedoogbeslissing kunnen geen bestuursrechtelijke rechtsmiddelen (meer) worden aangewend. Dit betekent echter niet dat een derde machteloos staat ten opzichte van een gedogend bestuursorgaan. Een derde kan immers bij dit bestuursorgaan een verzoek om handhaving indienen. De schriftelijke reactie op een verzoek van een belanghebbende om een besluit tot handhaving te nemen is een besluit in de zin van de Awb. Bovendien krijgt de derde met de reactie van het bestuursorgaan op het verzoek om handhaving via een niet-bezwarende weg de door hem gewenste duidelijkheid. Een gedoogbeslissing die ambtshalve of op verzoek van een overtreder is genomen, geeft die duidelijkheid niet. Met een gedoogbeslissing neemt het bestuursorgaan immers nog geen (definitief) standpunt in over de vraag of, hoe en wanneer handhavend zal worden opgetreden. In het bijzonder neemt het bestuursorgaan geen (definitief) standpunt in over de verhouding tussen de belangen van derden ten aanzien van de (vermeende) overtreding en de belangen van de (vermeende) overtreder.

De informatie die het bestuursorgaan geeft, kan inhouden dat de (voorgenomen) handeling in strijd is met de wet of met andere regelgeving. Een dergelijk bestuurlijk rechtsoordeel over de uitleg of de gevolgen van rechtsregels is ook geen besluit (vergelijk overweging 11). Slechts in uitzonderlijke situaties wordt een bestuurlijk rechtsoordeel omwille van de rechtsbescherming met een besluit gelijkgesteld. De algemene lijn in de jurisprudentie is dat het indienen van een verzoek om een vergunning of het afwachten van een besluit omtrent handhaving niet als een onevenredig bezwarende weg kan worden aangemerkt om een voor beroep bij de bestuursrechter vatbaar besluit te krijgen. De informatie die het bestuursorgaan geeft, kan ook inhouden dat volgens het bestuursorgaan sprake is van een overtreding, maar dat het bestuursorgaan (vooralsnog) niet tot handhaving zal overgaan zolang de betrokkene zich aan bepaalde voorwaarden houdt of anderszins bepaalde voorwaarden niet zijn vervuld. Indien die betrokkene vindt dat een dergelijke mededeling te weinig zekerheid biedt, of indien hij het niet eens is met het standpunt van het bestuursorgaan dat in strijd met de wet of met andere regelgeving wordt gehandeld, dan is het aan hem om een aanvraag om een vergunning in te dienen of om anderszins de rechtens noodzakelijke toestemming te verkrijgen, dan wel een besluit omtrent handhaving uit te lokken of af te wachten. Tegen de weigering van een vergunning of het besluit om tot handhaving over te gaan kan de (vermeende) overtreder bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aanwenden.

Conclusie

Een gedoogbeschikking is voor de overtreder géén besluit dat vatbaar is voor bezwaar of beroep. In deze leidt dit enkel tot een rechtsoordeel hetgeen geen rechtsgevolg met zich meebrengt.

Overgangsrecht bestemmingsplan

Wenst men hier wel een rechtsgevolg aan te geven dient dit via een besluit inzake een bestemmingsplanherziening plaats te vinden. Een persoonsgebonden overgangsrecht wordt mogelijk gemaakt in de Bro.

Het overgangsrecht regelt dat gebruik dat reeds bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan en hiermee strijdig is, onder voorwaarden mag worden voortgezet voor de duur van het nieuwe bestemmingsplan.

Bij persoonsgebonden overgangsrecht is het afwijkende gebruik niet gekoppeld aan een bepaalde termijn, maar aan een bepaald persoon. Dit houdt in dat alleen een met name genoemd persoon het pand of perceel in afwijking van het bestemmingsplan mag gebruiken. Overlijdt deze persoon of besluit deze het pand te verlaten, dan zal het persoonsgebonden overgangsrecht onmiddellijk vervallen. Deze vorm van overgangsrecht wordt doorgaans gebruikt op het moment dat niet aan de voorwaarden voor het overgangsrecht gebruik kan worden voldaan, maar handhavend optreden anderzijds niet gerechtvaardigd zou zijn. Een dergelijke situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen op het moment dat een woning al tientallen jaren in strijd met het bestemmingsplan wordt bewoond, en het recht op overgangsrecht hierdoor in principe al is vervallen, maar de bewoner wel een hoge leeftijd heeft, zodat verbod op het gebruik onredelijk is.

Artikel 3.2.3. Bro:

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 3.2.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Een andere bijzondere vorm van overgangsrecht betreft de uitsterfregeling. De uitsterfregeling gaat nog iets verder dan het persoonsgebonden overgangsrecht. De uitsterfregeling, ook wel het zaaksgebonden overgangsrecht genoemd, blijft net zo lang van kracht als het gebruik feitelijk voortduurt. Dit betekent dat de uitsterfregeling bijvoorbeeld ook blijft gelden bij verkoop en nieuwe ingebruikname van het pand.

De Raad van State heeft in een uitspraak van 26 februari 2014 met nummer 201306674/1/R4 bepaald dat de eigenaren van een bedrijfswoning, die deze al heel lang als burger bewoonden, er recht op hadden dat het persoonsgebonden overgangsrecht werd omgezet in een uitsterfregeling. De gemeente had hiertegen bezwaar, omdat het als burger bewonen van een woning op een bedrijfsterrein nadelig kon zijn voor de omliggende bedrijven. Hun milieucategorie zou in gevaar kunnen komen. Om die reden had de gemeente uitsluitend een persoonsgebonden overgangsrecht toegekend, er van uitgaande dat die eerder tot beëindiging van de bewoning door een burger zou leiden. De Raad van State erkende dit bezwaar, maar stapte er overheen. Volgens de Raad zijn de ruimtelijke effecten van het persoonsgebonden overgangsrecht en de uitsterfregeling op dit moment hetzelfde. Ook vond de Raad dat het voor de bewoners nadeliger zou zijn als de woning onder persoonsgebonden overgangsrecht zou vallen, omdat te verwachten was dat er vanuit de bedrijven op het bedrijventerrein geen vraag naar de woning zou ontstaan. De Raad van State kent in deze uitspraak belang toe aan de belangen van de eigenaren om de woning op enig moment te kunnen verkopen aan een geïnteresseerde partij. Dit heb ik niet eerder in een uitspraak aangetroffen. Ook gemeenten moeten zich er dus om

bekommeren dat een bestemming de mogelijkheid tot verkoop niet onmogelijk maakt. Deze uitspraak betrof wel een bijzonder geval, waarin een beroep op overgangsrecht mogelijk was. Een beroep op overgangsrecht is alleen mogelijk als het gebruik dat nu in strijd was met het bestemmingsplan eerder legaal was, of als het gebruik op enig moment onder het "ruime" overgangsrecht viel. Alleen in die gevallen moet worden beoordeeld of in plaats van het persoonlijk overgangsrecht eventueel de uitsterfregeling moet worden toegepast.

Overig

Dit is echt een laatste alternatief als positief bestemmen of handhaving geen reële opties zijn.

Voor de vraag of een bestaande woning als zodanig moet worden bestemd komt geen planologische betekenis toe aan gemeentelijke belastingaanslagen of heffingen en de toekenning van huisnummers, omdat

Bijlage II

[REDACTED]

Aaldersconsultancy.

Juridisch advies en bemiddelingsbureau voor onroerende zaken, bouw, ruimtelijke ordening, fiscale- en bestuursrechtelijke zaken.

AANTEKENEN.

Aan burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA Veghel

Uw brief : Schijndel, 4 mei 2021
Uw kenmerk :
Onderwerp : woonbestemming Ollandseweg 4a.

Geacht college,

Inleiding.

Als gemachtigde van de heer [REDACTED] Ollandseweg 4a, Schijndel vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Aan de Ollandseweg staat een voormalig boerderijtje dat oorspronkelijk uit 1875 stamt met daarin twee zelfstandige woningen, namelijk Ollandseweg 4 en 4a. Ter plaatse geldt volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 de enkelbestemming "Wonen en de dubbelbestemming Archeologie 4."

De heer en mevrouw [REDACTED] wonen vanaf 9 december 1981 in de woning Ollandseweg 4a en zijn daar ook eigenaar van maar die woning is nooit als zodanig bestemd. Jaarlijks krijgen zij daarvoor ook een aanslagbiljet gemeentelijke belastingen.

Burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Schijndel hebben op 9 december 2010 OV-2010-0017/10.035111 een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de woning Ollandseweg 4a en de heer [REDACTED] is van mening dat daarmee het gebruik is gelegaliseerd.

De heer [REDACTED] kwam er achter dat zijn woning Ollandseweg 4a niet als zodanig is bestemd in het bestemmingsplan Landelijke Gebied 2013 en heeft gevraagd om dat alsnog te doen. Uit een oogpunt van **rechtszekerheid** is dat een begrijpelijk verzoek.

Zou hij dat verzoek niet hebben gedaan, dan zou de situatie zijn gebleven zoals die al 39 jaar is en zou een handhavingstraject dat verder in deze brief aan de orde komt, zijn uitgebleven.

De feitelijke situatie van de woning.

Aan te Ollandseweg 4 en 4a staan twee zelfstandige woningen. Er is geen verbinding tussen Ollandseweg 4 en 4a wat gelet op de feitelijke situatie ook niet mogelijk is en er kan dan ook niet worden gesproken van inwoning zoals van gemeentewege is gesuggereerd.

.....

Op de bouwtekeningen behorende bij de op 9 december 2010 verleende omgevingsvergunning is duidelijk zichtbaar dat het hier om twee zelfstandige woningen gaat.

Op tekening nummer 07 is de inhoud van die woning en de aanbouw aangegeven, namelijk 510 m³ en 90 m³ en in totaal 600 m³. Op tekening 11 en 12 zijn de ruimtes waaronder woonkamer en keuken, aangegeven. Op basis hiervan kan dan ook niet staande gehouden worden, zoals de gemeente Meierijstad stelt, dat de gemeente Schijndel niet zou hebben kunnen zien dat het om een zelfstandige woning gaat.

We hebben de indruk dat ambtelijk niet is gekeken naar alle tekeningen die behoren bij de verleende omgevingsvergunning van 9 december 2010.

De indeling van Ollandseweg 4 laat zien dat een verbinding met Ollandseweg 4a niet mogelijk is. (ter plaatse zijn een keuken, wc- douche- wasruimte en kast aanwezig) Ollandseweg 4a had en heeft een eigen voor – en achterdeur en op de begane grond een woonkamer, een keuken, een wasruimte en een wc, een kast en een trap naar de verdieping met daar een douche, en twee slaapkamers. Dat wordt ook bevestigd in de brief van de toezichthouder van de gemeente van 7 december 2020 waarop hierna verder zal worden ingegaan.

De nieuwe situatie geeft aan dat de aangebouwde lage wasruimte is gesloopt en dat met de verleende omgevingsvergunning een nieuwe ruimte is gebouwd die tot aan de nok van het dak is opgetrokken en één geheel vormt met de verdieping van deze woning. In de nieuwe ruimte, die in open verbinding staat met de woonkamer, is een keuken geplaatst en daar bevindt zich ook de toegang tot de ruimte met daarin de wc en opslagruimte (kasten) die allemaal ten dienste staan van Ollandseweg 4a. Uit het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning blijkt dat de uitbreiding van de woning zal worden gebruikt voor de **functie: wonen**. Dat dit op de hele woning betrekking heeft, is begrijpelijk. Men gaat niet in de keuken alleen wonen.

De bouwtekeningen geven aan dat ook de buitengevels van Ollandseweg 4a zijn gewijzigd en de voor- en achterdeur een eigen toegang geven tot deze woning zoals dat voorheen ook al was. Kortom er is hier nadrukkelijk sprake van het wijzigen van de woning Ollandseweg 4a. In het besluit van 9 december 2010 staat dat de aanvraag is getoetst aan: *onder andere het bestemmingsplan buitengebied (plankaart) en buiten gebied herziening 2008 (voorschriften) in dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming (en) wonen, het bouwplan voldoet aan artikel 9 van de bestemmingsplanvoorschriften.*

Standpunt gemeente.

Tot nu toe is het ambtelijk standpunt dat niet kan worden meegewerkt aan het als zodanig bestemmen van de woning Ollandseweg 4a.

Ambtelijk is men van mening dat het verlenen van de omgevingsvergunning op 9 december 2010 niet heeft geleid tot het legaliseren van het gebruik van Ollandseweg 4a als zelfstandige woning.

Verder is men van mening dat het als zodanig bestemmen in strijd zou zijn met het gemeentelijk en provinciaal beleid en het bestemmingsplan.

Ook na het overleg met de verantwoordelijke wethouder op 18 februari 2021 is het ambtelijk standpunt niet gewijzigd en beroept men zich, overigens ten onrechte, op niet vergelijkbare uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uit het ambtelijk verslag van het gesprek met de verantwoordelijke wethouder op 18 februari 2021 is het beeld ontstaan dat ambtelijk ' koste wat kost' wordt vastgehouden aan 'het eigen gelijk' en er geen oog is voor het daadwerkelijk oplossen van deze zaak en het belang van rechtszekerheid voor de heer en mevrouw [REDACTED]. Om deze impasse te doorbreken is een frisse kijk sterk aan te bevelen en meer oog voor het belang van de heer

en mevrouw [REDACTED] die het achterliggend proces toch hebben ervaren als 'de macht van de overheid' en zij missen een goed bestuurlijk oog voor hun belangen.

De heersende jurisprudentie.

Van ambtelijke zijde is tijdens dit proces vaak verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2015:555), maar die is niet vergelijkbaar met waar het nu over gaat omdat het in die zaak ging om een nog te splitsen gebouw in twee woningen en het hier gaat het om een al tientallen jaren bestaande splitsing in twee woningen. Van belang is hetgeen de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zijn uitspraak van 24.08.2011 (onder 2.2.2 heeft overwogen namelijk: *"Gelet op het voorgaande, heeft de rechtbank terecht vastgesteld dat een vrijstelling voor het gebruik van het perceel ten behoeve van detailhandel in keukens rechtstreeks uit de verleende en rechtens onaantastbare bouwvergunning van 17 juli 2001 voortvloeit en dit gebruik derhalve geen overtreding van de bestemmingsplanvoorschriften inhoudt."*

In de uitspraak van 24 december 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2589) overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

"Zoals de Afdeling heeft overwogen in

onder meer de uitspraak van 24 december 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2589) kan vrijstelling voor het gebruik van een gebouw in strijd met het betreffende bestemmingsplan worden geacht voort te vloeien uit een voor dat gebouw verleende bouwvergunning als uit de aanvraag zonder meer kan worden afgeleid dat het gebouw in strijd met het betreffende bestemmingsplan zal worden gebruikt en het college, zich bewust van het strijdige gebruik, de bouwvergunning in weerwil van de planregels bij het bestemmingsplan toch heeft verleend. Zie daarvoor ook de uitspraak van 18 maart 2020 (ECLI: NL:RVS:2020:816)

Zoals hiervoor al is betoogd, kon uit de betreffende tekeningen onomstotelijk worden vastgesteld dat de betreffende woning al werd gebruikt in strijd met het geldende bestemmingsplan en dat het ook de bedoeling was om dat strijdig gebruik voort te zetten. Ook kon zonder meer worden vastgesteld dat er een duidelijke samenhang was tussen voorgenomen bouwwerkzaamheden en het uiteindelijk gebruik dat dus niet los van elkaar gezien kan worden. In weerwil hiervan, om de woorden van de Afdeling bestuursrechtspraak maar te gebruiken, is de omgevingsvergunning verleend en daarmee ook het strijdig gebruik gelegaliseerd. Uit het blijven volhouden dat dit niet zo is, wordt blijk gegeven dat de wil ontbreekt om dat te erkennen.

Precedentwerking.

Het ambtelijk standpunt is mede ingegeven door de veronderstelde precedentwerking als medewerking zou worden verleend aan het positief bestemmen van Ollandseweg 4a. Volgens vaste jurisprudentie is daarvoor vereist dat er sprake moet zijn van gelijkwaardige gevallen waarop derden zich zouden kunnen beroepen. Uit de jurisprudentie blijkt dan ook dat een beroep daarop nauwelijks kans van slagen heeft. De veronderstelling dat zich dat in de toekomst wellicht zou kunnen voordoen is niet voorzien van concrete jurisprudentie die dat standpunt zou kunnen ondersteunen en is het dus uitsluitend hypothetisch.

Ook in de literatuur wordt dat ambtelijk standpunt niet ondersteund. Het is meer de angst van het bestuursorgaan om dat middel te hanteren zoals in de literatuur naar voren komt. Ook in deze zaak wordt van ambtelijke zijde ten onrechte hieraan vastgehouden.

In dit kader wordt verwezen naar de volgende uitspraken (ECLI:NL:RBAMS:2020:3433 en ECLI:NL:RVS:2021:167) en de volgende overwegingen:

"het verlenen van medewerking in een specifieke zaak leidt niet automatisch er toe dat ieder ander gelijksoortig verzoek gehonoreerd zou moeten worden. Dat hangt helemaal af

van de vraag in hoeverre het daadwerkelijk, in alle opzichten, vergelijkbare verzoeken en situaties blijkt te betreffen."

Handhaving.

Tot eind 2020 hebben de gemeente Schijndel en Meierijstad geen handhavingsmaatregelen getroffen tegen het gebruik van Ollandseweg 4a en daarom mochten de heer en mevrouw Kuenen er redelijkwijze van uitgaan en er op vertrouwen dat zij daar, mede gelet op de hiervoor genoemde omgevingsvergunning, legaal mogen wonen.

Lopende het proces heeft de gemeente Meierijstad toch een ambtenaar toezicht naar Ollandseweg 4a gestuurd om daar de situatie op te nemen. Die heeft een rapport opgesteld. Bij brief van 7 december 2020 is aan de heer [REDACTED] het voornemen aangegeven om een handhavingstraject op te starten.

Uitermate vreemd om dat plotseling te doen nu de heer [REDACTED] het verzoek heeft gedaan om zijn woning als zodanig te bestemmen en hij daarover nog in gesprek is met de gemeente.

De vraag is ook of de gemeente na 39 jaar niet optreden en het verlenen van een omgevingsvergunning op 9 december 2010, nu nog in redelijkheid een handhavingstraject kan en moet inzetten. Hierbij wijzen we ook op de algemeen beginselen van behoorlijk bestuur en met name op het vertrouwensbeginsel en de opvatting van de Afdeling bestuursrechtspraak dat van handhavend optreden behoort te worden afgezien als dat zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Dat is hier toch wel het geval, temeer omdat wat op 9 december 2010 is vergund dan niet ontmanteld hoeft te worden.

Hoe nu verder.

Allereerst worden gewezen op het volgende citaat uit de brief van 7 december 2020 van de ambtenaar toezicht:

"Maatregelen: uiterlijk 7 mei 2021 dient de overtreding te zijn opgeheven. De strijdige situatie, 2 woningen binnen één bestemmingsvlak, dient alsdan beëindigd te zijn.

U kunt een principeverzoek indienen of aan de gemeenteraad om een bestemmingswijziging verzoeken. Wanneer één van deze trajecten niet in gang zijn gezet op 7 mei 2021 of de overtreding niet is opgeheven wordt het handhavingstraject voortgezet."

Zoals hiervoor aangehaald wil de heer [REDACTED] graag dat zijn woning Ollandseweg 4a als woning wordt bestemd en vraagt dat bij deze aan uw gemeenteraad.

Dat verzoek wilde de heer [REDACTED] al veel eerder aan uw gemeenteraad doen maar stuitte steeds af op negatieve ambtelijke adviezen en hoge kosten (leges en advieskosten) om dan toch maar de 'gok' te wagen.

Door de dreiging van handhaving heeft de heer [REDACTED] besloten om dat toch aan uw gemeenteraad te vragen en dan om daarover een principe-uitspraak te doen. Als daarop een positieve uitspraak volgt, kan vervolgens de wettelijke procedure worden ingezet. De heer [REDACTED] heeft eerder aan de verantwoordelijke wethouder voorgesteld om het standpunt van de heer [REDACTED] te volgen namelijk dat hij op basis van de op 9 december 2010 verleende vergunning in Ollandseweg 4a legaal mag wonen en bij de eerstkomende herziening van het geldende bestemmingsplan de woning Ollandseweg 4a alsdan als zodanig te bestemmen. Dat zou dan meegenomen kunnen worden bij de eerstvolgende ronde van zogenoemde 'veegplannen', maar ook dat werd ambtelijk en bestuurlijk helaas niet ondersteund.

Als erkend wordt dat de heer [REDACTED] daar legaal mag wonen, zou dat betekenen dat het overgangsrecht van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 hierop van toepassing is. Dat is de meest eenvoudige oplossing.

29 juli 2021

Pagina 5

Ambtelijk is voorgesteld om aan de gemeenteraad te verzoeken een "persoonsgebonden overgangsrecht" in het bestemmingsplan op te nemen. Dat zou dan betekenen dat de heer en mevrouw [REDACTED] aan de Ollandseweg 4a mogen blijven wonen totdat zij daar weggaan 'maar dat die woning daarna ontmanteld dient te worden. Deze optie is voor de heer [REDACTED] erg ongunstig en daarom voelt hij daar niet voor.

Een andere optie is de zogenaamde "Uitsterfregeling", die is aan te duiden als een zaakgebonden overgangsrecht dat zo lang van kracht blijft als het feitelijk gebruik voortduurt. Dat betekent dus dat deze regeling ook blijft gelden bij verkoop en nieuwe bewoners. Ook deze regeling is niet ideaal.

Samenvattend.

De heer [REDACTED] vraagt om te erkennen dat op basis van de verleende omgevingsvergunning van 9 december 2010 hij en zijn vrouw de woning Ollandseweg 4a legaal bewonen en derhalve ook expliciet vast stellen dat daarmee het overgangsrecht van het bestemmingsplan Landelijke Gebied 2013 van toepassing is en te verklaren dat u bereid bent mee te werken aan het als zodanig bestemmen van die woning.

Hoogachtend,
De gemachtigde

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bijlagen.

1. Kopie van de aanvraag en het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning van 9 december 2010 met bijbehorende bouwkundige tekeningen 1 t/m 14.
2. Brief van 7 december 2020 van de toezichthouder.
3. Afbeelding van het boerderijtje uit 1875. Zie hieronder.

29 juli 2021
Pagina 6



Collegevoorstel

Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening	Zaaknummer	1948386334
B&W datum	15 juni 2021	Documentnr.	19481346836
Datum voorstel	31 mei 2021	Werkateller	Gebiedsontwikkeling en planologie
		Steller	
Regionale afstemming	Nee		
Participatie			
Openbaar	Ja		
Persbericht	Nee	Subsidie	Nee
Onderwerp Verzoek bestemmingsplanherziening Ollandseweg 4 en 4a in Schijndel			
Tekst besluitenlijst Het college deelt aan de aanvrager mee dat de situatie aan de Ollandseweg 4-4a in Schijndel nu niet onder het huidige overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt en besluit in principe medewerking te willen verlenen aan een bestemmingsplanherziening voor een persoonsgebonden overgangsrecht voor het gebruik van de tweede woning aan de Ollandseweg 4a in Schijndel. Tevens besluit het college het verzoek tot bestemmingsplanherziening voor een positieve bestemming voor de tweede woning aan de Ollandseweg 4a in Schijndel, onder het door de gemeenteraad verkregen mandaat, op grond van artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening, af te wijzen.			
Samenvatting In 2019 is de gemeente benaderd met het verzoek om de tweede woning aan de Ollandseweg 4a in Schijndel positief te bestemmen, op grond van een verleende omgevingsvergunning uit 2010. Ambtelijk is hier negatief over geadviseerd en is aangegeven alleen mogelijkheden te zien in een persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan. Er zijn immers geen rechten opgebouwd voor een tweede woning en ook het toevoegen van een nieuwe woning in het buitengebied stuit op beperkingen in het beleid. Op 5 mei 2021 heeft de gemeente het verzoek ontvangen hierover een besluit te nemen. In eerste instantie vraagt men te erkennen dat de situatie onder het huidige overgangsrecht valt, en aanvullend daarop wordt verzocht om een positieve bestemming.			

Voorgesteld besluit

1. aan verzoeker mede te delen dat de situatie met twee woningen aan de Ollandseweg 4-4a in Schijndel niet onder het overgangsrecht uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" valt;
2. het verzoek tot bestemmingsplanherziening voor een positieve woonbestemming voor de Ollandseweg 4a in Schijndel op grond van artikel 3.9. Wro, in samenhang met het door de raad verkregen mandaat, af te wijzen.
3. in principe medewerking te willen verlenen aan een bestemmingsplanherziening ten behoeve van een persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoning van de woning aan de Ollandseweg 4a in Schijndel;

Intern overleg	Naam	Datum
Ja		div.
Extern overleg	Naam	Datum
Nee		

Wettelijk kader	Wet(ten) + artikel(en) Artikel 3.1. en 3.9 Wro Artikel 3.2.3 Bro
Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen voor Meierijstad	Programma 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwing.
Eerder genomen besluiten Nee	Eerder genomen besluiten intrekken Nee
Besluit B&W Datum Nr.	Besluit B&W Datum Nr.
Besluit Raad Datum Nr.	Besluit Raad Datum Nr.

Waarom naar het college?

Er wordt een verzoek tot bestemmingsplanherziening gedaan. Het is aan het college van B&W om bestemmingsplanherzieningen voor te bereiden en hiervoor eventuele principebesluiten te nemen. Tevens heeft het college van B&W het mandaat van de gemeenteraad gekregen om verzoeken tot bestemmingsplanherziening af te wijzen op grond van artikel 3.9. Wro.

Aanleiding

In 2019 heeft de adviseur van de eigenaar van de locatie Ollandseweg 4-4a in Schijndel de gemeente benaderd met het verzoek om de tweede woning op deze locatie positief te bestemmen, op grond van een verleende omgevingsvergunning uit 2010 op grond waarvan volgens de adviseur een tweede woning zou zijn vergund. Ambtelijk is (gemotiveerd) kenbaar gemaakt dat het niet mogelijk is een tweede woning positief te bestemmen en dat eventueel een persoonsgebonden overgangsrecht tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Na overleg met de portefeuillehouder is dit standpunt ongewijzigd gebleven. Daarbij is kenbaar gemaakt dat mocht men het niet eens zijn met dit standpunt, dat men dan een verzoek kan doen tot het nemen van een besluit waartegen men eventueel in beroep kan gaan. Een onafhankelijke rechter kan hierover dan een uitspraak doen. Op 5 mei 2021 hebben wij dit verzoek ontvangen. In eerste instantie vraagt men te erkennen dat de situatie onder het huidige overgangsrecht valt, en aanvullend daarop wordt verzocht om een positieve bestemming.

Argumenten

1.1. Het overgangsrecht in het bestemmingsplan biedt alleen een overgangsrecht voor legale situaties die in strijd zijn met het bestemmingsplan;

Indien gebruik van een bouwwerk voor de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan is toegestaan op grond van het voorgaande bestemmingsplan of reeds verleende vergunningen (legaal gebruik), en nu in strijd is met het geldende bestemmingsplan, valt dit gebruik onder het overgangsrecht. Nu geldt voor de Ollandseweg 4-4a in Schijndel het bestemmingsplan "Landelijk

gebied" zoals in werking getreden op 28 september 2013. De bewoning vindt al plaats van voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Uit het GBA blijkt dat sinds 1967 ouders met dochter op de Ollandseweg 4 wonen. In 1981 komt daar de partner van de dochter (de huidige eigenaar) bij wonen. Er is nog sprake van één huishouden en één woning. In december 2009 hebben de ouders zich ingeschreven op nummer 4a en dochter met haar partner zijn op nummer 4 blijven wonen. Vanaf december 2009 is er dus sprake van het gebruik van de boerderij als 2 woningen. Noch het voorgaande bestemmingsplan noch een vergunning (zie hiervoor argument 2.1.) bieden een legale grondslag voor de bewoning en kan daarmee de tweede woning nimmer onder het overgangsrecht vallen.

2.1. De omgevingsvergunning uit 2010 geeft geen toestemming om twee woningen op deze locatie te gebruiken;

In 2010 is er een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van een wasruimte (aanbouw) tot keuken. Uit de tekeningen blijkt dat er sprake is van twee woningen, echter dat is volgens de tekeningen al de bestaande situatie. Met het verlenen van deze vergunning is derhalve géén toestemming verleend voor een tweede woning. Dit is tegenstelling tot hetgeen de adviseur van de eigenaar stelt (zie hiervoor ook 3.5 en 3.6).

In bijgevoegde memo (1) is uitvoerig gemotiveerd waarom naar onze mening er geen sprake is van een zogeheten 'impliciete vrijstelling' voor een tweede woning op grond van deze vergunning. En daarmee ontstaat hiermee ook geen recht op een tweede woning die dan als zodanig bestemd dient te worden.

2.2. Er zijn geen mogelijkheden in het gemeentelijke beleid en het provinciale beleid om een woning toe te voegen in het buitengebied op deze locatie;

Naar aanleiding van het eerste verzoek van de eigenaar is gekeken wat de mogelijkheden in het huidige gemeentelijke en provinciale beleid zijn voor het toevoegen van een woning.

Zowel boerderijsplitsing als de Ruimte voor Ruimte regeling bieden hier geen oplossing. De boerderijsplitsing is alleen mogelijk als er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand. Daar is hier geen sprake van. De Ruimte voor Ruimte regeling wensen wij toe te passen als hiermee een kwaliteitsverbetering van het buitengebied plaatsvindt (bv. saneren van een veehouderij) of er een knelpunt wordt opgelost. Ook daar is hier geen sprake van. Deze mogelijkheden en de kans van slagen in deze situatie zijn verder uiteengezet in memo 2.

2.3. Met dit (afwijzings)besluit heeft de aanvrager van het verzoek een mogelijkheid om in beroep te gaan;

De argumenten hiervoor geschetst zijn reeds meermalen kenbaar gemaakt aan de adviseur van de eigenaar. Echter hij deelt niet ons standpunt dat de vergunning uit 2010 geen recht op een tweede woning oplevert. Het is dan ook wellicht wenselijk voor de eigenaar om over dit geschil een uitspraak te laten doen door een onafhankelijke rechter. Dit kan door een beroepsmogelijkheid op een besluit te bieden. Door nu het verzoek af te wijzen op grond van artikel 3.9 Wro, is er sprake van een besluit waartegen men in beroep kan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit besluit biedt de eigenaar dan ook een mogelijkheid het geschil over de omgevingsvergunning voor te leggen aan een onafhankelijke rechter.

3.1. Juridisch is dit de enige correcte mogelijkheid;

De situatie is vanuit alle juridische mogelijkheden beoordeeld. Daaruit blijkt dat een persoonsgebonden overgangsrecht te motiveren is. In het bestemmingsplan wordt dan gemotiveerd een overgangsrecht geboden voor die mensen die volgens het GBA nu in de niet legale woning wonen, waarmee zij er mogen blijven wonen. Zodra de bewoning door deze mensen wordt gestaakt, dan dient de boerderij weer als één woning te worden gebruikt. Het Besluit ruimtelijke ordening biedt deze mogelijkheid.

3.2. Een gedoogbeschikking biedt geen rechtsgevolg, een bestemmingsplan met overgangsrecht wel;

Een persoonsgebonden overgangsrecht lijkt op een zogeheten gedoogbeschikking echter er is verschil. Met een gedoogbeschikking geeft het college alleen aan dat er niet gehandhaafd zal worden op de illegale situatie. Dit geeft alleen aan dat er (vooralsnog, onder voorwaarden) niet gehandhaafd wordt. Een dergelijke gedoogbeschikking biedt geen rechtsgevolg en heeft ook geen werking jegens derden. Dit biedt alsnog rechtsonzekerheid.

Een persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan, dat ook formeel wordt voorbereid en vastgesteld, biedt wel rechtsgevolg. Het biedt rechtszekerheid en een juridische grondslag om daar te mogen blijven wonen. De gemeenteraad kan overgaan tot het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht in gevallen waarin het bestaande gebruik, niet onder de werking van het algemene overgangsrecht zou vallen en handhavend optreden tot een 'onbillijkheid van overwegende aard' zou leiden. Voorbeeld van zo'n 'onbillijkheid' is de situatie waarin een woning al tientallen jaren illegaal wordt gebruikt, zonder dat daar handhavend tegen is opgetreden.

Een andere bijzondere vorm van overgangsrecht betreft de uitsterfregeling. De uitsterfregeling gaat nog iets verder dan het persoonsgebonden overgangsrecht. De uitsterfregeling, ook wel het zaaksgebonden overgangsrecht genoemd, blijft net zo lang van kracht als het gebruik feitelijk voortduurt. Dit betekent dat de uitsterfregeling bijvoorbeeld ook blijft gelden bij verkoop en nieuwe ingebruikname van het pand. Dit betekent dat het overgangsrecht heel lang kan duren. Dit is te rechtvaardigen als het gebruik van het pand ooit wel is toegestaan onder een voorgaande bestemmingsplanregeling en nu met een nieuw bestemmingsplan onder het overgangsrecht is gebracht.

Nu de tweede woning niet valt onder het overgangsrecht en daarmee illegaal is, is een persoonsgebonden overgangsrecht het beste te rechtvaardigen.

3.3. Het geheel is in eigendom bij 1 persoon, de situatie kan dus relatief eenvoudig gewijzigd worden;

De gehele boerderij (dus beide woningen) met bijbehorende percelen zijn in eigendom van de dochter met haar partner. De ouders hebben een recht op bewoning/gebruik.

Zodra de bewoning van de illegale woning wordt gestaakt en de boerderij dus weer als één woning dient te worden gebruikt, levert dit vanuit het eigendom geen problemen op in die zin dat de illegale woning bijvoorbeeld niet verkocht kan worden en men met een onverkoopbaar gebouw/perceel blijft zitten. Het geheel is en blijft dan ook bij één eigenaar.

3.4. Hiermee wordt geen precedent gecreëerd;

Voorkomen dient te worden dat woningen die illegaal zijn opgericht zonder meer positief zullen worden bestemd. Bekend is dat dit geen onbekend fenomeen in het buitengebied is. In het verleden zijn er diverse boerderijen of andere bebouwing in het buitengebied omgebouwd tot woningen. Zou de gemeente de woning, zonder juridisch correcte grondslag, toch positief willen

bestemmen, dan is de kans zeker reëel dat er vergelijkbare verzoeken zullen worden ingediend. Een dergelijke precedentwerking moet worden voorkomen.

3.5. De mensen die er nu wonen, wonen hier al tientallen jaren;

Uit het GBA blijkt dat deze mensen er samen al sinds de jaren '80 wonen. Tot op heden heeft de gemeente geen actie ondernomen op de tweede woning. Sinds 2009 zijn er ook daadwerkelijk twee woningen. Ruim 10 jaar zijn de twee woningen al aanwezig. Niet is gebleken dat dit in de omgeving tot bezwaren leidt. Het is dan ook een redelijk voorstel om in principe medewerking te verlenen aan een persoonsgebonden overgangsrecht zodat deze mensen er in ieder geval mogen blijven wonen. Direct handhaven is niet wenselijk.

3.6. Bij de omgevingsvergunning uit 2010 hadden we de strijdige situatie kunnen opmerken en toen kunnen handhaven. Dit is niet gedaan;

In 2010, kort nadat de tweede woning is ontstaan, had de gemeente kunnen weten dat er twee woningen aanwezig waren. Daar is niet op gehandhaafd. De gemeente had hier dus eerder actie kunnen ondernemen. Dat is niet gedaan. Nu direct handhaven is niet wenselijk. Een persoonsgebonden overgangsrecht biedt een goede oplossing.

Kanttekeningen

2.1. De kans is aanwezig dat men in beroep gaat;

Zoals aangegeven onder argument 2.3. zal het besluit mogelijk kunnen leiden tot een beroep bij de Raad van State. Hiermee kan dan door een onafhankelijke rechter beoordeeld worden of de omgevingsvergunning uit 2010 wel of geen toestemming voor een tweede woning impliceert. Als er een onherroepelijke uitspraak ligt, is duidelijk hoe de situatie is en of de gemeente eventueel alsnog een plicht heeft tot het positief bestemmen van de woning.

Vooralsnog blijven wij bij het standpunt dat het voorliggende besluit juridisch houdbaar is.

3.1. Het overgangsrecht is tijdelijk en zal een keer vervallen, de woning dient dan te worden opgeheven;

Zoals ook uit het verzoek blijkt, men vindt een persoonsgebonden overgangsrecht niet ideaal. Dit omdat hiermee de situatie van twee woningen tijdelijk en eindig is. De tweede woning kan dan ook niet verkocht worden aan derden. Echter, omdat een persoonsgebonden overgangsrecht de enige juridisch correcte mogelijkheid is, kunnen we daar in principe medewerking aan verlenen.

Communicatie

Het besluit wordt kenbaar gemaakt aan de aanvrager.

Participatie

Dit is vooralsnog niet aan de orde. Indien men gebruik wil maken van het principebesluit voor een persoonsgebonden overgangsrecht en een bestemmingsplanherziening wil opstarten zal men een dialoog met de omgeving moeten voeren.

Duurzaamheid

De tweede woning wordt behouden en de huidige bewoners kunnen hier, in het buitengebied, blijven wonen. Deze woning is echter niet gerealiseerd binnen de huidige doelen rondom klimaat en energie.



Financiële toelichting

Het in behandeling nemen van het verzoek zal gezien worden als het in behandeling nemen van een principeverzoek. Daarvoor zullen de leges in rekening worden gebracht. Als men op grond van het principebesluit het bestemmingsplan wil herzien zullen hier ook de kosten voor in rekening gebracht worden in de vorm van een exploitatiebijdrage.

Planning

Het besluit wordt kenbaar gemaakt aan de aanvrager. Men heeft dan 6 weken tijd om eventueel in beroep te gaan tegen de afwijzing om het bestemmingsplan te herzien voor een tweede woning. Het principebesluit voor het persoonsgebonden overgangsrecht is voor 1 jaar geldig. Binnen die termijn dient men een onderbouwing en de nodige onderzoeken aan te leveren voor het herzien van het bestemmingsplan voor het persoonsgebonden overgangsrecht.

Rechtsbescherming

Men kan in beroep tegen het afwijzingsbesluit het bestemmingsplan te herzien voor een positieve woonbestemming voor de tweede woning.

Tegen de mededeling dat de situatie niet onder het overgangsrecht valt en het principebesluit om in principe medewerking te verlenen aan een persoonsgebonden overgangsrecht, staan geen rechtsmiddelen open.

Monitoring en evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n)

1. Verzoek tot bestemmingsplanherziening Ollandsweg 4-4a, Schijndel
2. Bijlage 1 bij verzoek: omgevingsvergunning 2010
3. Bijlage 2 bij verzoek: controlerapport
4. Memo 1. Beoordeling mogelijke toestemming tweede woning op grond van omgevingsvergunning uit 2010
5. Memo 2. Mogelijkheden bestemmen/gebruiken tweede woning

Bijlage IV

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aaldersconsultancy.

Juridisch advies- en bemiddelingsbureau voor onroerende zaken, bouw, ruimtelijke ordening, fiscale- en bestuursrechtelijke zaken.

Volmacht.

Hierbij verklaart:

De heer [REDACTED], Ollandseweg 4a Schijndel, volmachtgever, volmacht te geven aan

Aaldersconsultancy, juridisch advies- en bemiddelingsbureau voor onroerende zaken, bouw, bestemmingsplan- en bestuursrechtelijke zaken, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]
[REDACTED], Kortenaerstraat 60, 5481 HN Schijndel, in zijn hoedanigheid van directeur van voormeld adviesbureau, die verklaart de volmacht aan te nemen om:

- I. De belangen van volmachtgever te behartigen in het kader van het wijzigen van de bestemming van Ollandseweg 4-4a Schijndel die in het thans vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 de "enkelbestemming: -wonen" heeft, in de bestemming 'wonen voor maximaal twee aaneengebouwde woningen'.
- II. Volmachtgever te vertegenwoordigen, in het bijzonder bij afwezigheid van volmachtgever, zonodig overleg te voeren, stukken op te vragen en stukken te verstrekken, rechtshandelingen te verrichten, kortom al datgene te doen wat nodig en wenselijk is om de belangen van volmachtgever te behartigen.

Schijndel, 2 januari 2019

[REDACTED]



Schijndel: 9 december 2009

[REDACTED]
Ollandseweg 4
5481 VC SCHIJNDEL

Onderwerp: toekennen nummer
Uw Brief:
Uw BSN: 148436729
Uw Kenmerk:
Ons Kenmerk: HMI/09.132259
Telefoonnr.: (073) 544 09 35

Geachte mevrouw [REDACTED]

Op 8 december 2009 hebben wij een besluit genomen om aan het verblijfsobject, waarvan u volgens onze administratie eigenaar bent, het adres **Ollandseweg 4A** toe te kennen. In bijlage 1 vindt u een afschrift van het genomen besluit.

Op bijgevoegde situatietekening treft u het nieuwe nummer aan (bijlage 2). U heeft recht op een nummerplaatje. Om dit te ontvangen kunt u contact opnemen met het cluster Vastgoed en Landmeten, telefoonnummer (073) 544 09 35.

Op het moment dat dit verblijfsobject niet meer voldoet aan de eisen die de Wet basisregistraties adressen en gebouwen of de verordening stelt, komt het nummer te vervallen. U krijgt hierover dan bericht.

Toegestane gebruik object

Het toekennen van een nummer zegt niets over het toegestane gebruik van uw object. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het cluster Ruimtelijke Ordening, telefoonnummer 073-5440999.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen zes weken na de datum van verzending een bezwaarschrift indienen. Dit richt u aan burgemeester en wethouders van Schijndel, Postbus 5, 5480 AA Schijndel.

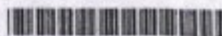
Hierin vermeldt u in ieder geval:

- uw naam;
- uw adres;
- een omschrijving van het besluit;
- de motivering van uw bezwaar;
- de datum;
- uw handtekening.

In spoedeisende gevallen kunt u gelijktijdig de voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Hertogenbosch verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek richt u aan de voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Hertogenbosch, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Hiervoor brengt de rechtbank u kosten in rekening.

Schijndel werkt op afspraak

Gemeentehuis T: (073) 544 09 99 Bank 28.50.07.861
Markt 20 F: (073) 547 88 40 BTW 0017.09.239.B.03
Corr.-adres Postbus 5 I: www.schijndel.nl
5480 AA Schijndel E: info@schijndel.nl



Besluit tot nummertoekenning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schijndel;

Gelet op:

- artikel 108 van de Gemeentewet;
- artikel 3 van de Verordening Naamgeving en nummering gemeente Schijndel 2009;
- artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen;

In aanmerking genomen is dat:

- afbakening van het verblijfsobject uitgevoerd is volgens de regels die de Wet basisregistraties adressen en gebouwen hieraan stelt;

Besluiten:

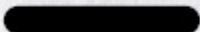
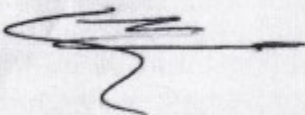
- met ingang van 8 december 2009 wordt voor de woning, gelegen aan de Ollandseweg te Schijndel het volgende adres vastgesteld:

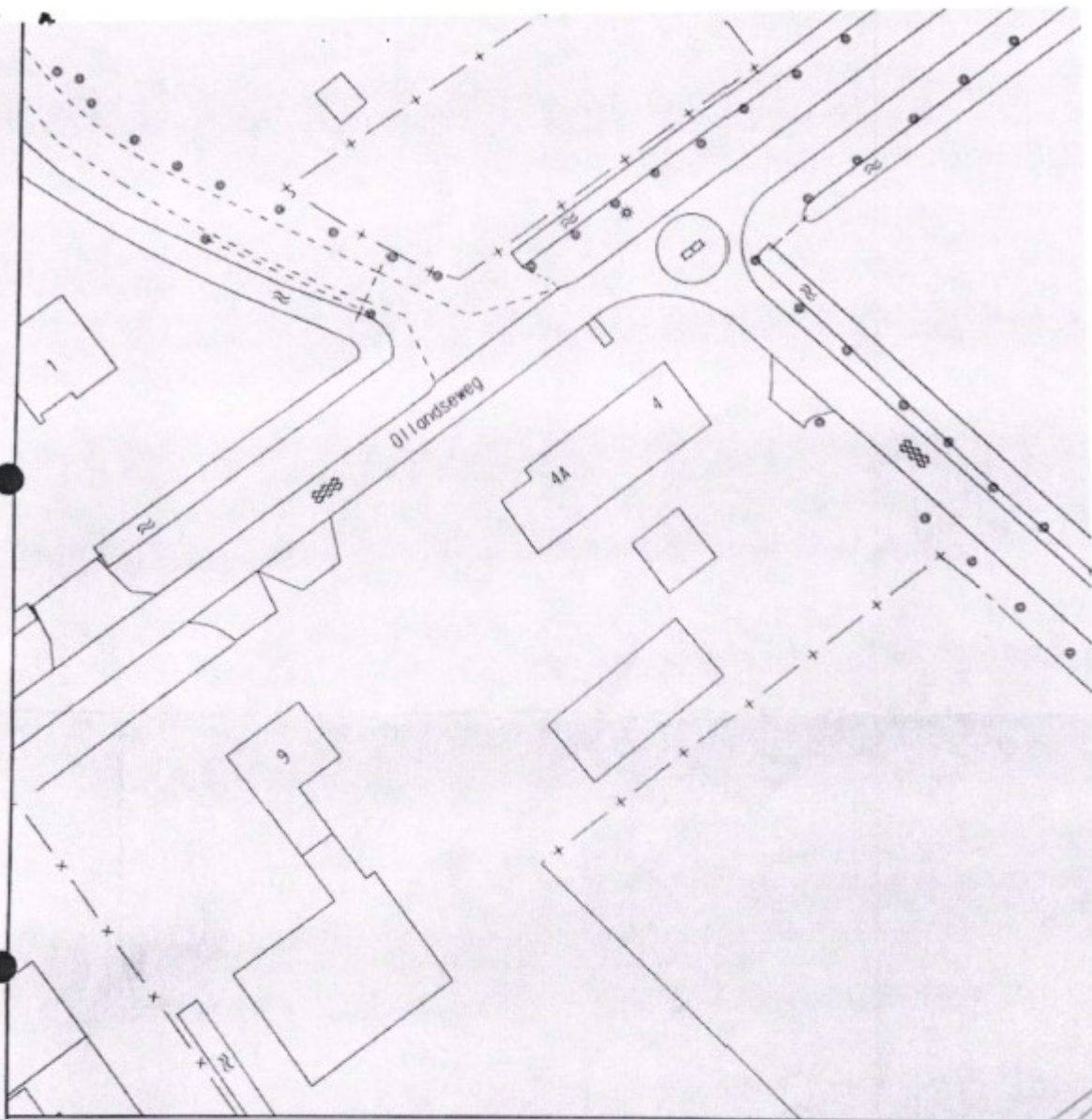
Naam openbare ruimte	Toegekende nummeraanduiding			Woonplaatsnaam
	nummer	letter	toevoeging	
Ollandseweg	4	A		Schijndel

Ollandseweg 4 behoudt het eerder vastgestelde adres.

Schijndel, 8 december 2009

Namens burgemeester en wethouders,
het hoofd van de afdeling Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieu,





Behoort bij de uitgifte van huisnummer

Straatnaam: Ollandseweg

Nummer: 4A

Markt 20, Postbus 5
5480 AA SCHIJNDEL
Telefoon 073-5440999
Fax 073-5478840
E-mail: info@schijndel.nl
Website: www.schijndel.nl

Gemeente
Schijndel 

Getekend : COP

Schaal : 1:500

Datum : 01-09-2001

BIJLAGE