

ECLI	ECLI:NL:RVS:2018:2276
Datum uitspraak	18 juli 2018
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 11 december 2015 heeft het college aan [appellant sub 1] een omgevingsvergunning verleend voor, voor zover thans van belang, het wijzigen van het gebruik van de panden [locatie1], [locatie 2], [locatie 3] en [locatie 4] te Amersfoort (hierna: de panden) ten behoeve van kamergewijze verhuur.

Volledige tekst

201701425/1/A1.

Datum uitspraak: 18 juli 2018

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op de hoger beroepen van:

1. [appellant sub 1], wonend te Stoutenburg Noord, gemeente Amersfoort,
2. het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort, appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 6 januari 2017 in zaak nr. 16/3422 in het geding tussen:

[partij]

en

het college.

Procesverloop

Bij besluit van 11 december 2015 heeft het college aan [appellant sub 1] een omgevingsvergunning verleend voor, voor zover thans van belang, het wijzigen van het gebruik van de panden [locatie1], [locatie 2], [locatie 3] en [locatie 4] te Amersfoort (hierna: de panden) ten behoeve van kamergewijze verhuur.

Bij besluit van 7 juni 2016 heeft het college het door [partij] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij tussenuitspraak van 19 oktober 2016 heeft de rechtbank het college in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken na verzending van de tussenuitspraak de geconstateerde gebreken in het besluit van 7 juni 2016 te herstellen met inachtneming van hetgeen in de tussenuitspraak is overwogen of om binnen twee weken na verzending van de tussenuitspraak aan de rechtbank mee te delen dat van deze gelegenheid geen gebruik wordt gemaakt. Deze uitspraak is aangehecht.

Bij brief van 23 november 2016 heeft het college aan de rechtbank te kennen gegeven geen gebruik te maken van de gelegenheid om de geconstateerde gebreken in het besluit van 7 juni 2016 te herstellen.

Bij uitspraak van 6 januari 2017 heeft de rechtbank het door [partij] tegen het besluit van 7 juni 2016 ingestelde beroep gegrond verklaard, dat besluit vernietigd en het college opgedragen om binnen zes weken na de dag van verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen op het door [partij] gemaakte bezwaar tegen het besluit van 11 december 2015 met inachtneming van deze uitspraak en de tussenuitspraak. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben [appellant sub 1] en het college hoger beroep ingesteld. [partij] heeft incidenteel hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[partij] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 15 februari 2018, waar [appellant sub 1], het college, vertegenwoordigd door mr. drs. H.J.M. van Gellekom, en [partij], bijgestaan door mr. drs. I.F.M. Kwint, rechtsbijstandsverlener te Leusden, zijn verschenen.

Overwegingen

Incidenteel hoger beroep van [partij]

1. [partij] heeft bij brief van 11 mei 2017 incidenteel hoger beroep ingesteld. Ter zitting heeft hij verklaard dat hij zich kan verenigen met de uitspraak van de rechtbank van 6 januari 2017. Daarom heeft hij verzocht de brief van 11 mei 2017 niet langer aan te merken als een incidenteel hogerberoepschrift in de zin van artikel 8:110, eerste lid, van de Awb, maar om dit te beschouwen als een nadere reactie. Dit verzoek is ingewilligd. Gelet hierop zal de Afdeling de desbetreffende brief in deze procedure betrekken als een schriftelijke uiteenzetting, in reactie op de hoger beroepschriften van [appellant sub 1] en het college.

Inleiding op het geschil

2. [appellant sub 1] heeft op 28 augustus 2015 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de kamergewijze verhuur van de vier panden. Daarbij gaat het in totaal om de verhuur van veertien kamers met gedeelde voorzieningen. Het college heeft de gevraagde vergunning op 11 december 2015 verleend. Dit besluit is gehandhaafd en aangevuld in het besluit van 7 juni 2016.

Bij de verlening van de omgevingsvergunning heeft het college toepassing gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo), gezien in samenhang met artikel 4, aanhef en onder 9, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor).

3. [partij] woont aan de [locatie 5] te Amersfoort. Zijn perceel grenst aan de achterkant aan de percelen waarop de panden zijn gelegen. [partij] heeft bezwaar tegen de omgevingsvergunning omdat hij vreest voor overlast van kamerbewoners in de panden. Volgens hem zijn de panden niet geschikt voor kamerbewoning en zijn er in de buurt al te veel panden waarin kamers worden verhuurd. Dit leidt tot een aantasting van het karakter van de wijk vanwege een andere verhouding tussen gezinnen en kamerbewoners, zo stelt hij.

Wettelijk kader en bestemmingsplan

4. De relevante bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), de Wabo en het Bor zijn opgenomen in een bijlage die integraal onderdeel is van deze uitspraak.

5. Op de percelen [locatie1], [locatie 2], [locatie 3] en [locatie 4] was ten tijde van belang het bestemmingsplan "Centraal Stadsgebied Zuid" (hierna: het bestemmingsplan) van toepassing. In dit plan is aan deze percelen, voor zover hier van belang, de bestemming "Wonen-1" toegekend.

6. Zoals de rechtbank heeft overwogen en tussen partijen niet in geschil is, zijn de panden bestemd voor de huisvesting van één huishouden en is de kamergewijze bewoning van de panden op grond van de bestemming "Wonen-1" niet toegestaan.

Aangevallen uitspraak

7. De rechtbank heeft in de tussenuitspraak van 19 oktober 2016 geoordeeld dat het college het besluit van 7 juni 2016 onvoldoende zorgvuldig heeft voorbereid en dit besluit niet deugdelijk heeft gemotiveerd.

Volgens de rechtbank heeft het college de bestaande concentratie van kamerverhuur in de omgeving van de panden onvoldoende geïnventariseerd. De rechtbank heeft daarbij van belang geacht dat [partij] verschillende panden heeft genoemd die op relatief korte afstand liggen, waarin volgens hem eveneens kamerverhuur plaatsvindt. Verder is volgens de rechtbank niet duidelijk of het college ook illegaal verhuurde panden in de omgeving bij zijn beoordeling heeft betrokken en is evenmin duidelijk op welke wijze het college daarmee omgaat. Bovendien acht de rechtbank de door het college gehanteerde straal van 50 meter voor de inventarisatie van de bestaande concentratie van kamerverhuur rond de panden te krap.

Daarnaast is volgens de rechtbank onduidelijk waarom het college een toename van de concentratie van kamerbewoning in de nabijheid van de woning van [partij] toelaatbaar acht. Daartoe heeft de rechtbank overwogen dat de kans op een afwijkend levensritme bij kamerbewoners groter is dan bij de bewoning van een pand door een gezin. Nu het college dit niet nader heeft toegelicht, valt volgens de rechtbank niet in te zien dat bewoning van een

woning door vier zelfstandige huishoudens - waarbij niet is uitgesloten dat het om studenten gaat - gemiddeld genomen niet tot meer overlast leidt dan bewoning van een woning door één huishouden. Verder heeft de rechtbank het college niet gevolgd in zijn betoog dat de bebouwingssituatie van de te realiseren kamers ten opzichte van de woning van [partij] relatief gunstig is.

Beoordeling van de hoger beroepen

8. Het college en [appellant sub 1] kunnen zich niet verenigen met de aangevallen uitspraak, waarin de rechtbank de tussenuitspraak van 19 oktober 2016 heeft overgenomen en is gebleven bij al wat zij daarin heeft overwogen.

9. Het college betoogt primair dat de rechtbank het besluit van 7 juni 2016 ten onrechte op een te indringende wijze heeft getoetst. Volgens het college mag de rechtbank in een geval als dit slechts op basis van een terughoudende toetsing beoordelen of het college de gevraagde omgevingsvergunning in redelijkheid heeft kunnen verlenen.

9.1. Zoals de rechtbank heeft overwogen, is in deze zaak de vraag aan de orde of het college gebruik heeft kunnen maken van zijn bevoegdheid om met toepassing van artikel 4, aanhef en onder 9, van bijlage II bij het Bor van het bestemmingsplan af te wijken. Van deze bevoegdheid kan ingevolge het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 2°, van de Wabo slechts gebruik worden gemaakt indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast geldt dat het college bij een aanvraag als hier aan de orde beleidsruimte heeft om te beslissen of het gebruik zal maken van zijn bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Dit neemt echter niet weg dat de rechtbank in een geval als dit, op basis van hetgeen in beroep is aangevoerd, dient te beoordelen of het college zijn besluit zorgvuldig heeft voorbereid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb en of het besluit deugdelijk is gemotiveerd als bedoeld in artikel 7:12 van de Awb. Een dergelijke beoordeling heeft in dit geval door de rechtbank plaatsgevonden. Wat het college heeft aangevoerd, geeft dan ook geen grond voor het oordeel dat de rechtbank het besluit van 7 juni 2016 op de bovengenoemde punten terughoudender had moeten toetsen dan zij heeft gedaan.

9.2. Het betoog faalt.

10. Het college en [appellant sub 1] betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college de kamerverhuur in de omgeving van de panden onvoldoende heeft geïnventariseerd.

[appellant sub 1] voert hiertoe aan dat een dergelijke inventarisatie niet nodig was omdat het college ten tijde van belang het beleid voerde dat kamerverhuur in beginsel overal in de stad is toegestaan, ongeacht de bestaande concentratie van kamerbewoning in de omgeving.

Het college voert aan dat in dit geval kon worden volstaan met een inventarisatie van de bestaande en de te verwachten concentratie van kamerverhuur in een straal van 50 meter rond de panden. Volgens het college heeft een dergelijke inventarisatie in dit geval op een

zorgvuldige wijze plaatsgevonden.

10.1. Hetgeen partijen hebben aangevoerd, geeft geen grond voor het oordeel dat de rechtbank het ten tijde van belang geldende beleid op een onjuiste wijze in de beoordeling heeft betrokken. Zoals het college in het besluit van 7 juni 2016 heeft toegelicht, houdt dit beleid weliswaar in dat kamerverhuur in beginsel overal in de stad kan worden toegestaan, maar geldt daarbij tevens dat in een concrete situatie een afweging moet worden gemaakt tussen het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters en studenten enerzijds en het belang van het beschermen van de leefbaarheid in de stad anderzijds. Daarbij is vermeld dat een overmatige concentratie van kamerverhuurpanden in een bepaalde straat of een bepaald gebied dient te worden voorkomen. Van een beleid op grond waarvan kamerverhuur zonder meer overal in de stad is toegestaan, zoals [appellant sub 1] stelt, is dan ook geen sprake.

10.2. Blijkens de overwegingen van het besluit van 7 juni 2016 heeft het college met het oog op het hiervoor weergegeven beleid een inventarisatie gemaakt van de panden in de omgeving die worden gebruikt voor kamerverhuur. Daarbij heeft het college ook het pand aan de [locatie 6] te Amersfoort betrokken waarvoor bij besluit van 25 augustus 2015 omgevingsvergunning is verleend en waarop de uitspraak van heden met zaaknummer ECLI:NL:RVS:2018:2277 betrekking heeft. Het college heeft zich daarbij op het standpunt gesteld dat kon worden volstaan met een inventarisatie binnen een gebied van 50 meter rond de panden en dat kamerverhuurpanden die op een grotere afstand liggen niet in de afweging hoeven te worden betrokken.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank de uitgevoerde inventarisatie in dit geval terecht onvoldoende inzichtelijk en te beperkt geacht. In het besluit van 7 juni 2016 is overwogen dat de Aldegondestraat in een omgeving ligt waarin relatief veel kamerverhuurpanden aanwezig zijn en dat daarbij niet in alle gevallen sprake is van de vereiste omgevingsvergunning. Welke panden het precies betreft en welke gevolgen het college daaraan verbindt, blijkt niet uit het besluit. Verder is overwogen dat in de Bekensteinselaan sprake is van een vijftal kamerverhuurpanden, waarbij in het besluit slechts op twee van die panden concreet is ingegaan.

De Afdeling acht op dit punt verder van belang dat [partij] in de procedure over het verlenen van de omgevingsvergunning heeft aangevoerd dat zijn woon- en leefklimaat wordt aangetast door overlast van kamerbewoners in de omgeving van zijn woning. Hiervoor heeft het college een inventarisatie in een straal van 50 meter rond de panden in beginsel voldoende kunnen achten. [partij] heeft echter ook aangevoerd dat sprake is van een oververtegenwoordiging van kamerbewoners in de wijk, waardoor ter plaatse een onevenredige toename ontstaat van bepaalde leeftijdsgroepen. Dit laatste betoog heeft niet alleen betrekking op de directe overlast die [partij] stelt te ondervinden als gevolg van de verlening van de omgevingsvergunning, maar heeft eveneens betrekking op een volgens hem ongewenste verandering van het karakter van de wijk, waarvan de Aldegondestraat en de Bekensteinselaan onderdeel uitmaken. Gelet hierop heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat het college bij het maken van zijn inventarisatie en bij de vraag of de gevraagde omgevingsvergunning kon worden verleend niet had mogen voorbijgaan aan de door [partij] gegeven opsomming van panden in deze straten waar volgens hem reeds sprake is van kamerverhuur.

10.3. Het betoog faalt.

11. Het college en [appellant sub 1] betogen verder dat de rechtbank heeft miskend dat geen onaanvaardbare overlast voor [partij] wordt veroorzaakt door de kamerbewoning in de panden.

Het college voert hiertoe aan dat het bij het nemen van zijn besluit wel degelijk heeft onderkend dat kamerbewoning tot een andere ruimtelijke situatie kan leiden dan wanneer sprake is van bewoning door een gezin. Een te grote concentratie van kamerbewoning wil het college in de meeste delen van de stad dan ook voorkomen. Dit neemt volgens het college echter niet weg dat het bestemmingsplan in dit geval toestaat dat elk van de panden wordt bewoond door één huishouden, waarbij er geen grens is gesteld aan de omvang van dat huishouden. Het feit dat een pand mag worden gebruikt voor kamerbewoning impliceert weliswaar dat dit pand wordt bewoond door verschillende huishoudens, maar dat betekent niet zonder meer dat er meer bewoners zullen zijn, aldus het college. Voor zover het gedrag van kamerbewoners anders is dan dat van bewoners van een eengezinswoning, wijst het college er bovendien op dat de verlening van een omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur van een pand geen toestemming inhoudt om overlast te veroorzaken. Volgens het college heeft de rechtbank dit ten onrechte niet onderkend.

[appellant sub 1] voert op dit punt aan dat de rechtbank niet heeft onderkend dat schoolgaande kinderen in gezinnen op meer diverse tijden thuis kunnen zijn dan kamerbewoners met een voltijdsbaan. Daarbij wijst hij erop dat de panden tot nu toe bijna altijd zijn bewoond door personen die werkten of die al in de eindfase van hun studie waren.

Voorts is de rechtbank er volgens [appellant sub 1] ten onrechte vanuit gegaan dat [partij] als gevolg van de ligging van het binnenterrein relatief veel hinder kan ondervinden.

11.1. Zoals het college terecht heeft aangevoerd, hoeft het bij kamerbewoning niet zonder meer te gaan om een groter aantal bewoners per pand dan in de situatie waarin een pand wordt bewoond door een gezin. Verder heeft het college terecht naar voren gebracht dat met het verlenen van een omgevingsvergunning voor kamerverhuur geen toestemming is verleend voor het veroorzaken van overlast door kamerbewoners. Dit neemt echter niet weg dat er - zoals het college zelf ook heeft toegelicht - een ruimtelijk relevant verschil bestaat tussen het gebruik van een pand voor kamerverhuur en de bewoning van een pand door één huishouden, omdat dit van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Hierbij zijn factoren als parkeerdruk en (geluid)overlast van belang (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 16 maart 2011, [ECLI:NL:RVS:2011:BP7814](#)).

Verder kan het college weliswaar worden gevolgd in zijn betoog dat het bij de verhuur van kamers niet zonder meer hoeft te gaan om studenten, maar zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, is het in dit geval ook niet uitgesloten dat de kamers in de panden worden verhuurd aan studenten. Uit de uitspraak van de Afdeling van 8 februari 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BV3229](#), volgt dat er een ruimtelijk relevant verschil bestaat tussen de bewoning van een pand door een groep studenten en de bewoning van een pand door een gezin. De ruimtelijke uitstraling daarvan verschilt, alleen al vanwege de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden groepen bewoners.

Gelet hierop heeft de rechtbank het college terecht niet gevolgd in zijn, aan het besluit van 7

juni 2016 ten grondslag gelegde, veronderstelling dat een aantal van vier kamerbewoners per pand voor het beoordelen van de te verwachten overlast overeenkomt met de gebruiksintensiteit van een gezin en heeft de rechtbank terecht geconcludeerd dat het besluit op dit punt onvoldoende is gemotiveerd. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het college in het besluit van 7 juni 2016 weliswaar heeft overwogen dat een overmatige concentratie van kamerverhuurpanden moet worden voorkomen, maar dat daarbij niet is geconcretiseerd wanneer volgens het college sprake is van een overmatige concentratie. Uit het besluit blijkt evenmin waarom het college zich op het standpunt stelt dat - met de aanwezigheid van 29 kamers binnen een afstand van 50 meter van de woning van [partij] - de grens van wat duldbaar is in dit geval in beeld komt, maar nog niet is bereikt. Deze onduidelijkheid wordt naar het oordeel van de Afdeling versterkt door de verwijzing naar een toekomstige herijking van het beleid over kamerverhuur, waarbij het college heeft toegelicht dat het voornemens is ter zake beleidsregels op te stellen en daarbij een leefbaarheidstoets op te nemen.

11.2. Het college heeft voorts overwogen dat achter de panden een binnenterrein aanwezig is, waar fietsen kunnen worden geplaatst en afvalopslag buiten het zicht vanaf de openbare ruimte kan plaatsvinden.

Volgens de rechtbank heeft het college niet onderkend dat het binnenterrein bij de kamers direct achter de woning van [partij] ligt, waardoor deze relatief veel hinder van activiteiten op het binnenterrein kan ondervinden. Ook in zoverre acht de rechtbank het besluit van 7 juni 2016 onvoldoende zorgvuldig genomen en onvoldoende duidelijk gemotiveerd.

Hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd, geeft geen grond voor het oordeel dat de aangevallen uitspraak op dit punt niet kan worden gevolgd. De ligging van de panden en het binnenterrein is op de zitting bij de Afdeling besproken. Hierbij is gebleken dat de binnenplaats tussen de panden niet geheel van het perceel van [partij] is afgeschermd door tussenliggende bebouwing. De Afdeling ziet daarom geen grond voor de conclusie dat de rechtbank de plaatselijke bebouwingssituatie op een onjuiste wijze in haar oordeel heeft betrokken.

11.3. Gelet op het voorgaande heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat het besluit van 7 juni 2016 onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd.

11.4. Het betoog faalt.

Conclusie

12. De hoger beroepen van [appellant sub 1] en het college zijn ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd. Dit betekent dat het college, met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen, een nieuw besluit dient te nemen op het bezwaarschrift dat [partij] heeft ingediend tegen het besluit van 11 december 2015.

13. Met het oog op een efficiënte afdoening van het geschil ziet de Afdeling tevens aanleiding om met toepassing van artikel 8:113, tweede lid, van de Awb te bepalen dat tegen het nieuwe besluit slechts bij haar beroep kan worden ingesteld.

14. Het college dient ten aanzien van [partij] op na te melden wijze tot vergoeding van de

proceskosten te worden veroordeeld.

Nu [partij] in deze procedure nagenoeg dezelfde stukken heeft ingediend als in de procedure met het zaaknummer ECLI:NL:RVS:2018:2277, hij in beide zaken is vertegenwoordigd door dezelfde rechtsbijstandsverlener en nu beide zaken gezamenlijk op zitting zijn behandeld, ziet de Afdeling - gelet op het bepaalde in artikel 3 van het Besluit proceskosten bestuursrecht - aanleiding om deze kosten gezamenlijk vast te stellen en het college in beide zaken in de helft van deze kosten te veroordelen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. bevestigt de aangevallen uitspraak;

II. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort tot vergoeding van bij [partij] in verband met de behandeling van het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 518,28 (zegge: vijfhonderdachtien euro en achtentwintig cent), waarvan € 501,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

III. bepaalt dat van het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort een griffierecht van € 501,00 (zegge: vijfhonderdeen euro) wordt geheven.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. G.T.J.M. Jurgens en mr. B.J. Schueler, leden, in tegenwoordigheid van mr. N.I. Breunese-van Goor, griffier.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Breunese-van Goor
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 18 juli 2018

595-208.

BIJLAGE

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:2

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 7:12

1. De beslissing op het bezwaar dient te berusten op een deugdelijke motivering, die bij de bekendmaking van de beslissing wordt vermeld. (...)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

(...)

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (...).

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

(...)

2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (...).

Besluit omgevingsrecht

Bijlage II, artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

(...)

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen (...).