

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:3873

Datum uitspraak

13 augustus 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 4 augustus 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rijswijk geweigerd een omgevingsvergunning te verlenen voor kamergewijze verhuur van het pand aan de [locatie] in Rijswijk. Voor het pand geldt op grond van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Muziekbuur" de bestemming "Wonen - 1". Het college heeft geweigerd om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, omdat volgens het college het gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Het college heeft geen toepassing gegeven aan een in artikel 2.12 van de Wabo neergelegde afwijkingsbevoegdheid, omdat volgens het college door kamergewijze verhuur de leefbaarheid in het gebied in het geding komt.

Volledige tekst

202401653/1/R3.

Datum uitspraak: 13 augustus 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend in [woonplaats],
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 24 januari 2024 in zaak nr. 22/3265 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Rijswijk.

Procesverloop

Bij besluit van 4 augustus 2021 heeft het college geweigerd een omgevingsvergunning te verlenen voor kamergewijze verhuur van het pand aan de [locatie] in Rijswijk.

Bij besluit van 21 april 2022 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 24 januari 2024 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

De Afdeling heeft de zaak behandeld op een zitting van 9 juli 2025, waar het college, vertegenwoordigd door mr. J. Jonkhout, is verschenen.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 5 juli 2021. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Inleiding

2. [appellant] is mede-eigenaar van het pand aan de [locatie] te Rijswijk. Hij heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor kamergewijze verhuur van het pand.

Voor het pand geldt op grond van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Muziekbuilt" de bestemming "Wonen - 1". Het college heeft geweigerd om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, omdat volgens het college het gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Het college heeft geen toepassing gegeven aan een in artikel 2.12 van de Wabo neergelegde afwijkingsbevoegdheid, omdat volgens het college door kamergewijze verhuur de leefbaarheid in het gebied in het geding komt.

Uitspraak van de rechtbank

3. De rechtbank heeft geoordeeld dat het college de omgevingsvergunning mocht weigeren. Daartoe heeft de rechtbank als volgt overwogen. Kamergewijze verhuur is in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast kan kamergewijze verhuur de leefbaarheid in het gebied in het geding brengen. Tot slot slaagt het beroep op het vertrouwensbeginsel niet, omdat geen sprake is van een toezegging dat de omgevingsvergunning zou worden verleend.

Beoordeling van het hoger beroep

Strijd met het bestemmingsplan?

4. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat kamergewijze verhuur in strijd is met het bestemmingsplan. Hij voert aan dat in de doelenomschrijving van de bestemming "Wonen - 1" geen direct verband is gelegd tussen de in de planregels

gehanteerde begrippen "wonen" en "woning". Om die reden had bij de uitleg van het begrip "wonen" aansluiting moeten worden gezocht bij het normale spraakgebruik.

4.1. Artikel 13.1 van de planregels luidt:

"De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in de vorm van aaneengebouwde woningen;

[...]."

Artikel 1.56 luidt:

"woning: Een (zelfstandig gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden."

4.2. Vaststaat en niet in geschil is dat op het pand aan de [locatie] de bestemming "Wonen - 1" rust en dat de voor "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in de vorm van aaneengebouwde woningen. Het begrip "woning" is in artikel 1.56 van het bestemmingsplan gedefinieerd als een (zelfstandig gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Het college had daarom geen aanleiding hoeven zien om aansluiting te zoeken bij het normale spraakgebruik. De rechtbank heeft dan ook terecht, aan de hand van artikel 1.56 van de planregels, overwogen dat kamergewijze verhuur in strijd is met het bestemmingsplan.

Het betoog slaagt niet.

Strijd met een goede ruimtelijke ordening?

5. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het college de omgevingsvergunning mocht weigeren, omdat kamergewijze verhuur de leefbaarheid in het gebied in het geding kan brengen. De leefbaarheid moet in dit geval in hoofdzaak worden afgewogen bij de besluitvorming op grond van de Huisvestingswet. Planologisch had een andere toets moeten plaatsvinden.

5.1. In artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo is bepaald dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het college komt bij de beslissing om al dan niet toepassing te geven aan de hem toegekende bevoegdheid om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen, beleidsruimte toe en het moet de betrokken belangen afwegen. De bestuursrechter beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met dat besluit te dienen doelen.

5.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, kan het aantal bewoners van een pand dat voor kamerverhuur is bestemd ruimtelijk relevant worden geacht voor en van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de omgeving en mag niet worden aangenomen dat in de omgeving van het pand een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden indien wordt voldaan aan de Huisvestingsverordening in het kader van de verlening van een omzettingsvergunning. Dit betekent dat de afweging of kamerverhuur in strijd is met een goede ruimtelijke ordening niet achterwege kan blijven. De Afdeling verwijst naar haar uitspraak van 29 november 2023, [ECLI:NL:RVS:2023:4409](#), r.o. 12.2. Dat eerder een omzettingsvergunning is verleend, betekent dus niet dat het college de leefbaarheid in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet meer mag beoordelen. Het betreft twee

afzonderlijke beoordelingen.

5.3. Niet in geschil tussen partijen is dat kamerverhuur kan leiden tot intensievere bewoning, verslechtering van de sociale samenhang, meer verkeersbewegingen, meer fietsen en meer gebruikersoverlast, waardoor de leefbaarheid in het gebied in het geding kan komen. De rechtbank heeft dan ook terecht geoordeeld dat het college de omgevingsvergunning om die reden mocht weigeren.

Het betoog slaagt niet.

Strijd met het vertrouwensbeginsel?

6. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het beroep op het vertrouwensbeginsel niet slaagt. Het door hem opgestelde feitenrelaas dat in beroep is overgelegd is door het college niet weersproken. De informatieverstrekking namens het college heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de aankoop van het pand op basis van het voorgenomen gebruik ten behoeve van kamerverhuur. Als adequate informatie was verstrekt over de regels van het bestemmingsplan, had hij afgezien van de aankoop van het pand.

6.1. Wie zich beroept op het vertrouwensbeginsel moet aannemelijk maken dat van de kant van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit hij/zij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of het bestuursorgaan een bepaalde bevoegdheid zou uitoefenen en zo ja hoe.

6.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft [appellant] niet aannemelijk gemaakt dat een toezegging of een andere uitlating is gedaan of een gedraging is verricht waaruit hij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden dat de omgevingsvergunning zou worden verleend. Nog daargelaten dat, anders dan [appellant] stelt, het college de door hem in het feitenrelaas geschetste gang van zaken op de zitting bij de rechtbank heeft betwist, hebben de in het feitenrelaas namens het college gedane opmerkingen betrekking op de omzettingsvergunning. Verder is van belang dat met een e-mailbericht van 1 maart 2021, dat als bijlage bij het feitenrelaas is gevoegd, aan [appellant] is meegedeeld dat kamergewijze verhuur van het pand in strijd is met het bestemmingsplan. De rechtbank heeft dan ook terecht overwogen dat het beroep op het vertrouwensbeginsel niet slaagt.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

7. Het hoger beroep is ongegrond. De uitspraak van de rechtbank moet worden bevestigd.

8. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. M. Soffers, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. E.W.L. van der Heijden, griffier.

w.g. Soffers

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van der Heijden

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 augustus 2025

884-1164