

ECLI

ECLI:NL:RVS:2026:3182

Datum uitspraak

3 juni 2026

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 22 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Schagen aan Bouwadviesbureau C&G Partners B.V. vergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik van recreatieve appartementen naar permanente bewoning op het perceel Burgerweg 9, appartementen 1 tot en met 20, in Burgerbrug. Op het perceel zijn aanwezig restaurant De Brugwachter en appartementencomplex Residenz Polderblick met 20 appartementen en 21 bergingen. In het verleden is de eigendom gesplitst in een gedeelte met restaurant met berging en een privégedeelte met appartementen en bergingen. Ten behoeve van deze hoofdsplitsing is de Vereniging van Eigenaars Polderblick opgericht. Het privégedeelte met appartementen en bergingen is vervolgens verder opgesplitst in 20 recreatieve appartementen en 21 bergingen. Ten behoeve van deze ondersplitsing is de Vereniging opgericht. Het college heeft bij besluit op bezwaar van 23 december 2021 de verleende omgevingsvergunning herroepen. Het college heeft daaraan ten grondslag gelegd dat de Vereniging geen belanghebbende is bij haar verzoek om omgevingsvergunning.

Volledige tekst

202304853/1/R1.

Datum uitspraak: 3 juni 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

Vereniging van Eigenaars Studio's Residenz Polderblick (de Vereniging), gevestigd in Zijpe, gemeente Schagen,

appellante,
tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 20 juni 2023 in zaak nr. 22/393 in het geding tussen onder meer:

de Vereniging

en

het college van burgemeester en wethouders van Schagen.

Procesverloop

Bij besluit van 22 juni 2021 heeft het college aan Bouwadviesbureau C&G Partners B.V. vergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik van recreatieve appartementen naar permanente bewoning op het perceel Burgerweg 9, appartementen 1 tot en met 20, in Burgerbrug.

Bij besluit van 23 december 2021 heeft het college het door Westomij B.V. daartegen gemaakte bezwaar gegrond verklaard en de verleende omgevingsvergunning herroepen.

Bij uitspraak van 20 juni 2023 heeft de rechtbank het door onder meer de Vereniging daartegen ingestelde beroep niet-ontvankelijk verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft de Vereniging hoger beroep ingesteld.

Westomij en het college hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Vereniging en Westomij hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 26 maart 2026, waar de Vereniging, vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. H.C. Lagrouw, advocaat in Leiden, en het college, vertegenwoordigd door B. van Yperen, zijn verschenen. Verder is op de zitting Westomij, vertegenwoordigd door mr. S. Smit, advocaat in Alkmaar, als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Voor de beoordeling van het hoger beroep blijft het recht zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing.

Inleiding

2. Op het perceel zijn aanwezig restaurant De Brugwachter en appartementencomplex Residenz Polderblick met 20 appartementen en 21 bergingen. In het verleden is de eigendom gesplitst in een gedeelte met restaurant met berging en een privégedeelte met appartementen en bergingen. Ten behoeve van deze hoofdsplitsing is de Vereniging van Eigenaars Polderblick opgericht. Het privégedeelte met appartementen en bergingen is vervolgens verder opgesplitst in 20 recreatieve appartementen en 21 bergingen. Ten behoeve van deze ondersplitsing is de Vereniging opgericht.

Westomij is eigenaar van het restaurant met berging en heeft daarnaast nog een berging op het perceel.

3. Bouwadviesbureau heeft op 17 maart 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd om

het gebruik van de 20 recreatieve appartementen op het perceel te wijzigen naar permanente bewoning. Het college heeft de gevraagde vergunning op 22 juni 2021 verleend. Hangende het bezwaar van Westomij tegen dit besluit, heeft de Vereniging aan het college laten weten dat de aanvraag abusievelijk namens alle 20 appartementseigenaren is ingediend. Eén eigenaar heeft niet ingestemd met de wijziging van het gebruik. Om dit te herstellen is op 7 november 2021 een gewijzigde aanvraag ingediend namens de Vereniging met dezelfde inhoud als de aanvraag van 17 maart 2021. De Vereniging heeft het college verzocht deze wijziging te betrekken bij het besluit op bezwaar, wat het college ook heeft gedaan.

4. Het college heeft bij besluit op bezwaar van 23 december 2021 de verleende omgevingsvergunning herroepen. Het college heeft daaraan ten grondslag gelegd dat de Vereniging geen belanghebbende is bij haar verzoek om omgevingsvergunning. Volgens het college heeft de omgevingsvergunning betrekking op het wijzigen van het gebruik van de privégedeelten van het appartementencomplex (de appartementen) en dat is geen belang dat de Vereniging krachtens haar doelstelling en blijkens haar feitelijke werkzaamheden behartigt. Omdat de Vereniging geen belanghebbende is, is er volgens het college geen aanvraag als bedoeld in artikel 1:3, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De rechtbank heeft het college gevolgd in zijn standpunt dat de Vereniging geen belanghebbende is bij haar verzoek om omgevingsvergunning. Volgens de rechtbank is het doel van de Vereniging het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Daaronder valt volgens de rechtbank niet het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van de privégedeelten, zoals de appartementen zelf.

Het hoger beroep

5. De Vereniging betoogt dat de rechtbank ten onrechte het college heeft gevolgd in zijn standpunt dat de Vereniging geen belanghebbende is bij haar aanvraag. Zij voert daartoe aan dat zij bevoegd was de aanvraag te doen, omdat de gemeenschappelijke belangen van de Vereniging niet alleen zien op de gemeenschappelijke delen van het gebouw op het perceel maar ook op andere gemeenschappelijke belangen zoals het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van aan individuele eigenaars in eigendom toebehorende appartementsrechten. In de vergadering van 8 december 2022 van de Vereniging is bovendien besloten dat de splitsingsakte wordt gewijzigd in die zin dat het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik behoort tot de bevoegdheid van de Vereniging. Ook is inmiddels in de splitsingsakte opgenomen dat de Vereniging bevoegd is de aanvraag om omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik (permanente bewoning) in te dienen. Verder voert zij aan dat de eigenaar van het 20e appartement zijn appartement als recreatiewoning kan blijven gebruiken, ook nadat de omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik is verleend.

5.1. De Afdeling is van oordeel dat de rechtbank terecht tot de conclusie is gekomen dat de Vereniging niet kan worden aangemerkt als belanghebbende bij haar verzoek om wijziging van het gebruik van de privéappartementen. De Afdeling overweegt als volgt.

5.2. Iemand die een verzoek om omgevingsvergunning indient bij het college, is in beginsel belanghebbende bij een beslissing op dat verzoek. Dit kan anders zijn als het verzoek betrekking heeft op gronden die eigendom van een ander zijn of waarop een ander zakelijke rechten heeft. De verzoeker is geen belanghebbende als (a) aannemelijk is gemaakt dat de voorgenomen activiteit niet kan worden uitgevoerd, omdat de rechthebbende daarvoor geen toestemming wil geven en (b) er geen mogelijkheid bestaat om de activiteit uit te voeren tegen de wens van de rechthebbende in (bijvoorbeeld via onteigening of het opleggen van een gedoogplicht). Alleen als een belanghebbende een bestuursorgaan verzoekt om een

besluit te nemen, dan is dat verzoek een 'aanvraag' als bedoeld in artikel 1:3, derde lid, van de Awb. Als de verzoeker geen belanghebbende is, dan is zijn verzoek dus geen aanvraag.

5.3. Vast staat dat de Vereniging een aanvraag om omgevingsvergunning heeft ingediend voor wijziging van het gebruik van 20 appartementen. Vast staat verder dat één van de eigenaren van de appartementen geen toestemming heeft gegeven voor de wijziging van het gebruik van zijn privéappartement. Hij wil dat het appartement slechts bestemd blijft voor recreatieve bewoning. Omdat de aanvraag om wijziging van het gebruik betrekking heeft op alle 20 privéappartementen en één eigenaar dat gewijzigde gebruik van zijn appartement niet wil, kan de aangevraagde wijziging voor alle 20 appartementen tezamen niet als een geheel worden verwezenlijkt. Of de 20e eigenaar nadeel zou ondervinden van het inwilligen van de aanvraag, is daarbij niet van belang. Het gaat erom dat deze eigenaar geen toestemming heeft gegeven en het niet aannemelijk is dat de Vereniging de aangevraagde wijziging zonder zijn toestemming kan verwezenlijken. De door de Vereniging genoemde wijzigingen in de splitsingsakte kunnen daarbij evenmin een rol spelen, alleen al vanwege het feit dat deze dateren van ná het besluit van 23 december 2021. De conclusie is dat de Vereniging geen belanghebbende is bij haar verzoek om een omgevingsvergunning. Dat verzoek kan daarom niet worden aangemerkt als een aanvraag om een besluit te nemen in de zin van artikel 1:3, derde lid, van de Awb.

Het betoog slaagt niet.

Slotoverwegingen

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

7. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de uitspraak van de rechtbank.

Aldus vastgesteld door mr. H.J.M. Besselink, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. D.A.B. Montagne, griffier.

w.g. Besselink

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Montagne

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 3 juni 2026

374