

ECLI	ECLI:NL:RVS:2004:AO7489
Datum uitspraak	14 april 2004
Inhoudsindicatie	Op 5 maart 2001 heeft appellant een aanvraagformulier bouwvergunning ingediend voor het verbouwen van een winkel tot winkel met bovenwoning op het perceel, plaatselijk bekend [locatie] te [plaats].

Volledige tekst

200305502/1.

Datum uitspraak: 14 april 2004

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te [woonplaats],

tegen de uitspraak van de rechtbank Roermond van 31 juli 2003 in het geding tussen:

appellant

en

het college van burgemeester en wethouders van Roermond.

1. Procesverloop

Op 5 maart 2001 heeft appellant een aanvraagformulier bouwvergunning ingediend voor het verbouwen van een winkel tot winkel met bovenwoning op het perceel, plaatselijk bekend [locatie] te [plaats].

Bij besluit van 17 september 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders van Roermond (hierna: het college) geweigerd met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) vrijstelling te verlenen ten behoeve van voormeld bouwplan.

Bij besluit van 10 december 2002 heeft het college het daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 31 juli 2003, verzonden op dezelfde datum, heeft de rechtbank Roermond (hierna: de rechtbank) het daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft appellant bij brief van 15 augustus 2003, bij de Raad van State

ingekomen op 18 augustus 2003, hoger beroep ingesteld. Deze brief is aangehecht. Bij brief van 3 oktober 2003 heeft het college van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 februari 2004, waar appellant in persoon, bijgestaan door R.A.M. Verkoijen, en het college, vertegenwoordigd door drs. V.M.J. Munnecom en ing. A.H.G. Janssen, ambtenaren der gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het bouwplan voorziet in de verbouwing van een winkelpand tot een winkel met bovenwoning.

2.2. Het perceel waarop het bouwplan is geprojecteerd is in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herten 1987" bestemd voor "Woondoeleinden III", met als aanduiding "differentiatievlak diverse voorzieningen".

Ingevolge artikel 8, onder II. 7, sub a, van de planvoorschriften wordt onder diverse voorzieningen verstaan een samengaan van verschillende nader genoemde functies waaronder – voor zover van belang – horeca en wonen.

Ingevolge het bepaalde in sub b van voormeld artikelonderdeel zijn binnen het aangeduide differentiatievlak maximaal twee woningen toegestaan.

2.3. Appellant komt in de eerste plaats op tegen het oordeel van de rechtbank dat het college terecht de juridische situatie doorslaggevend heeft geacht. Appellant is van mening dat in dit geval de feitelijke situatie bepalend is. De op grond van een in 1974 verleende bouwvergunning voor de op de bovenverdieping van de [horeca-inrichting] aan de [locatie] gebouwde woning is, aldus appellant, in 1993 voor het laatst als zodanig gebruikt en daarna, na een interne verbouwing van deze ruimte, als bedrijfsruimte aan de horeca-inrichting toegevoegd. Derhalve is zijns inziens binnen het differentiatievlak slechts één woning aanwezig. Dit betekent dat het onderhavige bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan en dat mitsdien de daarvoor op 5 maart 2001 gevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 46, vierde lid, van de Woningwet van rechtswege is verleend, aldus appellant.

2.4. De stelling van het college dat appellant slechts een verzoek om vrijstelling ten behoeve van de beoogde bouw heeft ingediend zodat artikel 46, derde lid, van de Woningwet reeds hierom niet van toepassing is, mist feitelijke grondslag. Weliswaar heeft appellant zich aanvankelijk, op 14 februari 2001, beperkt tot indiening van een verzoek aan het college om medewerking te verlenen aan het toen nog verder uit te werken bouwplan, maar vervolgens heeft hij op 5 maart 2001 een aanvraag om bouwvergunning voor het beoogde bouwwerk ingediend.

2.5. De rechtbank heeft geoordeeld dat bij de toepassing van voormeld artikel 8, onder II. 7, sub b, van de planvoorschriften de eerder verleende bouwvergunningen voor het oprichten van woningen binnen het desbetreffende differentiatievlak doorslaggevend zijn. Appellant heeft dit oordeel terecht bestreden. Weliswaar is juist dat in beginsel dient te worden uitgegaan van de vergunde situatie, doch indien de feitelijke situatie inmiddels duurzaam is gaan afwijken van hetgeen ooit is vergund, kan er aanleiding bestaan van dit uitgangspunt af te wijken.

Niet in geschil is dat in het begin van de zeventiger jaren van de vorige eeuw bouwvergunning is verleend voor het realiseren van een woning op de bovenverdieping van het pand [locatie]. Evenmin is in geschil dat dit gedeelte van het pand sedert 1994 in gebruik

is als vergader- en/of opslagruimte ten behoeve van de in dit pand gevestigde horeca-inrichting.

2.6. Ter zitting heeft appellant gemotiveerd toegelicht dat vorenbedoelde met de horeca-inrichting verweven woongelegenheden na interne bouwkundige aanpassingen, waarbij de badkamer en de woonkamer zijn samengetrokken, is omgezet in bedrijfsruimte en als zodanig aan de horeca-inrichting is toegevoegd. Voorts heeft appellant herhaald dat een controlerend ambtenaar van de gemeente hem heeft gezegd dat zich in het pand [locatie] geen woning bevindt.

2.7. De door appellant gegeven toelichting is van de kant van het college niet bestreden. Voorts is gebleken dat van het gemeentewege ter plaatse ingestelde onderzoek waaruit volgens het college zou zijn gebleken dat binnen het onderhavige differentiatievlak reeds twee woningen zijn gerealiseerd, waarvan één op de bovenverdieping van het pand [locatie], geen verslag is opgemaakt. Het college heeft ter zitting geen uitsluitel kunnen geven over de bouwkundige situatie en de omzetting van het woongedeelte in extra bedrijfsruimte ten behoeve van de horeca-vestiging. Zoals het college desgevraagd ter zitting van de Afdeling heeft bevestigd, is zodanige omzetting niet in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

2.8. Uit het voorgaande volgt dat het college ter beantwoording van de vraag of gelet op artikel 8 onder II. 7, sub b binnen het onderhavige differentiatievlak nog ruimte was voor de door appellant beoogde bouw van een woning, ten onrechte de indertijd voor de bovenwoning in het pand [locatie] verleende bouwvergunning zonder enig nader onderzoek naar de actuele feitelijke situatie bepalend heeft geacht.

2.9. Het hoger beroep is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep tegen het besluit van het college alsnog gegrond verklaren en de beslissing op bezwaar vernietigen. Het college dient een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen.

Het in dat kader te verrichten onderzoek zal onder meer moeten uitwijzen of de indertijd met bouwvergunning gerealiseerde bovenwoning in het pand [locatie], gezien de nadien opgetreden ontwikkelingen met betrekking tot dit pand, ten tijde van de door appellant ingediende bouw aanvraag haar planologische betekenis al dan niet had verloren.

2.10. Het college dient op na te melden wijze in de door appellant gemaakte proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het hoger beroep gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Roermond van 31 juli 2003, AWB 2003/131 WRO;

III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;

IV. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Roermond van 10 december 2002, 2002/13127;

V. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Roermond in de door

appellant in verband met de behandeling van het beroep en het hoger beroep gemaakte proceskosten tot een bedrag van € 1408,09, waarvan een gedeelte groot € 1288,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; het totale bedrag dient door gemeente Roermond te worden betaald aan appellant;

VI. gelast dat de gemeente Roermond aan appellant het door hem voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 284,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M. Vlasblom, Voorzitter, en mr. P.A. Offers en mr. R. van der Spoel, Leden, in tegenwoordigheid van mr. L.E.M. Wilbers-Taselaar, ambtenaar van Staat.

w.g. Vlasblom w.g. Wilbers-Taselaar
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 14 april 2004

71-455.