

ECLI	ECLI:NL:RVS:2004:AQ5758
Datum uitspraak	28 juli 2004
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 4 september 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders van Valkenswaard (hierna: het college) [appellanten 1 en 2] onder oplegging van een dwangsom gelast het gebruik van de zolderruimte van het pand [locatie] als woonruimte te staken en gestaakt te houden en het gebruik van de rest van het pand als kamerverhuurbedrijf te staken en gestaakt te houden.

Volledige tekst

200400021/1.

Datum uitspraak: 28 juli 2004

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellanten], wonend te [woonplaatsen]

tegen de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 31 oktober 2003 in het geding tussen:

appellanten

en

het college van burgemeester en wethouders van Valkenswaard.

1. Procesverloop

Bij besluit van 4 september 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders van Valkenswaard (hierna: het college) [appellanten 1 en 2] onder oplegging van een dwangsom gelast het gebruik van de zolderruimte van het pand [locatie] als woonruimte te staken en gestaakt te houden en het gebruik van de rest van het pand als kamerverhuurbedrijf te staken en gestaakt te houden.

Bij besluit van 7 januari 2003, aan appellanten bekend gemaakt bij brief van 22 januari 2003, heeft het college, onder verlenging van de begunstigingstermijn het daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 31 oktober 2003, verzonden op 25 november 2003, heeft de rechtbank 's-

Hertogenbosch (hierna: de rechtbank) het door appellanten daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben appellanten bij brief van 30 december 2003, bij de Raad van State ingekomen op dezelfde dag, hoger beroep ingesteld. Deze brief is aangehecht.

Bij brief van 14 juni 2004 heeft het college van antwoord gediend.

Na afloop van het vooronderzoek hebben appellanten nadere stukken ingediend. Deze zijn aan partijen toegezonden.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 juni 2004, waar [appellant 3] in persoon, bijgestaan door mr. A.J.L. Claassen, advocaat te Eindhoven, en het college, vertegenwoordigd door mr. G.M. van den Boom, ambtenaar der gemeente, zijn verschenen. Tevens is [partij] daar gehoord.

2. Overwegingen

2.1. Appellanten exploiteren een kamerverhuurbedrijf, genaamd "[Kamerverhuurbedrijf]". De kamers in het betrokken pand worden door dit bedrijf aan derden verhuurd. De aanschrijving ziet op het (doen) staken van het gebruik van de zolder voor bewoning en het (doen) staken van het gebruik van de rest van het betrokken pand voor kamerverhuur aan derden.

2.2. Ingevolge het bestemmingsplan "Centrum, Deelgebied I", geldt ter plaatse de bestemming "Woningen", met maximaal 2 bouwlagen en 2 woningen per bouwlaag.

Ingevolge artikel 15, eerste lid, van de planvoorschriften, voor zover hier van belang, zijn de op de kaart als "Woningen" aangeduide gronden bestemd voor woondoeleinden.

Ingevolge artikel 15, lid 5A, van de planvoorschriften, is het verboden gronden en opstallen te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan gegeven bestemming.

Ingevolge artikel 1, lid 11, van de planvoorschriften, wordt onder woning verstaan: een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

Ingevolge artikel 1, lid 16, van de planvoorschriften, wordt onder bouwlaag verstaan: de begane grond of een hoger gelegen verdieping van een gebouw, met uitzondering van onderbouw en zolder.

Ten aanzien van het gebruik van de zolder voor bewoning

2.3. Appellanten betogen dat de rechtbank heeft miskend dat het college zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat het gebruik van de zolderverdieping voor bewoning in strijd is met de planvoorschriften.

Dit betoog slaagt. Anders dan het college heeft betoogd, vloeit uit de in artikel 1, lid 16, van de planvoorschriften gegeven definitie van bouwlaag niet voort dat de zolder in het geheel niet voor bewoning kan worden gebruikt. Uit dit artikel kan slechts worden afgeleid dat de zolder geen bouwlaag is in de zin van de planvoorschriften. Het college was derhalve niet bevoegd op deze grondslag tegen de bewoning van de zolder op te treden. De rechtbank heeft dit miskend. Aan de vraag of het gebruik van de zolder voor kamerverhuur in strijd is met het bestemmingsplan wordt, gelet op het vorenstaande, niet toegekomen.

Ten aanzien van het gebruik van de rest van het pand voor kamerverhuur

2.4. Appellanten betogen dat de rechtbank heeft miskend dat het college zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat het gebruik van het pand voor kamerbewoning in strijd is met het bestemmingsplan.

Dit betoog faalt. Met de rechtbank is de Afdeling van oordeel dat het gebruik, gelet op hetgeen ingevolge artikel 1, elfde lid, van de planvoorschriften onder woning wordt verstaan, in strijd is met het bestemmingsplan. De kamerbewoning als hier aan de orde kan, zoals de rechtbank terecht heeft geoordeeld, niet worden beschouwd als het voeren van één huishouden, nu voor de kamers afzonderlijk huur wordt geheven en elke kamer zelfstandig wordt bewoond. Dat sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen maakt dat niet anders. De conclusie is dat appellanten hebben gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 15, lid 5A en artikel 15, eerste lid, van de planvoorschriften, zodat het college terzake handhavend kon optreden.

2.5. Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

2.6. Niet in geschil is dat geen concreet zicht bestaat op legalisering van het gebruik.

2.7. Appellanten betogen dat de rechtbank heeft miskend dat door het college het vertrouwen is gewekt dat tegen het gebruik van het pand voor kamerverhuur niet handhavend zou worden opgetreden, nu het college in 1995 voor het gebruik van het pand voor kamerverhuur een gebruiksvergunning heeft afgegeven en appellanten op 23 mei 2001 onder aanzegging van bestuursdwang zijn aangeschreven voorzieningen te treffen in verband met de brandveiligheid van het pand.

Ook dit betoog faalt. De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat het vertrouwensbeginsel niet zo ver strekt dat gerechtvaardigde verwachtingen altijd moeten worden gehonoreerd. Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat het gebruik in de loop der jaren is geïntensiveerd en dat het aantal klachten van omwonenden over overlast, veroorzaakt door de bewoners van het pand, is toegenomen. Niet kan worden gezegd dat het college onder deze omstandigheden niet op zeker moment het belang van de omwonenden mocht laten prevaleren boven het belang van appellanten bij voortzetting van het gebruik. Dat een aantal omwonenden heeft aangegeven geen overlast te ondervinden, leidt niet tot een ander oordeel. Ook het betoog van appellanten dat zij maatregelen hebben getroffen om de overlast te beperken, treft geen doel, nu deze maatregelen klaarblijkelijk onvoldoende uitwerking hebben gehad.

2.8. Anders dan appellanten betogen kan voorts de omstandigheid dat de door hen gepleegde investeringen ter verbetering van de brandveiligheid van het pand nog niet zijn terugverdiend, evenmin leiden tot het oordeel dat het college zich niet op het standpunt heeft mogen stellen dat het handhavend optreden in dit geval niet onevenredig is in verhouding tot de belangen van de omwonenden bij handhaving van het bestemmingsplan.

2.9. De rechtbank heeft tenslotte op goede gronden overwogen dat niet kan worden gezegd

dat de hoogte van de dwangsom niet in redelijke verhouding staat tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging. Ook het oordeel van de rechtbank dat de begunstigingstermijn van zes maanden, welke termijn bij de beslissing op bezwaar met nog eens 6 maanden is verlengd niet onredelijk kort is om aan de last te kunnen voldoen, wordt door de Afdeling onderschreven.

2.10. Het hoger beroep is gegrond. De aangevallen uitspraak moet worden vernietigd, voorzover daarbij het deel van de beslissing op bezwaar van 7 januari 2001 dat betrekking heeft op het gebruik van de zolder voor bewoning, in stand is gelaten. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het door appellanten bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond verklaren en de beslissing op bezwaar van 7 januari 2003 op dat punt wegens strijd met het bepaalde in artikel 7:12, van de Algemene wet bestuursrecht, vernietigen. Voorzover de aangevallen uitspraak betrekking heeft op het gebruik van de rest van het pand voor de verhuur van kamers, komt deze voor bevestiging in aanmerking.

2.11. Het college dient op na te melden wijze in de 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 's-Hertogenbosch van 31 oktober 2003, AWB 03/523, voorzover daarbij het deel van de beslissing op bezwaar dat betrekking heeft op het gebruik van de zolder voor bewoning in stand is gelaten;

III. verklaart het door appellanten bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;

IV. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Valkenswaard van 7 januari 2003, voorzover daarbij de last onder oplegging van een dwangsom tot het staken van het gebruik van de zolder voor bewoning in stand is gelaten;

V. bevestigt de aangevallen uitspraak voor het overige;

VI. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Valkenswaard in de door appellanten in verband met de behandeling van het beroep en het hoger beroep gemaakte proceskosten tot een bedrag van € 1527,70, waarvan een gedeelte groot € 1288,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; het bedrag dient door de gemeente Valkenswaard te worden betaald aan appellant;

VII. gelast dat de gemeente Valkenswaard aan appellanten het door hen voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep betaalde griffierecht (in totaal € 284,00) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. T.M.A. Claessens, Lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. C.E.C.M. van Roosmalen, ambtenaar van Staat.

w.g. Claessens w.g. Van Roosmalen

Lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 juli 2004

68-422.