

ECLI	ECLI:NL:RVS:2005:AT9259
Datum uitspraak	13 juli 2005
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 12 augustus 2003 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zeist (hierna: het college) aan appellante een vergunning onder voorwaarden verleend om het pand Bergweg 39 te Zeist geheel aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.

Volledige tekst

200410699/1.

Datum uitspraak: 13 juli 2005

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

de Onderlinge Verzekering Maatschappij Univé Utrecht U.A., gevestigd te Oudewater, appellante,

tegen de uitspraak in zaak no. SBR 04/1439 van de rechtbank Utrecht van 18 november 2004 in het geding tussen:

appellante

en

het college van burgemeester en wethouders van Zeist.

1. Procesverloop

Bij besluit van 12 augustus 2003 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zeist (hierna: het college) aan appellante een vergunning onder voorwaarden verleend om het pand Bergweg 39 te Zeist geheel aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.

Bij besluit van 13 april 2004 heeft het college het daartegen door appellante gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 18 november 2004, verzonden op 23 november 2004, heeft de rechtbank Utrecht (hierna: de rechtbank) het daartegen door appellante ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft appellante bij brief van 30 december 2004, bij de Raad van State ingekomen op 31 december 2004, hoger beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij brief van 27 januari 2005. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 24 februari 2005 heeft het college van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 24 mei 2005, waar appellante, vertegenwoordigd door mr. J.A.F. Corten, advocaat te Amsterdam, vergezeld door mr. P.P.A.M. Buijs, en het college, vertegenwoordigd door mr. B.J.W. Walraven, advocaat te Rotterdam, en J.B. Huizinga, werkzaam bij de gemeente Zeist, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 30, eerste lid, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet (hierna: de Hvw) is het verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.

Ingevolge artikel 31 van de Hvw wordt een vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.

Ingevolge artikel 1.1, onder 42, van de Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht 1997 (hierna: de verordening), voorzover thans van belang, wordt onder woonruimte verstaan: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Ingevolge artikel 3.1.1 van de verordening is het bepaalde in hoofdstuk 3 van de verordening van toepassing op alle woonruimten.

Ingevolge artikel 3.1.2, aanhef en onder a, van de verordening is het verboden om zonder vergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1, aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.

Ingevolge artikel 3.1.4, eerste lid, van de verordening, voorzover thans van belang, verlenen burgemeester en wethouders de vergunning, indien naar hun oordeel het met de onttrekking gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Ingevolge het tweede lid van dit artikel, aanhef en onder a, voorzover thans van belang, wordt, indien burgemeester en wethouders hebben vastgesteld dat het met de onttrekking gediende belang minder zwaar weegt dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, de vergunning verleend indien de aanvrager bereid is compensatie te bieden als bedoeld in artikel 3.1.5.

Ingevolge artikel 3.1.5, eerste lid, van de verordening moet compensatie worden geboden door het toevoegen aan de woningvoorraad van andere, vervangende woonruimte die naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de te onttrekken woonruimte.

Ingevolge het tweede lid van dit artikel wordt voor het berekenen van de vloeroppervlakte van de te compenseren woonruimte uitgegaan van de binnenwerkse kernoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

Ingevolge het derde lid van dit artikel, aanhef en onder a, is de aanvrager een financiële bijdrage verschuldigd indien en voorzover de compensatie als bedoeld in het eerste lid niet mogelijk is. Daarbij gelden de volgende prijzen (per vierkante meter), als een vergunning voor onbepaalde tijd wordt verleend:

a. € 351,00 in geval van het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte.

2.2. Bij besluit van 12 augustus 2003, zoals gehandhaafd bij de beslissing op bezwaar, heeft het college appellante een vergunning verleend om het pand Bergweg 39 te Zeist geheel aan de bestemming tot bewoning te onttrekken onder voorwaarde dat ter compensatie een bijdrage van € 351,00 per vierkante meter vloeroppervlakte wordt betaald.

2.3. Appellante betoogt dat het pand reeds aan de woonruimtevoorraad is onttrokken, omdat het in de jaren '70 in zijn geheel als bank in gebruik was en door de vorige eigenares slechts tijdelijk en gedeeltelijk als woonruimte is gebruikt. De rechtbank is derhalve ten onrechte ongemotiveerd voorbij gegaan aan haar argument dat per saldo geen sprake is van een vermindering van de woonruimtevoorraad, aldus appellante. Appellante acht het onrechtvaardig dat van haar financiële compensatie wordt verlangd voor het weer geheel gebruiken als kantoor. Doordat op het pand een dubbele bestemming kantoor/wonen rust, kan bovendien van onttrekking aan de woonruimtevoorraad in het geheel geen sprake zijn, aldus appellante. Zij voert aan dat het college in dit geval ten onrechte compensatie verlangt, terwijl er geen wijziging in de woningvoorraad is.

Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen is, nadat in 1975 aan de toenmalige gebruikster van het pand een vergunning was verleend tot het in gebruik nemen van de woongelegenheden in het pand als kantoor, het pand nadien weer als woonruimte in gebruik genomen en was dit op het moment van het verzoek van appellante mede als woonruimte in gebruik. Uit het woningregister blijkt ook dat op het adres Bergweg 39 in elk geval van 4 september 1990 tot 29 oktober 2002 bewoners stonden ingeschreven. Gelet hierop is het onderhavige pand zowel bestemd als geschikt als woonruimte, zodat sprake is van woonruimte in de zin van de verordening. Dat de vorige [eigenares] van het pand heeft verklaard dat onder meer de woonkamer ten behoeve van haar balletschool is gebruikt, maakt niet dat dat gedeelte van het pand niet geschikt is voor bewoning. De stelling van appellante dat met de bestemming "Woondoeleinden, (mede)gebruik voor kantoordoeleinden toegestaan" op het pand een dubbele planologische bestemming rust, brengt, wat daarvan ook zij, geen verandering in de omstandigheid dat sprake is van woonruimte in de zin van de verordening. Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, dient immers het begrip 'de bestemming tot bewoning' uit artikel 30 van de Hvw te worden opgevat als 'feitelijk bestemd tot bewonen'. De vraag welke bestemming op grond van het bestemmingsplan op het perceel rust, is daarvoor niet relevant. Anders dan appellante betoogt, heeft de rechtbank met juistheid en op goede gronden overwogen dat de door het college verrichte afweging van het belang van appellante bij onttrekking tegenover het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad in stand kan blijven. Er is dan ook geen grond voor het oordeel dat het college in strijd met de (ratio van de) Hvw en de verordening compensatie verlangt in verband met de door appellante gevraagde onttrekking aan de woonruimtevoorraad. Het betoog van appellante faalt derhalve.

2.4. Voorts betoogt appellante dat de rechtbank heeft miskend dat het handelen van het college in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. De rechtsvoorganger van de Bank Mees & Hope, de Randstad-Bank N.V., heeft bij de intrek in het pand in 1975 een vergunning tot ingebruikneming van de woonruimte gekregen zonder daarvoor enige compensatie te betalen, aldus appellante.

Dit betoog faalt. Tussen partijen is niet in geschil dat het college in 1975 geen compensatievergoeding heeft gevraagd voor de ingebruikname. De rechtbank heeft echter met juistheid geoordeeld dat de vraag of het college daartoe destijds al of niet gerechtigd was, voor de beoordeling van het onderhavige geschil niet relevant is. Bovendien is, zoals het college ter zitting bij de rechtbank heeft opgemerkt, de situatie in 1975 niet te vergelijken met de huidige situatie. Reeds het gegeven dat de samenstelling van de woonruimtevoorraad in 1975 niet gelijk is aan die ten tijde van het bestreden besluit, brengt met zich dat van gelijke gevallen geen sprake is.

2.5. Voorts richt appellante zich tegen het oordeel van de rechtbank dat het college bij het vaststellen van het aantal vierkante meters dat wordt onttrokken, terecht en op goede gronden is uitgegaan van de opgave van appellante bij de aanvraag van de onttrekkingsvergunning. De Afdeling begrijpt het betoog van appellante aldus, dat de rechtbank volgens appellante heeft miskend dat het college zelf nader onderzoek had dienen te verrichten, nu daaruit zou blijken welk gedeelte van de woning als kantoor werd gebruikt door [eigenares], zodat dit gedeelte reeds aangemerkt zou kunnen worden als zijnde onttrokken aan de woningvoorraad en naar aanleiding daarvan het compensatiebedrag verminderd zou kunnen worden. Dit betoog faalt. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college bij het vaststellen van het aantal vierkante meters dat wordt onttrokken, terecht en op goede gronden is uitgegaan van de opgave van appellante bij de aanvraag van de onttrekkingsvergunning. De opgave van appellante omvat immers de totale oppervlakte van het pand. De omstandigheid dat appellante deze aanvraag heeft ingetrokken, brengt hierin geen verandering, nu de stukken geen grond bieden voor de juistheid van appellantes stelling dat de opgave van het aantal vierkante meters de reden was voor deze intrekking. Het feit dat het pand tevens, en mogelijk grotendeels, in gebruik was ten behoeve van een balletschool, heeft de rechtbank terecht niet relevant geacht nu het gehele pand aan de woonruimtevoorraad wordt onttrokken. De brief van 16 december 2003, waarbij [eigenares] door de secretaris van de Awb hoor- en adviescommissie wordt verzocht schriftelijk te verklaren hoeveel vierkante meters van de woonruimte zij gebruikte voor haar bedrijf en administratie, omdat het gedeelte dat zij als kantoor gebruikte niet meer als zijnde onttrokken aan de woningvoorraad kan worden aangemerkt, maakt dit niet anders, reeds nu het hier slechts een verzoek om informatie betrof. De in het geding zijnde besluiten van 12 augustus 2003 en 13 april 2004 laten over het standpunt van het college geen onduidelijkheid bestaan. Overigens zou inwilliging van het verzoek van appellante om de ruimte nogmaals, in het bijzijn van [eigenares], op te meten, weinig zinvol zijn, nu het pand inmiddels was verbouwd en in gebruik genomen als kantoorruimte, zodat de rechtbank ook om die reden met juistheid geen reden heeft gezien dit verzoek te honoreren.

2.6. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

2.7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. P. van Dijk, Voorzitter, en mr. J.A.M. van Angeren en mr. W. van den Brink, Leden, in tegenwoordigheid van mr. M.H. Broodman, ambtenaar van Staat.

w.g. Van Dijk w.g. Broodman
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 13 juli 2005

204-440.