

ECLI	ECLI:NL:RVS:2005:AT9642
Datum uitspraak	20 juli 2005
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 18 juni 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders van Terschelling (hierna: het college) appellante vergunning verleend voor het onttrekken van woonruimte in het pand [locatie] te Terschelling-West onder oplegging van een financiële compensatie ten bedrage van € 264,55 per m ³ .

Volledige tekst

200409376/1.

Datum uitspraak: 20 juli 2005

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellante], gevestigd te [plaats],

tegen de uitspraak in zaak no. 03/1356 van de rechtbank Leeuwarden van 7 oktober 2004 in het geding tussen:

appellante

en

het college van burgemeester en wethouders van Terschelling.

1. Procesverloop

Bij besluit van 18 juni 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders van Terschelling (hierna: het college) appellante vergunning verleend voor het onttrekken van woonruimte in het pand [locatie] te Terschelling-West onder oplegging van een financiële compensatie ten bedrage van € 264,55 per m³.

Bij besluit van 21 oktober 2003 heeft het college het daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij besluit van 5 februari 2004 heeft het college het besluit van 21 oktober 2003 ingetrokken en het bezwaar wederom ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 7 oktober 2004, verzonden op dezelfde dag, voor zover hier van belang, heeft de rechtbank Leeuwarden (hierna: de rechtbank) het daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft appellante bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 18 november 2004, hoger beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij brief van 17 december 2004. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 15 februari 2005 heeft het college van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 april 2005, waar appellante, vertegenwoordigd door mr. drs. M.L.M. Frantzen, advocaat te Amsterdam, en het college, vertegenwoordigd door H.T. Smit, ambtenaar van de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet (hierna: de wet) wordt onder woonruimte verstaan: een besloten ruimte die al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de wet, voor zover hier van belang, stelt de gemeenteraad een huisvestingsverordening vast, indien het naar het oordeel van de gemeenteraad noodzakelijk is regelen te stellen met betrekking tot wijzigingen van de woonruimtevoorraad als bedoeld in hoofdstuk III.

Ingevolge artikel 30, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet 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.

In artikel 31 van de wet is bepaald dat een vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, wordt 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 32 van de wet bepaalt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening ten minste de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders in het belang van de voorziening in de behoefte aan woonruimte aan de vergunning, bedoeld in artikel 30, eerste lid, van de wet kunnen verbinden.

2.2. Ingevolge artikel 3.1.1 van de Huisvestingsverordening Terschelling 1994 (hierna: de verordening) is het bepaalde in hoofdstuk 3 van de verordening van toepassing op alle woonruimte.

Ingevolge artikel 3.1.2, aanhef en onder a, van de verordening is het verboden zonder onttrekkingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1, geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt in deze verordening verstaan het slopen of het gebruik voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.

Ingevolge artikel 3.1.4, eerste lid, van de verordening verleent het college de onttrekkingsvergunning, indien naar het oordeel van het college het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de

samenstelling van de woonruimtevoorraad.

In het derde lid van dit artikel is bepaald dat, indien het college heeft vastgesteld, dat zowel het belang van de aanvrager als het belang van de volkshuisvesting zwaar wegen, of dat het belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van de volkshuisvesting, de onttrekkingsvergunning wordt verleend, indien voldoende compensatie als bedoeld in artikel 3.1.5 wordt geboden en overigens aan door het college gestelde voorwaarden en voorschriften is voldaan.

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

In het tweede lid van dit artikel, voor zover hier van belang, is bepaald dat compensatie ook kan worden geboden door betaling van compensatiegeld, welke in geval van onttrekking aan de woonbestemming € 264,55 per m³ bedraagt.

2.3. Appellante betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geconcludeerd dat voor het slopen van de woning een onttrekkingsvergunning benodigd was, nu de woning bij wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan tot "Hotel-pension" bestemd was en ook al jarenlang feitelijk in gebruik was als dienst- en personeelswoning.

2.4. Dit betoog faalt. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van de verordening is de vergunningplicht voor de onttrekking van woonruimte aan de woonruimtevoorraad van toepassing op alle woonruimte in de gemeente Terschelling. De rechtbank heeft ten aanzien van de vraag of sprake is van woonruimte in de zin van artikel 1, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet met juistheid overwogen dat niet de bestemming die ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan op de betrokken grond rustte van doorslaggevend belang is, maar of de woning feitelijk voor bewoning bestemd of geschikt was. Evenzeer met juistheid heeft de rechtbank geoordeeld dat daarvan, mede gelet op het daadwerkelijke gebruik voor permanente bewoning dat van de woning is gemaakt, sprake was. Dat het daarbij ging om bewoning door personen die betrokken waren bij de exploitatie van [hotel-pension], betekent niet dat de door hen bewoonde ruimte niet als woonruimte in de zin van de verordening diende te worden aangemerkt.

2.5. Voorts betoogt appellante dat de rechtbank ten onrechte voorbij is gegaan aan de gedeeltelijke onverbindendheid van artikel 3.1.4, derde lid, van de verordening wegens strijd met artikel 31 van de wet.

2.5.1. Artikel 3.1.4, derde lid, van de verordening is - gelijk de Afdeling onder meer heeft overwogen in de uitspraak van 18 augustus 2000 in zaak no. 199900723/1 (aangehecht) - onverbindend voor zover in die bepaling is opgenomen dat compensatie mag worden geëist indien het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en voor zover ook overige niet met het belang van de voorziening in de behoefte aan woonruimte verband houdende voorwaarden en voorschriften mogen worden verbonden aan het verlenen van de onttrekkingsvergunning.

2.5.2. De beslissing op bezwaar berust evenwel op toepassing van het verbindende gedeelte van artikel 3.1.4, derde lid, van de verordening. Daarbij is in aanmerking genomen dat het college zich op het standpunt heeft gesteld dat het belang van de volkshuisvesting in dit geval groter is dan het individuele belang van appellante bij uitbreiding en herinrichting van het hotel alsmede dat niet is gebleken dat het college aan de onderhavige

onttrekkingsvergunning nadere voorwaarden of voorschriften als bedoeld in - de eveneens onverbindende passage van - het derde lid van artikel 3.1.4 van de verordening heeft verbonden. Hetgeen appellante in dit verband heeft aangevoerd faalt mitsdien.

2.6. Appellante betoogt voorts dat de gemeenteraad, gelet op het bepaalde in artikel 32 van de wet gehouden was in de verordening aan het college een discretionaire bevoegdheid te geven tot het verbinden van bepaalde voorwaarden en voorschriften aan de vergunning.

Volgens appellante is daarop een inbreuk gemaakt in artikel 3.1.5, tweede lid, van de verordening, aangezien het college op grond daarvan gehouden is het daarin vastgestelde tarief te hanteren, indien het college besluit financiële compensatie te eisen als voorwaarde voor de vergunningverlening. Derhalve meent appellante dat deze bepaling onverbindend is.

2.7. In artikel 32 van de wet is slechts voorgeschreven dat de gemeenteraad bepaalt welke voorwaarden en voorschriften door het college van burgemeester en wethouders gehanteerd mogen worden en niet dat het daadwerkelijk opleggen daarvan slechts als discretionaire bevoegdheid aan dat college mag worden overgelaten. De beslissing op bezwaar is derhalve ook in zoverre niet gebaseerd op een onverbindende bepaling.

2.8. Het betoog van appellante dat de rechtbank ten onrechte tot het oordeel is gekomen dat het algemeen belang zwaarder weegt dan het individuele belang van appellante bij de onttrekking, faalt evenzeer.

In hetgeen appellante in dit verband heeft aangevoerd heeft de rechtbank terecht en op goede gronden geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het college niet in redelijkheid het algemeen belang bij het behoud van voldoende woonruimte zwaarder heeft kunnen laten wegen dan het individuele commerciële belang van appellante bij uitbreiding en herinrichting van het hotel.

2.9. Appellante betoogt tenslotte tevergeefs dat de rechtbank ten onrechte tot de conclusie is gekomen dat met de personeelsverblijven in de nieuwbouw geen gelijkwaardige woonruimte is aangeboden ter vervanging van de gesloopte woning.

Het college heeft zich op het standpunt kunnen stellen dat de aangeboden vervangende woonruimte niet gelijkwaardig is aan de te onttrekken woonruimte. Daarbij is in aanmerking genomen dat het personeelsverblijven in het hotel betreft die geen zelfstandige woonruimte opleveren. Dat de nieuwbouw geschikt is voor bewoning door een huishouden met dezelfde omvang is niet van belang.

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

2.11. 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. J.A.W. Scholten-Hinloopen, Voorzitter, en mr. W. van den Brink en mr. A.W.M. Bijloos, Leden, in tegenwoordigheid van mr. R.E.A. Matulewicz, ambtenaar van Staat.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Matulewicz
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 20 juli 2005

45-402.