

ECLI	ECLI:NL:RVS:2009:BJ9509
Datum uitspraak	7 oktober 2009
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 24 mei 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders van Bloemendaal (hierna: het college) geweigerd handhavend op te treden tegen het gebruik als kantoor van een gedeelte van het pand op het perceel Ter Hoffsteedeweg 4 te Overveen.

Volledige tekst

200809079/1/H1.

Datum uitspraak: 7 oktober 2009

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Mobiel Vastgoed B.V., gevestigd te Overveen, gemeente Bloemendaal,
appellante,

tegen de uitspraak van de rechtbank Haarlem van 4 november 2008 in zaak nr. 08/3263 in het geding tussen:

[wederpartij], wonend te [woonplaats],

en

het college van burgemeester en wethouders van Bloemendaal.

1. Procesverloop

Bij besluit van 24 mei 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders van Bloemendaal (hierna: het college) geweigerd handhavend op te treden tegen het gebruik als kantoor van een gedeelte van het pand op het perceel Ter Hoffsteedeweg 4 te Overveen.

Bij besluit van 18 maart 2007 (lees: 2008) heeft het college het door [wederpartij] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard en het besluit van 24 mei 2007 in stand gelaten.

Bij uitspraak van 4 november 2008, verzonden op 7 november 2008, heeft de rechtbank Haarlem (hierna: de rechtbank) het door [wederpartij] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 18 maart 2008 vernietigd en bepaald dat het college een nieuw besluit op bezwaar neemt met inachtneming van deze uitspraak. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft Mobiel Vastgoed B.V. (hierna: Mobiel Vastgoed) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 17 december 2008, hoger beroep ingesteld. De gronden van het hoger beroep zijn aangevuld bij brief van 13 januari 2009.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 16 december 2008, verzonden op 14 januari 2009, heeft het college het door [wederpartij] gemaakte bezwaar opnieuw ongegrond verklaard en het besluit van 24 mei 2007 in stand gelaten.

Tegen dat besluit heeft [wederpartij] bij brief van 23 februari 2009 beroep bij de rechtbank ingesteld. Het beroepschrift is door de rechtbank doorgezonden aan de Afdeling.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 augustus 2009, waar Mobiel Vastgoed, vertegenwoordigd door mr. C.J. Koenen, advocaat te Amsterdam, [wederpartij], vertegenwoordigd door mr. H.J. Suyver, advocaat te Alphen aan den Rijn, en het college, vertegenwoordigd door mr. J.T.M. de Haan-Bergisch, ambtenaar in dienst van de gemeente, zijn verschenen. Voorts is daar gehoord Nederlands Monumenten Bezit, vertegenwoordigd door mr. C.J. Koenen, advocaat te Amsterdam.

2. Overwegingen

2.1. Mobiel Vastgoed gebruikt een deel van het pand als kantoor. Vast staat dat zodanig gebruik in strijd is met de op het perceel ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kweekduin" rustende bestemming "Eensgezinshuizen, villa's met bijbehorende erven (EVAN)" in samenhang gelezen met het in dat bestemmingsplan opgenomen gebruiksverbod.

2.2. Mobiel Vastgoed betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college niet bevoegd was om handhavend op te treden. Daartoe voert zij aan dat met de op 10 augustus 1999 verleende bouwvergunning voor een verbouwing van het pand geacht moet worden vrijstelling te zijn verleend voor het gedeeltelijk gebruik van het pand als kantoor. Zij heeft in dat kader gewezen op de bij de desbetreffende bouwaanvraag behorende bouwtekeningen, de begeleidende brief van 28 januari 1999 bij die aanvraag en het in die brief vervatte verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan voor het onderdeel 'gebruik'.

2.2.1. Bij besluit van 10 augustus 1999 heeft het college bouwvergunning verleend voor het verbouwen van een woning. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 8 september 2004 in zaak nr. 200308417/1, kan een vrijstelling voor een gebruik van een pand dat in strijd is met het bestemmingsplan worden geacht rechtstreeks voort te vloeien uit een voor dat pand verleende bouwvergunning als uit de bouwaanvraag zonder meer kan worden afgeleid dat het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan zal worden gebruikt, en het desbetreffende college, zich bewust van het voorgenomen gebruik, de vergunning in weerwil van de planvoorschriften heeft verleend.

In de aan de bouwvergunning van 10 augustus 1999 ten grondslag liggende aanvraag staat vermeld dat het pand voor de uitvoering van de werkzaamheden in gebruik is als woning en na die werkzaamheden als woning in gebruik blijft. Op de bij de aanvraag behorende bouwtekeningen is voor de begane grond en de eerste verdieping wat betreft bepaalde ruimtes vermeld dat deze worden gebruikt als kantoor doch wordt wat betreft de zolder uitsluitend melding gemaakt van het gebruik als woning. De bouwaanvraag zag, zoals ter zitting door Mobiel Vastgoed is bevestigd, uitsluitend op het verbouwen van de zolderverdieping van het onderhavige pand tot appartement en had geen betrekking op de

begane grond en eerste verdieping van het pand. Gelet daarop kan het gebruik van het pand als kantoor niet worden geacht rechtstreeks voort te vloeien uit de bouwvergunning van 10 januari 1999. Het in de begeleidende brief van 28 januari 1999 vervatte verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan voor het onderdeel 'gebruik' moet, anders dan Mobiel Vastgoed betoogt, worden gelezen als een afzonderlijk verzoek dat losstaat van de bouwaanvraag. De rechtbank heeft, gelet op het voorgaande, terecht overwogen dat het college bevoegd was om handhavend op te treden tegen het gebruik van een deel van het pand als kantoor.

Het betoog faalt.

2.3. 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 zicht 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.

2.4. Mobiel Vastgoed betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat bij haar het gerechtvaardigd vertrouwen is ontstaan dat het college niet meer tegen het strijdige gebruik zou optreden.

2.4.1. Dit betoog faalt. Mobiel Vastgoed was zich, blijkens de brief van 30 januari 1990 waarin het college een verzoek om vrijstelling teneinde het pand als kantoor te kunnen gebruiken, heeft afgewezen, alsmede de begeleidende brief van 28 januari 1999 bij de bouwaanvraag, bewust van het strijdige gebruik dat zij van het pand maakte. De enkele omstandigheid dat door het college vooralsnog niet tegen dit gebruik werd opgetreden brengt niet met zich dat daarmee het rechtens te honoreren vertrouwen is gewekt, dat tegen het gebruik van het pand als kantoor nimmer zou worden opgetreden. Daar doet niet aan af dat het strijdige gebruik van het pand door Mobiel Vastgoed, zoals ter zitting is bevestigd, bij het college bekend was. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is immers nodig dat het bevoegde bestuursorgaan ter zake mededelingen doet waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend. Gesteld noch gebleken is dat daarvan sprake is geweest. De rechtbank heeft dan ook terecht overwogen dat bij Mobiel Vastgoed niet het gerechtvaardigd vertrouwen is ontstaan dat het college niet meer handhavend zou optreden.

2.5. Mobiel Vastgoed betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat geen concreet zicht op legalisatie bestond ten tijde van het besluit op bezwaar van 18 maart 2008. Verder voert zij aan dat voor zover dat betoog niet op zou gaan de rechtbank de rechtsgevolgen van het besluit van 18 maart 2008 met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in stand had moeten laten. Volgens Mobiel Vastgoed was ten tijde van de aangevallen uitspraak in beroep in ieder geval wel sprake van concreet zicht op legalisatie.

2.5.1. Mobiel Vastgoed heeft eerst op 1 april 2008 een verzoek om vrijstelling gedaan. De rechtbank heeft dan ook terecht overwogen dat er ten tijde van het besluit op bezwaar van 18 maart 2008 geen concreet zicht op legalisatie bestond. Ten tijde van de aangevallen uitspraak had het besluit van het college van 20 mei 2008 om in principe medewerking te verlenen aan de vrijstelling ter inzage gelegen, waren daar tegen zienswijzen ingediend en had naar aanleiding van de zienswijzen een hoorzitting plaatsgevonden. De beantwoording

van de zienswijzen door het college is evenwel eerst op 15 december 2008 opgesteld en moest derhalve ten tijde van de aangevallen uitspraak nog plaatsvinden. Anders dan Mobiel Vastgoed betoogt kan onder die omstandigheden de rechtbank niet worden verweten geen aanleiding te hebben gezien voor het in stand laten van de rechtsgevolgen van het besluit op bezwaar van 18 maart 2008.

Het betoog faalt.

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

2.7. Bij besluit van 16 december 2008 heeft het college opnieuw op het door [wederpartij] gemaakte bezwaar beslist, het besluit van 24 mei 2007 gehandhaafd en overwogen dat concreet zicht op legalisatie bestaat.

Met toepassing van artikel 6:19, eerste lid, in samenhang met artikel 6:24, eerste lid, van de Awb, wordt het door [wederpartij] daartegen ingestelde beroep bij de beoordeling in hoger beroep betrokken.

2.8. [wederpartij] betoogt dat het college ten onrechte heeft overwogen dat ten tijde van het besluit op bezwaar van 16 december 2008 sprake was van concreet zicht op legalisatie.

Daartoe voert hij aan dat ten tijde van dit besluit nog niet op het verzoek om vrijstelling van Mobiel Vastgoed was beslist en het college daarbij op de hoogte was van de omstandigheid dat door [wederpartij] en andere omwonenden tegen het verlenen van vrijstelling in rechte zou worden opgekomen. [wederpartij] wijst er voorts op dat de vrijstelling is verleend op de laatste dag waarop het college in zijn toenmalige samenstelling functioneerde. Tevens wijst hij er op dat een herziening van het bestemmingsplan niet in voorbereiding is, door hem en andere omwonenden is aangegeven in het kader van deze toekomstige procedure handhaving van de woonbestemming te zullen bepleiten en de gemeenteraad zich op geen enkele wijze heeft uitgelaten over de eventuele wenselijkheid van een kantoorbestemming ter plaatse.

2.8.1. Het college heeft op 15 december 2008 de beantwoording van de ingediende zienswijzen, alsmede de eindversie van de ruimtelijke onderbouwing van de vrijstelling opgesteld. Gelet hierop was de procedure tot het verlenen van vrijstelling ten tijde van het besluit van 16 december 2008 zodanig vergesmeerd dat vrijstelling te verwachten viel en bestond derhalve concreet zicht op legalisatie. De door [wederpartij] aangedragen omstandigheden doen hier niet aan af, nu hierin geen grond kan worden gevonden voor het oordeel dat sprake is van een situatie waarvoor geen vrijstelling kan worden verleend.

Het betoog faalt.

2.9. Het beroep van [wederpartij] tegen het besluit van 16 december 2008 is ongegrond.

2.10. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. bevestigt de aangevallen uitspraak;

II. verklaart het beroep van [wederpartij] tegen het besluit van 16 december 2008 ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. C.M. Ligtelijn-van Bilderbeek, voorzitter, en mr. R. van der Spoel

en mr. A.B.M. Hent, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.M. van Driel, ambtenaar van Staat.

w.g. Ligtelijn-van Bilderbeek w.g. Van Driel
voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 7 oktober 2009

414-580.