

Commissie voor de bezwaarschriften.

commissie bestaande uit:

de heer mr. dr. O.J.D.M.L. Jansen	voorzitter;
mevrouw ir. L.H.M. van Willigen-Rodenburg	lid;
mevrouw mr. L.E. van de Sande	lid;
mevrouw N. Klaassen	secretaris.

Wijchen, 13 oktober 2009

Aan de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders,

Advies over het bezwaarschrift van de heer N.H.J. Walraven (ingediend door A&A Accountants en Adviseurs) gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van 31 mei 2007 waarbij een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 'oud' (hierna: WRO) voor de verbouwing van zolderruimte tot appartementen op het perceel Heumenseweg 83a te Wijchen, is geweigerd. Het bezwaarschrift is tevens gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 29 mei 2007 waarbij een bouwvergunning voor de betreffende verbouwing is geweigerd.

Procesverloop

Op 27 september 2006 heeft de heer N.H.J. Walraven een bouwaanvraag ingediend voor de verbouwing van zolderruimte tot appartementen op het perceel Heumenseweg 83a te Wijchen. Bij besluit van 29 mei 2007 is de bouwvergunning namens het college van burgemeester en wethouders geweigerd. Op 31 mei 2007 heeft de gemeenteraad besloten geen vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de WRO te verlenen.

Tegen deze besluiten heeft A&A Accountants en Adviseurs namens de heer N.H.J. Walraven op 4 juli 2007, ontvangen 5 juli 2007, een bezwaarschrift ingediend. De behandeling van het bezwaarschrift is aangehouden teneinde tot een gezamenlijke oplossing met de bezwaarmaker te komen. Aangezien dit niet heeft geleid tot een plan waar zowel de gemeente als bezwaarmaker zich in kunnen vinden wordt het bezwaarschrift alsnog inhoudelijk behandeld.

Horen

Dit bezwaarschrift is op 13 oktober 2009 aan de orde geweest in de openbare vergadering van de commissie voor de bezwaarschriften. Gemachtigde van bezwaarmaker heeft tijdens deze zitting een mondelinge toelichting gegeven op het bezwaarschrift. Het verslag van de hoorzitting is bijgevoegd.

Ontvankelijkheid

Ingevolge artikel 6:5 lid 1 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) moet een bezwaarschrift een omschrijving van het bestreden besluit bevatten. Naar de mening van de commissie is het bezwaarschrift zowel tegen het besluit van burgemeester en wethouders van 29 mei 2007 als tegen het raadsbesluit van 31 mei 2007 gericht. Uit de inhoud van het bezwaarschrift blijkt dat bezwaarmaker het niet eens is met de weigering van de bouwvergunning. Hij is van mening dat de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de WRO wel verleend kan worden en dat de bouwvergunning derhalve ook verleend moet worden. Aan het feit dat de bezwaarmaker de datum van het besluit van burgemeester en wethouders niet heeft genoemd, kan geen beslissende betekenis worden toegekend omdat dit geen vereiste is voor het indienen van een bezwaarschrift.

De heer Walraven heeft een bouwaanvraag ingediend die in strijd met het bestemmingsplan is. Op grond van de wet wordt zijn bouwaanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag vrijstelling. De afwijzing van een dergelijke aanvraag is op grond van artikel 1:3 lid 2 van de Awb een beschikking. De omstandigheid dat bij de bouwaanvraag geen ruimtelijke onderbouwing was bijgevoegd, maakt van het raadsbesluit nog geen niet-appellabel bestuurlijk rechtsoordeel. Als de gemeenteraad van mening was dat een ruimtelijke onderbouwing voor het nemen van de beslissing noodzakelijk was, had zij de aanvrager in de gelegenheid moeten stellen zijn aanvraag aan te vullen. Uit het feit dat bezwaarmaker een bouwvergunning door middel van een officieel formulier "Aanvraag bouwvergunning" heeft aangevraagd, kan bovendien worden afgeleid dat hij een appellabele beschikking wilde verkrijgen. Naar het oordeel van de commissie is het raadsbesluit van 31 mei 2007 een afwijzing van een beschikking (vrijstelling) en derhalve een besluit zoals bedoeld in artikel 1:3, tweede lid, Awb.

Omdat ook aan de overige vereisten voor het in behandeling nemen van het bezwaar is voldaan, is het bezwaarschrift ontvankelijk.

Gronden van bezwaar

De gronden van bezwaar kunnen als volgt worden samengevat:

1. De gemeenteraad kan wel vrijstelling verlenen op grond van artikel 19 lid 1 van de WRO. Het bouwplan voldoet aan de wens van de provincie (die in het Streekplan is opgenomen) om aan de behoefte aan landelijk wonen tegemoet te komen zonder daarmee een aanzienlijke aanslag op het buitengebied te plegen. Het gaat in dit geval om de functieverandering van de bestaande zolderruimte waardoor de verstening in het buitengebied niet toeneemt.
2. Binnen het vrijstellingsonderzoek is niet gekeken naar de mogelijkheden om vrijstelling te verlenen voor de drie appartementen als recreatiewoningen.

Overwegingen

Wettelijk kader:

In artikel 44 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de reguliere bouwvergunning slechts mag en moet worden geweigerd indien het bouwplan in strijd is met het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand.

Het betreffende perceel is bestemd als agrarisch gebied met een agrarisch bouwblok (art. 4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'). Binnen deze bestemming zijn maximaal één agrarisch bedrijf met daarbij horende agrarische bedrijfsbebouwing en maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Het bouwplan betreft het verbouwen van de bestaande (bedrijfs)woning zodat er naast de woonruimte van de hoofdbewoner, een drietal appartementen in de woning ontstaan. Dit aantal woningen is niet toegestaan volgens de bestemmingsplanvoorschriften.

Op grond van artikel 19 lid 1 WRO kan de gemeenteraad ten behoeve van de verwezenlijking van een project vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan, mits dat project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en vooraf van gedeputeerde staten de verklaring van geen bezwaar is ontvangen. Onder een goede ruimtelijk onderbouwing wordt bij voorkeur een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan verstaan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, wordt bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

Ten aanzien van de bezwaren:

1. In het Streekplan is bepaald dat bij functieverandering hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden kan plaatsvinden. Er wordt uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing per bestemmingswijziging waarbij het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. Voor functieverandering naar

wonen gelden de algemene voorwaarden zoals opgenomen onder paragraaf 2.3.3 van het Streekplan. In de algemene voorwaarden is onder andere bepaald dat:

- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Ten behoeve van het plan is geen sprake van enige sloop van bedrijfsbebouwing en het bestaande bedrijf wordt niet beëindigd. De commissie is dan ook van mening dat ten behoeve van het bouwplan geen sprake is van functieverandering zoals in het Streekplan bedoeld. Derhalve is de commissie van oordeel dat de gemeenteraad terecht heeft besloten geen vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO te verlenen nu het bouwplan niet voldoet aan de voorwaarden uit het Streekplan.

2. De commissie is van oordeel dat de gemeenteraad terecht niet heeft onderzocht of vrijstelling kon worden verleend voor de appartementen als zijnde recreatiewoningen. Het bouwplan ten behoeve van de verbouwing van de zolderruimte tot appartementen is gericht op permanente bewoning. Van een recreatieve nevenfunctie ten behoeve van het plan is in casu geen sprake.

Overige overwegingen

Bij besluit van 31 mei 2007 heeft de gemeenteraad, naar het oordeel van de commissie, op juiste gronden besloten het verzoek om vrijstelling af te wijzen. Het college heeft op 29 mei 2007 besloten de gevraagde bouwvergunning te weigeren.

Naar het oordeel van de commissie heeft het college ten onrechte de bouwvergunning geweigerd op een datum voorafgaand aan het raadsbesluit. Immers na het besluit tot afwijzing van vrijstelling kon eerst met zekerheid worden gesteld dat legalisatie niet tot de mogelijkheden behoorde. Pas na het genomen raadsbesluit kon het college de gevraagde bouwvergunning op grond van artikel 44, eerste lid, Woningwet weigeren.

De commissie is van mening dat het college dit processuele gebrek kan herstellen door de beslissing op het bezwaarschrift te nemen nadat de gemeenteraad haar beslissing op het bezwaarschrift gericht tegen de afwijzing van het verzoek om vrijstelling heeft genomen. Immers kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de bouwvergunning inhoudelijk geen andere uitkomst van de besluitvorming mogelijk is.

Gezien het voorstaande luidt het advies als volgt:

Advies

aan gemeenteraad:

- de commissie adviseert het bezwaar gericht tegen de afwijzing van het verzoek om vrijstelling ongegrond te verklaren,
- het bestreden besluit in stand te laten.

aan het college:

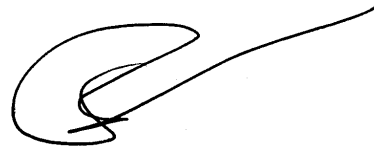
- de commissie adviseert het bezwaar gericht tegen de weigering bouwvergunning gegrond te verklaren,
- de beslissing op het bezwaarschrift te nemen nadat de gemeenteraad op het bezwaarschrift heeft besloten,
- voor het overige het bestreden besluit in stand te laten.

De commissie voornoemd,
Getekend op:

De secretaris,

mw. N. Klaassen

De voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'O' followed by a long, sweeping horizontal stroke that ends in a small upward hook.

mr. dr. O.J.D.M.L. Jansen