Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam
Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 5223 DJ 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

Gemeente Altena
ingekomen
31 MEI 2021
zaaknummer

Gemeente Altena
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 5
4286 ZG ALMKERK

Dossiernummer:
CME.7.20.020621

Telefoon: [redacted]

Datum: 28 mei 2021

Behandeld door:
[redacted]

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Fax: [redacted]

Betreft: woning [redacted]

Geachte dames en heren,

Namens mijn cliënt, [redacted], wonende te [redacted] aan de [redacted] wend ik mij bij deze tot u met betrekking tot het volgende.

Cliënt is enige tijd geleden eigenaar geworden van de woning op voornoemd adres. Het betreft de helft van het pand dat deels is gelegen op het kadastrale perceel met nummer [redacted] en deels op het kadastrale perceel met nummer [redacted] De andere helft is [redacted]

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan '[redacted]' en daarin hebben de percelen [redacted] de enkelbestemming "gemengd" met bouwaanduiding "vrijstaand". De percelen zijn enkel kadastraal gesplitst en die kadastrale grens verdeelt dus ook het bouwvlak in twee delen.

U stelt zich blijkens de vooraankondiging van 28 september jl. op het standpunt dat bewoning van de woning aan [redacted] in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en kondigt aan daaraan de last te verbinden dat cliënt de bewoning staakt.

De termijn die u cliënt daartoe stelt is nog niet verstreken, maar cliënt heeft er belang bij en behoefte aan dat uw college zich (ook) in informele zin over het navolgende uitlaat.

De vraag die zich allereerst opdringt is of de huidige situatie waarin het woongebouw in ieder geval in feitelijke zin is gesplitst in twee zelfstandige woningen zich nog verdraagt met hetgeen het bestemmingsplan voorschrijft.

Ten aanzien van de bestemming geldt, zoals hiervoor opgemerkt, de bouwaanduiding "vrijstaand". Het bestemmingsplan kent echter geen voorschrift op grond waarvan ter plaatse een maximum aan wooneenheden geldt. De bouwaanduiding "vrijstaand" wordt op de verbeelding vertaald naar een bouwtype maar zegt op zichzelf niks over het aantal woningen. De planwetgever zal zich mogelijk op het standpunt gesteld hebben dat uit het begrip 'vrijstaand' volgt dat ter plaatse één woning is toegestaan maar dat noodzakelijke verband is er niet. Dat binnen het bouwtype "vrijstaand" meer dan één woning mogelijk is, volgt bijvoorbeeld uit het feit dat het bouwtype "twee-aaneen" zowel in een vrijstaand gebouw mogelijk is, als in een half-vrijstaand gebouw. Zelfs "aaneengebouwd" kan, wat de bouwwijze betreft, in de vorm van een vrijstaand gebouw.

Kortom, blijkens artikel 8.2.1 sub b is de aanduiding op de verbeelding enkel van belang voor het bepalen van de bouwwijze. Het zegt niets over het aantal woningen dat ter plaatse is toegestaan. De aanduiding 'vrijstaand' staat in planologisch opzicht ieder geval niet in de weg aan het splitsen van de woning in twee wooneenheden, nu daarmee de bouwwijze ongewijzigd blijft en derhalve nog steeds vrijstaand is.

In zoverre is met de splitsing van de woning geen bouwvoorschrift overtreden.

Van overtreding van een gebruiksvoorschrift kan eveneens geen sprake zijn. Er is geen sprake van een situatie als bedoeld in artikel 8.3.1 en voor het overige moet worden geconstateerd dat het bestemmingsplan überhaupt geen definitie biedt voor het begrip 'wonen'. In dergelijke gevallen zijn uiteenlopende vormen van huisvesting (zoals bijvoorbeeld meerdere huishoudens per woning) toegestaan (uitspraak ABRvS dd. 23-01-2019, ECLI:NL:RVS:2019:192)

Nu met de splitsing van de woning het voorgeschreven bouwtype ongewijzigd blijft en hetzelfde bouwtype bovendien ook van toepassing is op twee-aaneen gebouwde woningen, levert de splitsing geen overtreding van enig bouwvoorschrift op. Nu evenmin sprake is van een overtreding van een gebruiksvoorschrift, is de huidige situatie naar het oordeel van cliënt onverminderd in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemming.

Daarbij is het opmerkelijk dat sprake zou zijn van de overtreding van een <u>bouw</u>voorschrift maar dat de last het beëindigen van een <u>gebruik</u> inhoudt.

Als wel sprake zou zijn van een met het bestemmingsplan strijdige situatie, dan wijst cliënt op het volgende.

Allereerst is cliënt van mening dat hij ten onrechte als overtreder wordt aangemerkt. De overtreder is degene die de overtreding daadwerkelijk pleegt of heeft gepleegd, dan wel degene die het in zijn macht heeft de overtreding te beëindigen.

Client heeft de overtreding in ieder geval niet gepleegd. Als daar al sprake van zou zijn, dan is deze te omschrijven als het verrichten van de fysieke bouwwerkzaamheden die tot de splitsing van het gebouw hebben geleid. Client heeft die bouwwerkzaamheden niet verricht, noch laten

330-013

verrichten.

Voor zover cliënt het in zijn macht heeft de overtreding te beëindigen, geldt hetzelfde voor de bewoners van [redacted]. Het is niet juist om cliënt als overtreder aan te merken enkel omdat hij later dan de bewoners van [redacted] ter plaatse is komen wonen. Integendeel, cliënt heeft de woning volstrekt te goeder trouw gekocht en in gebruik genomen, terwijl het de bewoners van [redacted] zijn die de woning hebben gesplitst en daarvan het financiële voordeel hebben genoten.

Ten slotte wijst u erop dat legalisatie wordt belemmerd door provinciale regelgeving die in de wegstaat aan het toevoegen van bebouwing in de kern van [redacted]. Graag verneem ik op welke specifieke bepaling u dan doelt. Daarbij is mijns inziens mogelijk van belang dat als hier al gesproken moet worden van het toevoegen van een woning, zulks niet gepaard gaat met het toevoegen of uitbreiden van bebouwing. Provinciale belangen zijn in dit opzicht doorgaans gediend met het tegengaan van verdere bebouwing, maar nu daar in deze casus geen sprake van is, is het maar zeer de vraag of hier een provinciaal belang in het geding is.

Ik vertrouw erop u hiermee naar behoren geïnformeerd te hebben. Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

DAS

[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen