

Bylage 1



de Rechtspraak

Rechtbank Limburg

Gemeente Maastricht

Ingek. 28 DEC 2016

Reg. 16-0387BB

M AANTEKENEN | | PER POST | | PER FAX 043-3504448

Bestuursrecht

het college van burgemeester en wethouders van de
gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

bezoekadres
Willem II Singel 67
6041 HR Roermond

correspondentieadres
Postbus 950
6040 AZ Roermond

t 088-361 22 22
f
www.rechtspraak.nl

datum	23 december 2016
onderdeel	Zittingsadministratie
contactpersoon	dhr R.M.S.D. Setjo
doorkiesnummer	088-361 16 55
ons kenmerk	zaaknummer ROE 16 / 1068 WABOA GO
uw kenmerk	nr. 15-1400BB
bijlage(n)	
faxnummer afdeling	0475-35 24 82
onderwerp	het beroep van C.J.M. Haesen te Maastricht

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

Geachte heer/mevrouw,

Over het beroep met zaaknummer ROE 16 / 1068 WABOA GO deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak. Indien in deze uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak met een ECLI-nummer, is de tekst van de betreffende uitspraak onder dat nummer gepubliceerd op www.rechtspraak.nl.

Tegen deze uitspraak staat voor een belanghebbende en het bestuursorgaan hoger beroep open. Dit dient te worden ingesteld **binnen zes weken** na de datum van verzending van deze uitspraak door een beroepschrift en een kopie van deze uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift moet u vermelden waarom u het niet eens bent met de uitspraak. U kunt ook digitaal hoger beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kijk op www.raadvanstate.nl voor meer informatie over het indienen van digitaal beroep.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,


de griffier

uitspraak

RECHTBANK LIMBURG

Zittingsplaats Roermond

Bestuursrecht

zaaknummer: ROE 16/1068

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 23 december 2016 in de zaak tussen

C.J.M. Haesen, te Maastricht, eiser
(gemachtigde: drs. H.P.W. Havens),

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht, verweerder
(gemachtigde: mr. M.C. van Doornik)

Als derde-partijen hebben aan het geding deelgenomen: **D.E.M.P. Pleumeekers**, te Maastricht, en **J. Pleumeekers -Van Olphen**, te Vught.

Procesverloop

Bij besluit van 17 november 2015 (het primaire besluit) heeft verweerder aan derde-partij D.E.M.P. Pleumeekers (hierna: vergunninghouder) een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de woning aan de Athoslaan 79 te Maastricht ten behoeve van kamergewijze verhuur.

Bij besluit van 16 maart 2015 (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van eiser ongegrond verklaard.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 18 oktober 2016.

Eiser is verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde. Vergunninghouder en derde-partij J. Pleumeekers -Van Olphen zijn verschenen.

Overwegingen

1. Vergunninghouder en J. Pleumeekers - Van Olphen zijn eigenaars van de woning Athoslaan 79. J. Pleumeekers - Van Olphen woont te Vught. Eiser woont in de naastgelegen woning aan de Athoslaan 81. Op 8 oktober 2015 heeft vergunninghouder een omgevingsvergunning aangevraagd voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)), teneinde de woning te mogen gebruiken voor kamergewijze verhuur.

2. Verweerder heeft bij het primaire besluit, dat bij het bestreden besluit is gehandhaafd, overwogen dat er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan "Maastricht Zuidwest" (het bestemmingsplan). Op het perceel rust namelijk de bestemming "Wonen" en binnen die bestemming is kamerverhuur waarbij de kamerverhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, nadrukkelijk niet toegestaan (artikel 15.5.9. onder a). Om dit strijdige gebruik mogelijk te maken, heeft verweerder een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a sub 2°, van de Wabo en artikel 4, onderdeel 9, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), hierna: "de kruimelgevallenregeling". Aan de vergunning is tevens het door verweerder op 7 juli 2015 vastgesteld, op 15 juli 2015 gepubliceerd en op 16 juli 2015 in werking getreden gemeentelijk "Nieuw beleid woningsplitsing en omzetting naar kamers" (hierna: het beleid) ten grondslag gelegd. Volgens verweerder voldoet de aanvraag van vergunninghouder aan het beleid en zijn er geen bijzondere omstandigheden om hiervan af te wijken, zodat de vergunning terecht is verleend. Eventuele overlast vanuit de woning aan de Athoslaan 79 kan volgens verweerder geen reden zijn om de vergunning te weigeren, nu in het beleid ter zake bewust geen voorwaarden zijn opgenomen. Dergelijke overlast is namelijk niet objectiveerbaar. Overlast in verband met gedrag van bewoners doet zich bovendien ook voor bij bewoning die niet afwijkt van het bestemmingsplan. Verweerder heeft er daarom voor gekozen om eventuele geluidsoverlast door kamerbewoners op andere manieren aan te pakken, bijvoorbeeld door overleg met studentenorganisaties en controles van het zogeheten flexteam. Verder is ten aanzien van het pand Athoslaan 79 niet gebleken van dergelijke (min of meer) recente overlast.

3. Eiser heeft aangevoerd dat verweerder bij het bestreden besluit ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de (geluids)overlast die hij geruime tijd heeft ondervonden van het gebruik van het pand Athoslaan 79 voor de huisvesting van studenten (het pand stond ten tijde van de zitting leeg). Dat die overlast volgens het beleid geen beletsel vormt om af te wijken van het bestemmingsplan doet hieraan niet af. Er had rekening moeten worden gehouden met zijn specifieke situatie, dit is niet gebeurd.

4. De rechtbank overweegt als volgt.

5. Niet in geschil is dat de woningomzetting waarvoor vergunning is gevraagd strijd met het vigerende bestemmingsplan oplevert. Niet in geschil is voorts dat verweerder met toepassing van de kruimelgevallenregeling van het bestemmingsplan mag afwijken. De vraag of verweerder met toepassing van het beleid van het bestemmingsplan heeft kunnen afwijken houdt partijen echter verdeeld, waarbij het met name gaat om de vraag of verweerder daarbij de door eiser gestelde geluidsoverlast op juiste wijze in zijn besluitvorming heeft betrokken.

6. Verweerder heeft in het kader van onder meer woningomzetting het beleid¹ vastgesteld, dat als volgt luidt:

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot woningomzetting indien:

¹ op internet gepubliceerd onder http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Maastricht/373437/373437_1.html

- a. De om te zetten woning een minimale gebruiksoppervlakte van 110 m² heeft. Daarbij meegerekend de gebruiksoppervlakte van aan de woning verbonden en via de woning bereikbare garages en bergingen.
- b. De wooneenheden (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m².
- c. Voor kamerverhuur wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- d. Voor de nieuw te realiseren kamerverhuur wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid.
- e. De nieuw te realiseren kamerverhuur beschikt over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
 - a. Per wooneenheid (voor kamerverhuur) een gebruiksoppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig is;
 - b. Een inpandige stalling voor fietsen niet hoger gelegen is dan de begane grondvloer;
 - c. Een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
- f. De nieuw te realiseren kamerverhuur beschikt over een inpandige berging van minimaal 0,5 m² gebruiksoppervlakte per wooneenheid (voor kamerverhuur) voor het opslaan van huishoudelijk afval, waarbij:
 - a. De inpandige berging gelegen is in een afzonderlijke ruimte;
 - b. De inpandige berging onderdeel mag uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;
 - c. De berging ook op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig mag zijn mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is.

7. In het beleid is voorts onder het kopje "plek van leefbaarheid binnen het woningsplitsings- en omzettingsbeleid" opgenomen:

"Met de toets richten we ons op bouw- en woontechnische kwaliteit van de woning waarvoor de aanvraag tot splitsing of omzetting wordt gedaan. In beperkte mate wordt daarin ook het leefbaarheidsaspect meegenomen. Uit de beleidsevaluatie gaven bewoners en professionals aan dat er meerdere vormen van overlast, mogelijk als gevolg van woningsplitsing of -omzetting, wordt ervaren. Denk aan de verloedering van het aanzicht van de straat door slecht onderhoud van de woning, slordig geparkeerde fietsen en vuilniszakken die op verkeerde momenten aan de straat worden gezet. Daar speelt de bouw- en woontechnische toets op in.

Overige negatieve effecten voor de leefbaarheid als gevolg van splitsing en omzetting (zoals geluidsoverlast door huisfeesten, verkeer van en naar cafés en het ontbreken van een aanspreekpunt in de gesplitste/omgezette woning) worden niet getoetst bij de aanvraag. Het bestrijden of voorkomen van overlast moet namelijk in eerste instantie gericht zijn op de veroorzaker van de overlastgever en niet de woningeigenaar. Daarom zijn inmiddels diverse maatregelen op het vlak van preventie actief en/of in ontwikkeling." (onderstreping door rechtbank).

8. Uit de besluitvorming alsmede het verhandelde ter zitting maakt de rechtbank op dat verweerder het beleid zodanig uitlegt en hanteert, dat het iedere aanvraag tot woningomzetting toetst aan de criteria a-f en dat hij een vergunning verleent wanneer de aanvraag aan die criteria voldoet. Ernstige geluidsoverlast wordt in de toetsing van de aanvraag niet meegenomen, zoals ook in het beleid is verwoord. Reden daarvoor is dat (geluids)overlast vanuit een om te zetten/splitsen woning volgens verweerder steeds

afhankelijk is van (het gedrag van) de actuele bewoners van de kamers en dus niet objectiveerbaar is.

9. De rechtbank kan het beleid van verweerder niet anders interpreteren dan dat uitgangspunt is dat een aspect als overlast bij de afweging om al dan niet van het bestemmingsplan af te wijken in het geheel niet moet worden meegenomen. Om die reden heeft verweerder de (mogelijke) geluidsoverlast die als gevolg van het gebruik als kamerverhuurpand van de woning Athoslaan 79 voor (direct) omwonenden kan ontstaan niet bij zijn belangenafweging betrokken. De rechtbank kan verweerder daarin niet volgen. De rechtbank stelt voorop dat het al dan niet toepassen van de kruimelgevallenregeling een discretionaire bevoegdheid is van verweerder. Dit betekent dat verweerder beleidsruimte heeft wanneer hij wel en niet van die bevoegdheid gebruik wenst te maken. Daarbij dient verweerder echter op grond van het bepaalde in artikel 3:4 van de Awb alle ruimtelijk relevante belangen die rechtstreeks bij de aanvraag zijn betrokken te inventariseren en te wegen. Geluidsoverlast is in dat verband een ruimtelijk relevant en wel degelijk te objectiveren belang dat hierbij een rol kan spelen. Daartoe overweegt de rechtbank dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning, door een toename van het aantal leefritmes in een woning (zie ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 november 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ2803, ro. 2.6). Dit maakt een kameromzetting niet per definitie onaanvaardbaar, maar dit maakt wel dat moet worden bezien of de te verwachten (geluids)overlast vanuit de betreffende woning gelet op de overige belangen evenredig is, waarbij aan de omgevingsvergunning desnoods ook meetbare voorschriften kunnen worden verbonden. Nu het beleid inhoudt dat (geluids)overlast bij een vergunningsaanvraag als de onderhavige op voorhand van deze belangenafweging wordt uitgesloten, gaat dit naar het oordeel van de rechtbank de grenzen van een redelijke beleidsbepaling te buiten. Het beleid is op dit punt - het gaat dan om de zinsnede "Overige negatieve effecten (...) worden niet getoetst bij de aanvraag." - onverbindend. Het betoog van eiser slaagt.

10. Gelet op het voorgaande heeft verweerder ten onrechte toepassing gegeven aan het beleid, door na het toetsen aan de voorwaarden onder "woningomzetting" geen nadere (individuele) belangenafweging te maken en daarin de door eiser gestelde geluidsoverlast te betrekken. Dit betekent dat het beroep gegrond is en het bestreden besluit voor vernietiging in aanmerking komt. Verweerder zal met inachtneming van hetgeen de rechtbank in deze uitspraak heeft overwogen opnieuw op het bezwaar van eiser moeten beslissen.

11. Omdat de rechtbank het beroep gegrond verklaart, bepaalt de rechtbank dat verweerder aan eiser het door hem betaalde griffierecht vergoedt.

12. De rechtbank veroordeelt verweerder in de door eiser gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 992,- (1 van het beroepschrift en 1 punt voor het verschijnen ter zitting). Daarnaast dient verweerder eiser de door hem in verband met de zitting gemaakte reiskosten tot een bedrag van € 17,40 (Maastricht - Roermond v.v., trein 2^e klasse) te vergoeden.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- draagt verweerder op een nieuw besluit te nemen op het bezwaar met inachtneming van deze uitspraak;
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van € 168,- aan eiser te vergoeden;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiser tot een bedrag van € 1.009,40.

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.J. Govaers, rechter, in aanwezigheid van mr. A.G.P.M. Zweipfenning, griffier.

De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 23 december 2016.

griffier

rechter

Afschrift verzonden aan partijen op: 23 DEC 2016

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.