

De heer en mevrouw Van Straaten - Westland
Ceintuurbaan 2A
1271 BH Huizen

Onderwerp: Besluit op bezwaarschrift Ceintuurbaan 2b

Huizen: 19 november 2021

Uw brief van: ..

Nummer: ..

Uw kenmerk: ..

Bijlagen: 4

Bij beantwoording van deze brief, graag datum, nummer en onderwerp vermelden.

Geachte heer en mevrouw Van Straaten - Westland,

U heeft bezwaar gemaakt tegen het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van het pand aan Ceintuurbaan 2b als woning. Het betreft een zogenaamde omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan (kruimelafwijking). In deze brief en de bijlagen leest u wat er met uw bezwaren is gedaan. Ook leest u het besluit op uw bezwaarschrift en krijgt u informatie over de mogelijkheid van beroep.

Besluit

Het college heeft, in aanmerking genomen de stukken, het advies en het verslag van de commissie bezwaarschriften van de gemeente Huizen, besloten om:

1. met betrekking tot de ontvankelijkheid, de bezwaren ingediend namens de heer Robijn en mevrouw Robijn-van Dijk, de bezwaren ingediend door heer en mevrouw 't Hoofd-Jongen, de heer Piëst, de heer Van Straaten en mevrouw Westland, *ontvankelijk te verklaren*;
2. de bezwaren *ongegrond te verklaren*;
3. het bestreden besluit van 8 april 2021 in heroverweging *in stand te laten*;
4. het verzoek om vergoeding van de proceskosten *af te wijzen*;
5. voor de motivering van de beslissing op de bezwaren
 - a. het advies en onderbouwing ervan van de commissie bezwaarschriften *te volgen* voor wat betreft de vragen over "Wie is vergunninghouder?" (2.3.2 advies), Ruimtelijke onderbouwing (2.4.1. advies), Woongenot en privacy (2.4.2 advies), Activiteit bouwen (2.4.3 advies), Voorschrift met betrekking tot één woning (2.5.1 advies) en Ecologie (2.5.2);

- b. *af te wijken* van het advies van de commissie bezwaarschriften voor wat betreft de vraag of er sprake is van een van rechtswege verleende vergunning (2.3.1 van het advies);
 - c. voor de aspecten burenrrecht, toegangsweg (gelijkwaardige oplossing), de reikwijdte van het besluit inzake de woonfunctie en de ecologie/stikstofdepositie een *aanvullende motivering* op te nemen. Die treft u in deze brief aan.
6. met de bekendmaking aan (gemachtigde van) bezwaarde(n) van het besluit op het bezwaar ook het advies en het verslag van de hoorzitting (inclusief de pleitnotitie) mee te zenden.

Geen sprake van een vergunning van rechtswege

Wij stellen ons, in afwijking van het advies van de commissie bezwaarschriften, op het standpunt dat geen sprake is van een vergunning van rechtswege. Hieraan liggen ten grondslag:

- het moment waarop verzocht werd in te stemmen met (verdere) opschorting van de termijn tot 30 april,
- de reactie (en het moment van de reactie) daarop van de zijde van de aanvrager en
- de positie van aanvrager in relatie tot de vraag wiens belang wordt gediend met de regeling van de van rechtswege vergunning (lex positivo silencio).

Evenals de ambtelijke dienst gaat de commissie uit van rechtmatige opschorting van de behandeltermijn tot 15 maart 2021, temeer ook omdat in een bericht van de ambtenaar aan de aanvrager van 22 februari 2021 wordt aangegeven "... *gaan wij ons best doen om uiterlijk op 15 maart 2021 een besluit te nemen.*"

Op 10 maart 2021 - dus tijdig! - is vervolgens van de zijde van de afdeling verzocht om instemming met verdere opschorting van de termijn tot 30 april 2021. Toen op de (maandag)ochtend van 15 maart 2021 van expliciete instemming niet bleek, is gelijk (08:19 uur) een herinnering gezonden met de mededeling dat indien niet onverwijld (vóór 10:00 uur) de instemming zou volgen tot weigering van de gevraagde vergunning zou worden overgegaan. Zou die instemming achterwege blijven en tot gevolg hebben dat op 15 maart 2021 de weigering bekend gemaakt zou worden, dan zou naar ons oordeel de conclusie nog niet hoeven te zijn dat vanaf 15 maart 2021 de vergunning van rechtswege zou zijn verleend, nu op 22 februari 2021 de ambtenaar duidelijk aangaf zijn best te doen om op 15 maart 2021 een besluit te nemen.

Echter, snel na het herinneringsbericht (08:49 uur) werd van de zijde van de aanvrager de expliciete instemming ontvangen. Nu de regeling van de lex positivo silencio uitsluitend het belang dient van de aanvrager (bij een niet tijdig 'acterende' overheid) en deze aanvrager weliswaar eerst in de ochtend van 15 maart 2021 de expliciete instemming met opschorting tot 30 april 2021 gaf, mag en moet naar onze overtuiging de regeling zo worden toegepast dat de expliciete instemming met het tijdig gedane verzoek van 10 maart 2021 geacht wordt

tijdig te zijn gegeven of – indien dat niet het geval zou zijn - terugwerkende kracht te hebben, in die zin dat ook in die situatie van een van rechtswege verleende vergunning geen sprake is.

Daar komt bij dat juist het belang van bezwaarde(n) niet is gediend met een van rechtswege verleende vergunning, nu aan die vergunning niet de voorschriften kunnen worden verbonden die aan de (reguliere) vergunning wel verbonden kunnen worden en zijn. De *lex positivo silencio* wordt dus vreemd genoeg ingeroepen vanuit het belang van bezwaarde(n), terwijl met de *lex positivo silencio* niet is beoogd het belang van omwonenden/bezwaarden te beschermen.

Om die reden hebben wij ons enigszins verbaasd over het feit dat juist dit aspect in het bezwaar namens omwonende(n) zo naar voren is gebracht, nu het bezwaarden ook vanuit burenbelang niet helpt in de overige bezwaren die er zijn.

Het voorschrift over het buretrecht

De commissie heeft te kennen gegeven dat dit geen onderdeel kan zijn van een vergunning, die van rechtswege is verleend. Nu wij van mening zijn dat er geen sprake is van een van rechtswege verleende vergunning, zien wij geen aanleiding voor het oordeel dat een buretrechtelijk voorschrift in dit geval geen onderdeel van de vergunning kan zijn.

Maar ongeacht de vraag of dit nu wel of niet als voorschrift in de vergunning staat, de buretrechtelijke regels hebben privaatrechtelijke gelding tussen burens. Overigens hebben wij inmiddels kennis genomen van een opgestart minnelijk overleg tussen de eigenaar van het pand en (enkele?) bezwaarden. In dat kader hebben wij ook kennis genomen van een concreet ingevulde bereidheid van vergunninghouder om maatregelen te treffen die beantwoorden aan de buretrechtelijke aspecten (inkijk, privacy). Het voorstel van de eigenaar is – zo hebben wij begrepen - bekend bij alle bezwaarden. Wij voegen het als bijlage toe bij dit besluit.

Het voorschrift in de vergunning over de toegangsweg

De kwestie van de toegangsweg is als aspect van veiligheid betrokken bij de bestreden besluitvorming, in die zin dat een eerste toets is gedaan of aan dit (veiligheids-)vereiste kan worden voldaan. Wij achten en achtten dit van belang in het kader van de vraag of er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Met de commissie is het college echter van mening dat *de uitwerking* van dit onderdeel plaats heeft in het kader van de omgevingsaanvraag voor het bouwen (die ook bestreden is). In zoverre gaat *de uitwerking* buiten deze bezwaarkwestie om.

Nota bene, voor de gelijkwaardige oplossing heeft de brandweer inmiddels positief geadviseerd. Dit aspect komt dus wellicht terug in de procedure van de bezwaren tegen de omgevingsvergunning voor (ver)bouw.

Het voorschrift over het wonen

De commissie oordeelt dat dit niet als voorschrift aan de van rechtswege vergunning kan worden verbonden. Nu wij van mening zijn dat er geen sprake is van een van rechtswege verleende vergunning, zien wij geen aanleiding voor het oordeel dat het aspect van het wonen geen onderdeel van de vergunning kan zijn. Sterker nog, het is waar het in de kern in de vergunning over gaat.

Ter aanvulling van dit punt en ter verduidelijking richting bezwaarden, merken wij het volgende op.

De aanvraag bevat in de ruimtelijke toelichting duidelijke verwijzingen naar wat exact wordt aangevraagd en wat (dus) ook is vergund.

Pagina 13:

“Bij het voorstel tot transformatie van het bedrijfsgebouw wordt aan de uitgangspunten voldaan. Er wordt één woning teruggebracht waarbij op eigen terrein in voldoende mate gelegenheid is voor parkeren en buitenruimte.”

Tabel verkeersgeneratie, pagina 14:

“Woning 1”

Parkeren, Pagina 14:

“Voor wat betreft parkeren is er voldoende ruimte op het perceel aanwezig. Op grond van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het bestemmingsplan moeten op het perceel voor de woning afgerond 1,8 parkeerplaatsen aangelegd worden. Voor deze parkeerbehoefte is op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid.”

Toelichting college:

1,8 parkeerplaats is de parkeernorm per woning volgens het bestemmingsplan Kom - west. Met andere woorden, er is (normatieve) parkeerruimte voor één woning.

Verder verwijzen wij naar de brief d.d. 9 november 2021 (bijlage) die de eigenaar heeft overgelegd aan de omwonenden/bezwaren, waarin hij als volgt schrijft:

“Verder wil ik middels dit schrijven nogmaals aangeven dat wij het pand niet zullen splitsen of verhuren in wat voor vorm dan ook. De platte daken zullen ook niet van bebouwing (of dakterras) worden voorzien. Dat geldt in ieder geval voor de periode dat wij hier met ons gezin woonachtig zijn.”

Wij zien in dit geheel van feiten aanleiding voor de vaststelling dat er geen misverstand kan bestaan over wat er wel en niet mag op basis van de verleende (en bestreden) vergunning. Vergund is de realisering van één woning voor één gezin, niet meer en niet minder.

Zou er toch sprake zijn van splitsing of andere vergunningplichtige activiteiten, zonder dat daarvoor een vergunning is verleend, dan ligt de handhavingvraag voor.

De stikstofdepositie

Wij menen dat gemotiveerd is aangegeven waarom er geen sprake is van een noodzaak tot verrichten van nader onderzoek (Aeriusberekening). De commissie is evenwel van oordeel dat dit onderwerp niet een onderdeel kan zijn van een van rechtswege verleende vergunning (punt 2.5.2. van het advies). Nu wij van mening zijn dat er geen sprake is van een van rechtswege verleende vergunning, zien wij geen aanleiding voor het oordeel dat dit aspect geen onderdeel van de vergunning kan zijn.

Het voorliggende besluit betreft enkel een gebruikswijziging. Van (ver)bouwen is in deze procedure geen sprake. Bovendien betreft het een bestaand pand, waarvoor de wijziging van het gebruik vanuit ruimtelijk oogpunt en vanuit een oogpunt van stikstofdepositie juist positief is, de kans op geluidsoverlast vermindert en minder verkeersbewegingen genereert, dan wanneer sprake is van een invulling binnen bedrijfsbestemming.

Daarnaast merken wij op dat voor het bouwplan Naarderstraat 66 (de nieuwbouw van 12 appartementen) een onderzoek is gedaan in de vorm van een voortoets stikstofdepositie. Dat rapport is opgesteld juli 2020 en dus als recent aan te merken. De stikstofdepositie voor dat project is berekend op 0,00 mol/ha/j. De eindconclusie van het rapport "Naarderstraat 66" luidt als volgt:

"Eindconclusie

Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd neemt de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toe. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000 gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project."

Zoals gezegd, is dit rapport opgesteld voor een nieuwbouwproject van 12 appartementen; in deze kwestie gaat het om een wijziging van bestemming van bedrijf naar wonen, met maar een fractie van het in te zetten/ingezette materieel (ten opzichte van Naarderstraat 66) in de aanlegfase.

Dan is er nog een verschil: Naarderstraat 66 is gelegen op een (iets) kleinere afstand van het dichtstbijzijnde Natura-2000-gebied, dan het perceel Ceintuurbaan 2b (verschil op basis van een google maps-berekening ca. 150 meter). Het onderzoek van de voortoets stikstofdepositie Naarderstraat 66 is als bijlage bijgevoegd (AVG-proof).

Op basis van deze gegevens zijn wij – nog steeds – van mening dat er geen reden is voor een nader onderzoek dat zou moeten aantonen dat significante negatieve effecten als gevolg van het bestreden besluit kunnen worden uitgesloten.

Beroep

Mocht u het met dit besluit op uw bezwaarschrift niet eens zijn, dan kunt u daartegen binnen zes weken na verzenddatum van deze brief, ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb), een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, onder vermelding van bodemzaken. Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Indien bij een beroep spoedeisende belangen gelden, bestaat de mogelijkheid om tevens een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van voornoemde rechtbank. Dit kan zodra het beroepschrift is ingediend.

Vragen

Hebt u op dit moment vragen? Neemt u dan contact op met G. Klompmaker, bereikbaar op 035-5281515 of via g.klompmaker@huizen.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,

P.W.J. Veldhuisen
gemeentesecretaris

N. Meijer
burgemeester