

Smartnewz AR 2018/1018

Splitsing cultuurhistorisch beeldbepalende woonboerderij voor huisvesting arbeidsmigranten mogelijk



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:595 [↗](#) - Op SmartNewz sinds: 25 februari 2018

Het college van burgemeester en wethouders van Landerd heeft een omgevingsvergunning verleend voor het splitsen van een woonboerderij in Zeeland in twee woningen en het planologisch gebruik van een van de twee woningen ten behoeve van het huisvesten van maximaal acht niet-verwante personen. De omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". Het college heeft bij de vergunningsverlening gebruik gemaakt van een binnenplanse afwijkmogelijkheid en de afwijkmogelijkheid op grond van artikel 2.12, lid 1 aanhef en onder a sub 3 Wabo. Een buurtbewoonster is tegen de vergunning opgekomen, omdat zij vreest voor haar veiligheid, geluidsoverlast, alsook inbreuk op haar privacy door de verleende omgevingsvergunning.

Afdeling: anders dan appellante veronderstelt, is niet in geschil dat van de huisvesting van een aantal niet-verwante personen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan van de huisvesting van één huishouden. Het college stelt zich evenwel op het standpunt dat deze druk niet zodanig is dat door de huisvesting van meer dan vier niet-verwante personen de privacy en gebruiksmogelijkheden onevenredig worden aangetast.

De verwijzing naar de gemeentelijke structuurvisie kan appellante niet baten. In de gemeentelijke structuurvisie staat dat de gemeente Landerd wil aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De structuurvisie heeft oog voor jonge gezinnen en ouderen, maar sluit individuele initiatieven niet uit. Deze individuele initiatieven op bestaande kavels zullen volgens de structuurvisie worden afgewogen naar de impact op de locatie en de omgeving. Deze afweging is door het college gemaakt.

Ook het betoog dat de vergunning in strijd is met de beleidsnota wordt niet gevolgd. In de beleidsnota staat dat met de keuzes in de nota in meer of mindere mate rekening is gehouden met het maatschappelijk draagvlak. Vervolgens heeft de gemeente Landerd de huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woonhuizen aanvaardbaar geacht. Een te grote concentratie in wijken of straten moet worden voorkomen, maar volgens de beleidsnota doet dit probleem zich in Landerd niet voor en wordt ook niet verwacht dat op dit punt problemen gaan ontstaan. Gesteld, noch gebleken is dat met de vergunningverlening een te grote concentratie arbeidsmigranten in de wijk of straat ontstaat. Er is geen aanleiding voor het oordeel dat de omgevingsvergunning in strijd met de beleidsnota is verleend.

De bepaling uit de Verordening ruimte waarnaar appellante verwijst, is van toepassing op de vaststelling van bestemmingsplannen en buitenplanse afwijkingen. Het huisvesten van meer dan vier niet-verwante personen betreft een binnenplanse afwijkmogelijkheid. De bepaling is hier dus niet van toepassing. Desondanks heeft het college de gevolgen voor de gronden en naaste omgeving bij het nemen van het besluit betrokken. Dat het college deze gevolgen minder groot acht dan appellante zou willen, betekent niet dat de omgevingsvergunning in strijd met de Verordening ruimte is verleend.

Er is tevens geen grond voor het oordeel dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college zich in redelijkheid op het standpunt kon stellen dat de goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat aan de splitsing van de woning op het perceel. De boerderij kan als cultuurhistorisch beeldbepalend worden aangemerkt. Aan de buitenzijde van de woonboerderij zal niets veranderen. Het perceel was bestemd voor "Wonen" en zal deze bestemming houden. Voorts heeft het college bij zijn besluit betrokken dat het onderhoud van de woning niet door vergunninghouder kan worden betaald indien hij geen (aanvullende) inkomsten kan genereren en de woning, als deze niet wordt gesplitst, moeilijk kan worden verkocht. De splitsing maakt het onderhoud van de woning financieel mogelijk. Splitsing van een woning in het buitengebied is mogelijk indien het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft en indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Daarvan is hier volgens het college sprake. Door de splitsing kan de langgevelboerderij behouden blijven en kan de huisvesting van de reeds op het perceel wonende arbeidsmigranten worden gelegaliseerd.

Voor zover appellante betoogt dat de splitsing van de woning in de toekomst ertoe kan leiden dat in beide gesplitste woningen meer dan vier (maximaal acht) niet-verwante personen worden gehuisvest, wordt overwogen dat de aanvraag die heeft geleid tot de onderhavige vergunning daarop geen betrekking heeft.

mr.dr.s. C.C.J. (Carmen) Hartendorf - Lexquis

WETINGANG

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1 [↗](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

afwijkactiviteit, binnenplanse afwijking, omgevingsvergunning, ruimtelijke onderbouwing