

Smartnewz AR 2019/1475

Bestemming “wonen” niet gedefinieerd; studio mag als zelfstandige woning worden gebruikt



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:813  - Op SmartNewz sinds: 19 maart 2019

Appellant is eigenaar van een perceel te Breda. Op dit perceel bevindt zich een winkel-woonhuis met op de begane grond een winkel en op de verdieping een woning. Op het achterterrein is een bij de winkel behorende aanbouw in gebruik als zelfstandige woonstudio (hierna: studio). De studio wordt zelfstandig bewoond en maakt geen onderdeel uit van de hoofdwooning op de verdieping. De studio heeft een woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken en beschikt over een eigen ontsluiting naar de Tennisstraat.

Volgens het college is de gerealiseerde studio in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat wonen alleen op de verdieping is toegestaan, het aantal woningen op het perceel toeneemt en het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 70% wordt overschreden. Het college is niet bereid om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) in samenhang gelezen met artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor) omgevingsvergunning voor de gerealiseerde studio te verlenen. Het college acht wonen in een aanbouw achter het hoofdgebouw ruimtelijk niet acceptabel. Het college heeft tevens besloten aan appellant een last onder dwangsom op te leggen tot beëindiging van het strijdige gebruik van de aanbouw als zelfstandige woning en tot verwijdering van de gebouwde wezenlijke woonvoorzieningen.

Het college heeft in 1969 bouwvergunning verleend voor het verbouwen van twee winkel-woningen tot één winkel-woonhuis. Op de van de bouwvergunning deel uitmakende bouwtekeningen is aangegeven dat op de begane grond aan de voorzijde van het pand de winkel was voorzien, in het midden een woonkamer en aan de achterzijde van het pand een keuken en een douchecel ten behoeve van de woonfunctie. De keuken en de douchecel waren geprojecteerd in een aanbouw bij het hoofdgebouw en zijn ook bouwkundig met het hoofdgebouw verbonden. De keuken en de douchecel maakten ten tijde van het in bezwaar gehandhaafde besluit deel uit van de studio.

De Afdeling stelt vast dat op grond van de bouwvergunning uit 1969 de bouwvergunning het mogelijk maakt om, gelet op de vergunde woonvoorzieningen, op de begane grond te wonen. De Afdeling is van oordeel dat het college in de in bezwaar gehandhaafde last onder dwangsom niet aannemelijk heeft gemaakt dat er ten behoeve van de studio zonder daartoe noodzakelijke vergunning bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo. De bouwvergunning uit 1969 stond immers al bij recht toe dat er woonvoorzieningen op de begane grond aanwezig waren.

Indien het volgens de bestemming is toegestaan om te “wonen” en dat begrip “wonen” in het bestemmingsplan niet is gedefinieerd, moet ervan uit worden uitgegaan dat diverse woonvormen, waaronder zelfstandige bewoning van de aanbouw, zijn toegestaan (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 25 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1395). Nu het bestemmingsplan “Breda-Zuid, partiële herziening 2005”, gelezen in samenhang met het bestemmingsplan “Breda-Zuid”, geen bepaling bevat die ertoe strekt dat op het perceel slechts mag worden gewoond in één woning, moet het ervoor worden gehouden dat het gebruik van de studio als zelfstandige woning niet in strijd was met dit bestemmingsplan. Het zelfstandig bewonen van de studio valt daarom onder de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan “Zandberg”.

Mr. drs. C.C.J. (Carmen) Hartendorf (Lexquis)

WETINGANG

Algemene wet bestuursrecht artikel 3.2 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Algemene wet bestuursrecht artikel 5.32 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Algemene wet bestuursrecht artikel 7.12 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Besluit omgevingsrecht bijlage II , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

afwijkactiviteit, bouwvergunning, omgevingsvergunning, overgangsrecht, woonbestemming