



| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Sector | : Ruimte | Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/> |
| Afdeling | : Vergunningen, Toezicht en Handhaving | Niet openbaar: <input type="checkbox"/> |
| Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken) | : 062360 | Kabinet: <input type="checkbox"/> |
| Behandelend medewerk(st)er | : Maldie de Corti en: M. Arts | Tel.: (0495) 57 52 30 |
| Portefeuillehouder(s) | : A.F. van Eersel | Nummer B&W-advies: BW-007396 |

ONDERWERP

Bezwaarschrift tegen het besluit dat het strijdige gebruik van de bedrijfswoningen aan de Rietstraat 13 en 15 als burgerwoningen beëindigd moet worden uiterlijk 1 januari 2024.

ADVIES

1. Ongegrond verklaren van het bezwaarschrift en het oorspronkelijke besluit in stand laten.
2. Uw besluit op de TILS-lijst plaatsen.

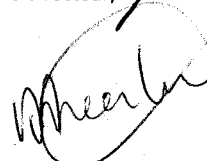





TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

In uw vergadering van 17 december 2013 heeft u besloten het verzoek om handhavend op te treden tegen het gebruik van de bedrijfswoningen aan de Rietstraat 13 en Rietstraat 15 als burgerwoningen toe te wijzen. U heeft besloten dat het strijdige gebruik beëindigd moet zijn uiterlijk 1 januari 2024 of zoveel eerder als de huidige bewoners niet meer in de bedrijfswoningen wonen en beëindigd moet worden gehouden.

Algemeen:

Op 26 januari 2014 heeft H.J.M. Salemans een bezwaarschrift ingediend namens de heer M.J. van Ratingen en mevrouw K.H.J. van Hoef (bezwaarmaker) tegen het collegebesluit van 17 december 2013. Op 19 februari 2014 heeft bezwaarmaker de gronden van zijn bezwaar toegelicht in een hoorzitting. Belanghebbenden zijn op 26 februari 2014 gehoord in verband met het ingediende bezwaarschrift.

Argumenten:**Inhoud bezwaren**

| | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|---|---|---|
| Weert, 19 juni 2014 | | S | B | W | W | W | W |
| | | | | HL | FvE | PS | GG |
| De directeur,  | |  akkoord |  |  |  |  |  |
| | | bespreken | | | | | |
| Behandeling uiterlijk in college van 8 juli 2014 | | | | | | | |

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies
08 JULI 2014

nummer: 7

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 5
Pagina 1

Het bezwaar richt zicht tegen de lengte van de begunstigingstermijn van 10 jaar. Bezwaarmaker is van mening dat er sprake is van rechtsongelijkheid. De lengte van de begunstigingstermijn voor beëindiging van de illegale bewoning van de bedrijfswoningen moet in dezelfde lijn liggen als de begunstigingstermijn die het college stelt voor beëindiging van de bewoning door bezwaarmaker van de bedrijfsgebouwen van de manege aan de Koenderstraat 1B. De sociaal maatschappelijke en emotionele gronden die het college aanvoert voor een begunstigingstermijn van 10 jaar gelden ook voor bezwaarmaker. Bezwaarmaker woont met zijn gezin al jaren in de manege. De vorige eigenaar woonde ook in de manege. Als de begunstigingstermijnen gelijk lopen, opent dit mogelijkheden dat bezwaarmaker een bedrijfswoning kan aankopen. Bezwaarmaker begrijpt niet dat in 1989 een vergunning is verleend voor de bouw van een tweede bedrijfswoning aan de Rietstraat 15 omdat bijna gelijktijdig met de vergunningverlening de manege is verkocht. Bezwaarmaker wijst er op dat het college in 2012 heeft besloten om een illegale bewoning aan de Koenderstraat 2 van een ouder echtpaar te gedogen.

In zijn bezwaarschrift verwoordt bezwaarmaker dat de oplossing om Rietstraat 13 en 15 te bestemmen tot burgerwoning c.q. op te nemen met de aanduiding plattelandswoning onbespreekbaar is bij de gemeente.

Inhoud horen belanghebbenden

Mevrouw L.M.E. Op Heij en de heer C.A.T. Merkes hebben als belanghebbenden naar voren gebracht dat zij geen bezwaar maken tegen het handhavingsbesluit. De gegeven termijn van 10 jaar is redelijk om naar een oplossing te zoeken. De strijdige woonsituaties van bezwaarmaker en belanghebbenden verschillen wel degelijk van elkaar. Beide zijn in strijd met het bestemmingsplan. Maar de woonsituatie van bezwaarmaker in de manege is ook niet mogelijk omdat die niet voldoet aan de voorschriften van bouw- en woningtoezicht. De woningen van belanghebbenden voldoen aan alle eisen die voor wonen gelden. Bovendien, als bezwaarmaker onderzoek had gedaan bij de aankoop van de manege had hij kunnen weten dat er niet gewoond mocht worden.

Met betrekking tot de bouw van de 2e bedrijfswoning hebben belanghebbenden toegelicht dat in 1989 de manege zonder bedrijfswoning is verkocht omdat de toenmalige koper niet de financiële middelen had om de manege met een bedrijfswoning te kopen.

Beoordeling bezwaren

Lengte begunstigingstermijn

Bezwaarmaker voert aan dat eenzelfde begunstigingstermijn moet gelden voor het collegebesluit dat zijn gezin de strijdige bewoning van de bedrijfsruimte van de manege moet beëindigen omdat er vergelijkbare sociaal maatschappelijke en emotionele overwegingen zijn.

De inhoudelijke overwegingen die ten grondslag liggen aan dit handhavingsbesluit zijn hier in principe niet aan de orde en hebben geen betrekking op onderhavig besluit. Wij merken op dat de juridische strijdigheid met het bestemmingsplan van beide handhavingsbesluiten verschillend is. Het wonen in de bedrijfsruimte door bezwaarmaker is in strijd met het bestemmingsplan. Er is geen bestemming 'wonen' en bovendien is het wonen brandonveilig. Wonen in de bedrijfswoningen is niet in strijd met het bestemmingsplan. Het bewonen van de bedrijfswoningen door belanghebbenden als burgerwoning in plaats van bedrijfswoning is in strijd met het bestemmingsplan. De bedrijfswoningen voldoen aan alle eisen die aan woningen worden gesteld. Bovendien zijn de sociale en maatschappelijke omstandigheden van beide situaties verschillend. In beide handhavingsbesluiten heeft uw college deze omstandigheden gewogen.

In ons besluit van 17 december 2013 hebben wij gemotiveerd waarom wij hebben besloten een termijn van maximaal 10 jaar te gunnen. Hierbij hebben wij het algemene belang dat is gediend met handhaving en het belang van belanghebbenden afgewogen. Wij zijn van mening dat met direct handhavend optreden de belangen van belanghebbenden onevenredig worden geschaad en met handhaving op termijn tegemoet wordt gekomen aan het algemeen belang en het belang van bezwaarmaker.

Overige aangevoerde gronden

Bezwaarmaker voert gronden aan die geen betrekking hebben op het handhavingsbesluit om op te treden tegen de bewoning van de bedrijfswoningen door burgers. Wij gaan daarom niet inhoudelijk in op deze argumenten:

- De vorige eigenaar van de manege heeft ook in de bedrijfsgebouwen gewoond.
- Er had geen bouwvergunning verleend mogen worden voor Rietstraat 15.
- Voor een illegale bewoning aan de Koenderstraat 2 is een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven.
- Sociaal maatschappelijke en emotionele gronden gelden ook voor bezwaarmaker in het kader van het collegebesluit om handhavend op te treden tegen de strijdige bewoning van de bedrijfsgebouwen.

Burgerwoning plattelandswoning

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 12 december 2012 aangegeven dat de twee bedrijfswoningen bij de manege in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2011 niet worden omgezet naar burgerwoningen omdat dit zou leiden tot een onaanvaardbaar precedent.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van bewoning van een voormalige agrarische bedrijfswoning door derden (plattelandswoning). Een dergelijke afwijkingsbevoegdheid is niet opgenomen voor andere voormalige bedrijfswoningen omdat wij er van zijn uitgegaan dat de wettelijke mogelijkheid zich beperkte tot het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor voormalige agrarische bedrijfswoningen. Een manege is geen agrarisch bedrijf omdat het een gebruiksgerichte paardenhouderij is en niet een productiegerichte paardenhouderij.

Uitspraak Raad van State 21 mei 2014

Op 21 mei 2014 heeft de Afdeling rechtspraak van de Raad van State uitgesproken dat het niet van belang is of een manege een agrarisch bedrijf is. Van belang is of een manege dient te worden aangemerkt als een landbouwinrichting als bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo dat in werking is getreden op 1 januari 2013. Met de inwerkingtreding van de Wet Plattelandswoningen is een nieuw artikel 1.1a toegevoegd aan de Wabo.

Dit betekent dat:

- voormalige bedrijfswoningen behorende bij maneges in bestemmingsplannen kunnen worden aangeduid met een bestemming 'plattelandswoning'.
- in bestemmingsplannen een afwijkingsbevoegdheid kan worden opgenomen op grond waarvan voormalige bedrijfswoningen behorende bij maneges als plattelandswoningen kunnen worden aangemerkt.
- bewoners van voormalige bedrijfswoningen bij een manege nu een omgevingsvergunning kunnen aanvragen voor het gebruik van de bedrijfswoningen voor wonen of vragen om een partiële herziening van het bestemmingsplan dat dit gebruik mogelijk maakt.

Handhavingsbesluit en plattelandswoningen bij een manege

Gelet op de uitspraak van 21 mei 2014 van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State kunnen belanghebbenden een omgevingsvergunning aanvragen voor het gebruik van de bedrijfswoningen Rietstraat 13 en 15 voor wonen (een Wabo-vergunning ingevolge artikel 2.12 eerste lid sub a, 3° juncto artikel 1.1a Wabo) of vragen om een partiële herziening van het bestemmingsplan dat dit gebruik mogelijk maakt.

Wij merken op dat het aanmerken van Rietstraat 13 en 15 niet de planologische situatie wijzigt ten aanzien van de mogelijkheid om bedrijfswoningen te bouwen. Rietstraat 13 en 15 blijven bedrijfswoningen bij de manege. Alleen de gebruiksmogelijkheid wordt uitgebreid. Er ontstaan voor bezwaarmaker geen mogelijkheden om een derde bedrijfswoning te realiseren. Omdat een plattelandswoning het beschermingsniveau

behoudt van een bedrijfswoning wordt bezwaarmaker ook niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Als belanghebbenden een omgevingsvergunning aanvragen voor het afwijkend gebruik van de bedrijfswoningen voor wonen, is er een legalisatiemogelijkheid voor het bewonen van Rietstraat 13 en Rietstraat 15 door burgers en vervalt de grondslag van onderhavig besluit om handhavend op te treden tegen de bewoning van de bedrijfswoningen Rietstraat 13 en 15 door burgers.

Dit is ook het geval als bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voormalige bedrijfswoningen bij maneges worden aangemerkt als plattelandswoning.

Omdat er op dit moment nog geen sprake is van vergunningaanvragen voor het afwijkend gebruik, is er geen sprake van zicht op legalisatie en blijft het gebruik van de bedrijfswoningen in strijd met het bestemmingsplan.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

De mogelijkheid dat voormalige bedrijfswoningen bij maneges kunnen worden aangemerkt als plattelandswoningen betekent dat het algemeen belang niet wordt geschaad met een begunstigingstermijn van 10 jaar. Ook het belang van verzoeker wordt niet geschaad omdat de bewoning van de bedrijfswoningen Rietstraat 13 en Rietstraat 15 door burgers kan worden gelegaliseerd.

Besluit

Gelet op voornoemde overwegingen en gelet op de desbetreffende bepalingen van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht stellen wij u voor om overeenkomstig bijgaande (concept) beslissing op bezwaar:

Het bezwaarschrift van 26 januari 2014 tegen uw besluit van 17 december 2013 aan bezwaarmaker verzonden op 19 december 2013, ongegrond te verklaren en uw oorspronkelijke besluit in stand te laten.

Kanttekeningen:

Geen

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Tegén uw besluit kan bezwaarmaker beroep instellen bij de Rechtbank Limburg en bij de Voorzieningenrechter een voorlopige voorziening aanvragen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Geen.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Bezwaarmaker en belanghebbenden

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ TILS-lijst

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:
M. Arts

Extern:
nvt

Openbaar:
Niet van toepassing

Niet-openbaar:
Niet van toepassing

BIJLAGEN



Beslissing van burgemeester en wethouders van Weert op het bezwaarschrift van de heer H.J.M. Salemans ingediend namens de heer M.J. van Ratingen en mevrouw K.H.J. van Hoef (bezwaarmaker) op 26 januari 2014 tegen het besluit van ons college van 17 december 2013.

Wij hebben in onze vergadering van 17 december 2013 besloten om het door bezwaarmaker ingediende handhavingsverzoek toe te wijzen. Het besluit houdt in dat het strijdige gebruik van de bedrijfswoningen aan de Rietstraat 13 en Rietstraat 15 als burgerwoningen beëindigd moet zijn uiterlijk 1 januari 2024 of zoveel eerder als de huidige bewoners niet meer in de bedrijfswoningen wonen en beëindigd moet worden gehouden.

Gevolgde procedure

Op 31 januari 2013 heeft bezwaarmaker een handhavingsverzoek ingediend. Op 19 maart 2013 hebben wij de beslissing op het verzoek verdaagd. Tegen deze verdagingsbeslissing heeft bezwaarmaker op 17 juli 2013 een bezwaar ingediend. Op 26 september 2013 hebben wij bezwaarmaker meegedeeld dat een verdagingsbeslissing niet vatbaar is voor bezwaar. Ten overvloede hebben wij daarom meegedeeld dat het bezwaar niet is ingediend binnen zes weken.

Op 19 december 2013 hebben wij ons besluit van 17 december 2013 met de inhoud zoals in de aanhef omschreven aan bezwaarmaker toegestuurd. Op 26 januari 2014 heeft bezwaarmaker een bezwaarschrift ingediend. Op 19 februari 2014 heeft bezwaarmaker de gronden van zijn bezwaar toegelicht in een hoorzitting. Belanghebbenden zijn op 26 februari 2014 gehoord in verband met het ingediende bezwaarschrift. De verslagen van de hoorzittingen zijn bij dit besluit gevoegd. Op 15 april 2014 is met instemming van bezwaarmaker en belanghebbenden, de beslissing op het bezwaarschrift verdaagd tot 1 juni 2014.

Ontvankelijkheid

Op 26 januari 2014 heeft bezwaarmaker een bezwaarschrift ingediend tegen ons besluit van 17 december 2013, aan bezwaarmaker verzonden op 19 december 2013. Het besluit is aan te merken als een besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Het bezwaarschrift is ingekomen op 29 januari 2014. Gelet op de geldende termijn van zes weken is het bezwaarschrift tijdig ingediend.

Inhoud bezwaren

Bezwaarmaker brengt de volgende bezwaren naar voren. Deze bezwaren worden hierna in essentie weergegeven. Dit betekent niet dat de onderdelen van de bezwaren die niet expliciet worden genoemd niet bij onze beoordeling worden betrokken. De bezwaren worden in hun geheel beoordeeld.

Het bezwaar richt zich tegen de lengte van de begunstigingstermijn van 10 jaar. Bezwaarmaker is van mening dat er sprake is van rechtsongelijkheid. De lengte van de begunstigingstermijn voor beëindiging van de illegale bewoning van de bedrijfswoningen moet in dezelfde lijn liggen als de begunstigingstermijn die het college stelt voor beëindiging van de bewoning door bezwaarmaker van de bedrijfsgebouwen van de manege aan de Koenderstraat 1B. De sociaal maatschappelijke en emotionele gronden die het college aanvoert voor een begunstigingstermijn van 10 jaar gelden ook voor bezwaarmaker. Bezwaarmaker woont met zijn gezin al jaren in de manege. De vorige eigenaar woonde ook in de manege. Als de begunstigingstermijnen gelijk lopen, opent dit mogelijkheden dat bezwaarmaker een bedrijfswoning kan aankopen.

Bezwaarmaker begrijpt niet dat de gemeente in 1989 een vergunning heeft verleend voor de bouw van een tweede bedrijfswoning aan de Rietstraat 15 omdat bijna gelijktijdig met de vergunningverlening de manege is verkocht.

Bezwaarmaker wijst er op dat het college in 2012 heeft besloten om een illegale bewoning aan de Koenderstraat 2 van een ouder echtpaar te gedogen.

In zijn bezwaarschrift verwoordt bezwaarmaker dat de oplossing om Rietstraat 13 en 15 te bestemmen tot burgerwoning c.q. op te nemen met de aanduiding plattelandswoning onbespreekbaar is bij de gemeente. Dit zou het meeste recht doen aan de bestaande situatie.

Inhoud horen belanghebbenden

Mevrouw L.M.E. Op Heij en de heer C.A.T. Merkes hebben als belanghebbenden het volgende naar voren gebracht. Zij maken geen bezwaar tegen het handhavingsbesluit. Belanghebbenden begrijpen het besluit en leggen zich er bij neer. De gegeven termijn van 10 jaar is redelijk om naar een oplossing te zoeken.

De strijdige woonsituaties van bezwaarmaker en belanghebbenden verschillen wel degelijk van elkaar. Beide zijn in strijd met het bestemmingsplan. Maar de woonsituatie van bezwaarmaker in de manege is ook niet mogelijk omdat die niet voldoet aan de voorschriften van bouw- en woningtoezicht. De woningen van belanghebbenden voldoen aan alle eisen die voor wonen gelden. Bovendien, als bezwaarmaker onderzoek had gedaan bij de aankoop van de manege had hij kunnen weten dat er niet gewoond mocht worden.

Met betrekking tot de bouw van de 2^e bedrijfswoning hebben belanghebbenden toegelicht dat in 1987 een aanvraag is ingediend voor het bouwen van een 2^e bedrijfswoning. De vergunning is verleend in 1989. In 1989 is de manege zonder bedrijfswoning verkocht omdat de toenmalige koper niet de financiële middelen had om de manege met een bedrijfswoning te kopen.

Beoordeling bezwaren

Naar aanleiding van de argumenten die bezwaarmaker in het bezwaarschrift en in de toelichting op het bezwaarschrift tijdens de hoorzitting naar voren heeft gebracht en naar aanleiding van hetgeen belanghebbenden hebben verwoord, overwegen wij het volgende.

Lengte begunstigingstermijn

Bezwaarmaker maakt geen bezwaar tegen de beslissing om handhaving op te treden. Het bezwaar richt zich tegen de lengte van de begunstigingstermijn van 10 jaar.

Bezwaarmaker voert aan dat eenzelfde begunstigingstermijn moet gelden voor het collegebesluit dat zijn gezin de strijdige bewoning van de bedrijfsruimte van de manege moet beëindigen omdat er vergelijkbare sociaal maatschappelijke en emotionele overwegingen zijn.

De inhoudelijke overwegingen die ten grondslag liggen aan dit handhavingsbesluit zijn hier in principe niet aan de orde en hebben geen betrekking op onderhavig besluit. Wij merken op dat de juridische strijdigheid met het bestemmingsplan van beide handhavingsbesluiten verschillend is. Het wonen in de bedrijfsruimte door bezwaarmaker is in strijd met het bestemmingsplan. Er is geen bestemming 'wonen' en bovendien is het wonen brandonveilig. Wonen in de bedrijfswoningen is niet in strijd met het bestemmingsplan. Het bewonen van de bedrijfswoningen door belanghebbenden als burgerwoning in plaats van bedrijfswoning is in strijd met het bestemmingsplan. De bedrijfswoningen voldoen aan alle eisen die aan woningen worden gesteld. Bovendien zijn de sociale en maatschappelijke omstandigheden van beide situaties verschillend. In beide handhavingsbesluiten hebben wij deze omstandigheden gewogen.

In ons besluit van 17 december 2013 hebben wij gemotiveerd waarom wij hebben besloten een termijn van maximaal 10 jaar te gunnen. Hierbij hebben wij het algemene belang dat is gediend met handhaving en het belang van belanghebbenden afgewogen. Wij zijn van mening dat met direct handhavend optreden de belangen van belanghebbenden onevenredig worden geschaad en met handhaving op termijn tegemoet wordt gekomen aan het algemeen belang en het belang van bezwaarmaker.

Overige aangevoerde gronden

Bezwaarmaker voert gronden aan die geen betrekking hebben op onderhavig besluit om op te treden tegen de bewoning van de bedrijfswoningen door burgers. Wij gaan daarom niet inhoudelijk in op deze argumenten:

- De vorige eigenaar van de manege heeft ook in de bedrijfsgebouwen gewoond.
- Er had geen bouwvergunning verleend mogen worden voor Rietstraat 15. Wij merken op dat in 1989 een bouwvergunning is verleend en dat de rechtsmiddelen hiertegen zijn uitgewerkt. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 zijn de panden Rietstraat 13 en 15 bestemd als bedrijfswoningen.
- Het college heeft besloten om voor een illegale bewoning aan de Koenderstraat 2 een persoonsgebonden gedoogbeschikking af te geven. Ten overvloede, het betreft een besluit dat is uitgewerkt en waartegen geen rechtsmiddelen meer openstaan.
- Sociaal maatschappelijke en emotionele gronden gelden ook voor bezwaarmaker in het kader van het collegebesluit om handhavend op te treden tegen de strijdige bewoning van de bedrijfsgebouwen.

Burgerwoning en plattelandswoning

In zijn bezwaarschrift verwoordt bezwaarmaker dat de oplossing om Rietstraat 13 en 15 te bestemmen tot burgerwoning c.q. op te nemen met de aanduiding plattelandswoning onbespreekbaar is bij de gemeente. Wij merken hierover het volgende op.

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 12 december 2012 aangegeven dat de twee bedrijfswoningen bij de manege in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2011 niet worden omgezet naar burgerwoningen omdat dit zou leiden tot een onaanvaardbaar precedent.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van bewoning van een voormalige agrarische bedrijfswoning door derden (plattelandswoning). Een dergelijke afwijkingsbevoegdheid is niet opgenomen voor andere voormalige bedrijfswoningen omdat wij er van zijn uitgegaan dat de wettelijke mogelijkheid zich beperkte tot het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor voormalige agrarische bedrijfswoningen. Een manege is geen agrarisch bedrijf omdat het een gebruikgerichte paardenhouderij is en niet een productiegerichte paardenhouderij.

Uitspraak Raad van State 21 mei 2014

Op 21 mei 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1783) heeft de Afdeling rechtspraak van de Raad van State uitgesproken dat het niet van belang is of een manege een agrarisch bedrijf is. Van belang is of een manege dient te worden aangemerkt als een landbouwinrichting als bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo dat in werking is getreden op 1 januari 2013. Met de inwerkingtreding van de Wet Plattelandswoningen is een nieuw artikel 1.1a toegevoegd aan de Wabo.

Artikel 1.1a Wabo bepaalt dat bewoning door een derde van een bedrijfswoning bij een voormalige landbouwinrichting met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan (plattelandswoning). In het tweede lid van artikel 1.1a Wabo staat wat onder landbouwinrichting wordt verstaan: "inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische

activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht”.

De Afdeling overweegt: Paarden, ook als deze worden gehouden voor het berijden daarvan, zijn aan te merken als landbouwhuisdieren. Daarnaast is de bedrijfsvoering in een manege gericht op het houden van landbouwhuisdieren en het verrichten van activiteiten die daarmee verband houden. Een manege is derhalve aan te merken als een landbouwinrichting als bedoeld in artikel 1.1a Wabo en een daarbij behorende bedrijfswoning kan worden aangemerkt als een ‘plattelandswoning’.

Dit betekent dat:

- voormalige bedrijfswoningen behorende bij maneges in bestemmingsplannen kunnen worden aangeduid met een bestemming ‘plattelandswoning’.
- in bestemmingsplannen een afwijkingsbevoegdheid kan worden opgenomen op grond waarvan voormalige bedrijfswoningen behorende bij maneges als plattelandswoningen kunnen worden aangemerkt.
- bewoners van voormalige bedrijfswoningen bij een manege nu een omgevingsvergunning kunnen aanvragen voor het gebruik van de bedrijfswoningen voor wonen of vragen om een partiële herziening van het bestemmingsplan dat dit gebruik mogelijk maakt.

Planologisch blijven plattelandswoningen bedrijfswoningen. Met het aanmerken van bedrijfswoningen als plattelandswoningen wordt geregeld dat het gebruik van de bedrijfswoning door derden voor wonen, is toegestaan.

Handhavingsbesluit en plattelandswoningen bij een manege

Gelet op de uitspraak van 21 mei 2014 van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State kunnen belanghebbenden een omgevingsvergunning aanvragen voor het gebruik van de bedrijfswoningen Rietstraat 13 en 15 voor wonen (een Wabo-vergunning ingevolge artikel 2.12 eerste lid sub a, 3^o juncto artikel 1.1a Wabo) of vragen om een partiële herziening van het bestemmingsplan dat dit gebruik mogelijk maakt.

Wij merken op dat het aanmerken van Rietstraat 13 en 15 niet de planologische situatie wijzigt ten aanzien van de mogelijkheid om bedrijfswoningen te bouwen. Rietstraat 13 en 15 blijven bedrijfswoningen bij de manege. Alleen de gebruiksmogelijkheid wordt uitgebreid. Er ontstaan voor bezwaarmaker geen mogelijkheden om een derde bedrijfswoning te realiseren. Omdat een plattelandswoning het beschermingsniveau behoudt van een bedrijfswoning wordt bezwaarmaker ook niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Als belanghebbenden een omgevingsvergunning aanvragen voor het afwijkend gebruik van de bedrijfswoningen voor wonen, is er een legalisatiemogelijkheid voor het bewonen van Rietstraat 13 en Rietstraat 15 door burgers en vervalt de grondslag van onderhavig besluit om handhavend op te treden tegen de bewoning van de bedrijfswoningen Rietstraat 13 en 15 door burgers.

Dit is ook het geval als bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voormalige bedrijfswoningen bij maneges worden aangemerkt als plattelandswoning.

Omdat er op dit moment nog geen sprake is van vergunningaanvragen voor het afwijkend gebruik, is er geen sprake van zicht op legalisatie en blijft het gebruik van de bedrijfswoningen in strijd met het bestemmingsplan.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

De mogelijkheid dat voormalige bedrijfswoningen bij maneges kunnen worden aangemerkt als plattelandswoningen betekent dat het algemeen belang niet wordt geschaad met een begunstigingstermijn van 10 jaar. Ook het belang van verzoeker wordt niet geschaad omdat de bewoning van de bedrijfswoningen Rietstraat 13 en Rietstraat 15 door burgers kan worden gelegaliseerd.

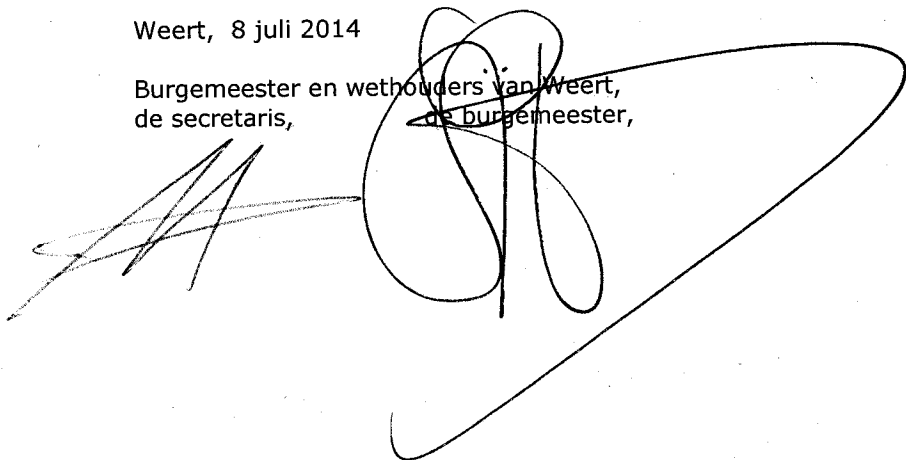
Besluit

Gelet op voornoemde overwegingen en gelet op de desbetreffende bepalingen van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht besluiten wij:

Het bezwaarschrift van 26 januari 2014 tegen ons besluit van 17 december 2013 aan bezwaarmaker verzonden op 19 december 2013, ongegrond te verklaren en het oorspronkelijke besluit in stand laten.

Weert, 8 juli 2014

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, ~~de burgemeester,~~

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is a stylized, cursive signature, likely belonging to the secretary. The signature on the right is a larger, more complex cursive signature, likely belonging to the burgemeester. Both signatures are written in black ink on a white background.