

AANGETEKEND

Gimbrere Legal
t.a.v. de heer B.M.C.F. de Groen
Postbus 1878
4801 BW Breda

Uw kenmerk	20210768	Datum	5 maart 2024
Ons kenmerk	DV/ Z23 - 260155 / UIT/24 - 598839	Verzonden	
Behandeld door	[REDACTED] / +31736580680		
Onderwerp	Beslissing op bezwaar inzake [REDACTED]		

Geachte heer De Groen,

Namens de heer [REDACTED] is bezwaar aangetekend tegen ons besluit van 24 januari 2023 (verzonden 31 januari 2023), waarbij een last onder dwangsom is opgelegd in verband met geconstateerde overtredingen op het perceel aan de [REDACTED] te Vught.

Advies Commissie

De Commissie bezwaarschriften van de gemeente Vught (hierna: de commissie) heeft het bezwaarschrift behandeld tijdens een hoorzitting op 21 november 2023. Op 18 januari 2024 heeft de commissie advies uitgebracht naar aanleiding van het bezwaar. De commissie heeft geadviseerd om het bezwaar deels gegrond te verklaren en aan bezwaarmaker een proceskostenvergoeding ter hoogte van [REDACTED] toe te kennen.

De commissie is van oordeel dat het bestreden besluit ten aanzien van de bebouwing in stand kan blijven. Ten aanzien van de woningsplitsing dient in heroverweging nader gemotiveerd te worden dat geen concreet zicht op legalisatie bestaat.

Nieuw besluit op bezwaar

Wij besluiten in heroverweging het bestreden besluit ten aanzien van de woningsplitsing nader te motiveren. De situatie is strijdig bevonden met het geldende bestemmingsplan "Molenstraat e.o. 2016" met de aanduiding "Wonen", waarbij maximaal 7 woningen zijn toegestaan in het blok van 7 rijwoningen. Door het splitsen van de woning zijn er feitelijk acht woningen in het blok van zeven.

Er is in casu geen concreet zicht op legalisatie. Om te bepalen of er sprake is van concreet zicht op legalisatie is het onder andere van belang of er een ontvankelijke aanvraag is ingediend voor woningsplitsing. Dit is niet het geval. Er is een aanvraag ingediend die ziet op kamergewijze verhuur. De heer [REDACTED] heeft zelf ook verklaard tijdens de hoorzitting op 21 november 2023 de

woning niet te willen splitsen. Het is dus niet aannemelijk dat de overtreder bereid zou zijn een aanvraag in te dienen voor woningsplitsing.

Het college zou in de huidige situatie bovendien geen medewerking verlenen aan legalisatie van de woningsplitsing, mocht een aanvraag ingediend worden. Op grond van artikel 8.0a, eerste lid, Besluit kwaliteit leefomgeving, kunnen wij op basis van 'het toetsingskader splitsingsbeleid woningen' medewerking verlenen aan een project voor woningsplitsing. Ondanks dat er op een aantal punten voldaan kan worden aan het splitsingsbeleid heeft het college toch besloten geen medewerking te willen verlenen, mocht er toch ooit een aanvraag ingediend worden, omdat niet voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Er is enkel sprake van een gemeenschappelijke tuin;
- Er is geen aantoonbare brandscheiding aanwezig tussen de twee appartementen. Daarmee voldoet het pand niet aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving;
- Het pand dateert van 1964, waardoor de verwachting is dat niet voldaan kan worden aan NEN 5077 voor de licht- en geluidisolatie en voor de woning scheidende constructies (horizontaal en verticaal) voor de gebruiksruimten. Hierdoor kan enige overlast tussen de verschillende appartementen ontstaan, wat tot escalatie kan leiden.

Al met al, er is op dit moment geen concreet zicht op legalisatie. Indien een aanvraag zou worden ingediend om de huidige situatie te legaliseren, is het college niet bereid om medewerking te verlenen op basis van het splitsingsbeleid. Mocht bezwaarmaker toch een aanvraag willen indienen voor woningsplitsing zal hij in ieder geval moeten voldoen aan het splitsingsbeleid.

Voor het overige verwijzen wij u naar het advies van de bezwaarschriftencommissie dat wij onverkort overnemen.

Proceskosten

Wij besluiten de proceskosten niet te vergoeden. Op grond van artikel 7:15 lid 2 Algemene wet bestuursrecht worden de kosten vergoed voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Van herroeping van de last onder dwangsom is geen sprake. De last onder dwangsom wordt nader gemotiveerd. Een nadere motivering levert geen aanspraak op vergoeding van de proceskosten op.

Beroepsmogelijkheid

U kunt tegen deze beslissing een beroepschrift indienen. U doet dit bij de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch.

Een beroepschrift moet binnen zes weken ingediend zijn. De termijn van zes weken begint direct na de dag van verzending van dit besluit. Het beroepschrift moet u schriftelijk indienen en moet een motivering bevatten. Voor het indienen van een beroepschrift bent u griffierecht verschuldigd. U ontvangt hierover bericht van de griffier van de rechtbank.

Kunt u vanwege spoedeisende belangen niet wachten, dan bestaat de mogelijkheid om bij de voorzieningenrechter een voorlopige voorziening in te dienen. Dat kan aan de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Voor het indienen van een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd. U ontvangt hierover bericht van de griffie van de Rechtbank.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,
de teamleider Vergunningen en Veiligheid



Bijlage: Advies bezwaarschriftencommissie 18 januari 2024