

ADVIESVRAAG

J

Dit is een vrij lastige zaak (en klant). Graag advies of dit inderdaad een uitgebreide procedure is. Hier graag even fysiek overleg over, dan kan ik e.e.a. uitleggen.

ADVIES

Het perceel waarop de activiteiten hebben plaatsgevonden (het betreft legalisatie) heeft onder andere een agrarische bestemming. Artikel 3.2.2 van het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied Culemborg bepaalt dat binnen de bestemming "Agrarisch met waarden- Landschap 1" (artikel 3), gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Ter plaatse is echter geen bouwvlak aangewezen. Dat betekent dat zowel de omheining met dak als de woning niet zijn toegestaan. Een gebouw wordt in het plan gedefinieerd als: "elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt".

Een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 3.1.1 onder e, is evenmin mogelijk omdat de vereiste aanduiding "wonen" ontbreekt (artikel 3.1.2 onder j). Daarnaast bepaalt artikel 3.2.5, aanhef, onder a, dat een bedrijfswoning alleen is toegestaan binnen een bouwvlak. Er bevindt zich ter plaatse echter geen bouwvlak.

Onder strijdig gebruik met de bestemming als bedoeld in artikel 3.5.1, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. Woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen (die zijn echter niet mogelijk, zie hiervoor);
- b. Het bewonen van bedrijfsruimte.

Binnen de bestemming "Waarde- Archeologie 2" (artikel 23) bepaalt artikel 23.2 onder a, dat voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen (hetgeen zoals hiervoor aangegeven met betrekking tot gebouwen niet is toegestaan) de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Ofschoon niet voldaan wordt aan de regels voor het bouwen conform de andere bestemmingen ter plaatse, is er ook geen rapport overgelegd terwijl de oppervlakte fors meer bedraagt dan 100m². Dit is alleen anders wanneer artikel 23.3 van het plan van toepassing kan worden verklaard (aanwezigheid van een ander document waaruit de archeologische waarde blijkt) maar dat is gezien het vorige (bouwen niet toegestaan) evenmin aan de orde.

Tevens deel ik de opvatting dat er geen sprake is van een bijbehorend bouwwerk. Een bijbehorend bouwwerk is volgens artikel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor): uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Er is namelijk geen sprake van een uitbreiding van een hoofdgebouw en evenmin een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden bouwwerk. Dit betekent dat artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) jo. artikel 4 van Bijlage II van het Bor geen mogelijkheid tot legalisatie biedt.

Bovendien blijven op grond van artikel 5 lid 1 van Bijlage II van het Bor bij toepassing van artikel 4 van Bijlage II van het Bor het aantal woningen gelijk. Zoals de situatie nu is, is er sprake van de realisatie van een volwaardige tweede woning. Ook de eventuele uitzonderingen hierop, artikel 4 lid 1, 9 en 11 zijn hier niet van toepassing omdat er geen

sprake is van een bijbehorend bouwwerk (lid 1), geen huisvesting van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen (lid 9) en er ook geen sprake is van een ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een periode van maximaal 10 jaar (lid 11). Dat betekent dat toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo geen mogelijkheid biedt voor legalisatie.

Voorts sluit ik mij aan bij hetgeen is neergelegd in de bestemmingsplantoets (waarin onder meer wordt vermeld dat de hoogte, de oppervlakte en het feit dat er geen bouwvlak aanwezig is de legalisatie van de bouwwerken aanzienlijk bemoeilijkt) en bij hetgeen is verwoord in de mailwisseling tussen jou, [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] van 18 december 2023.

Tot slot wil ik nog wijzen op twee uitspraken van de Raad van State met betrekking tot de begrippen erf en achtererf, ECLI:NL:RVS:2018:571 van 21 februari 2018 en ECLI:NL:RVS:1997:AA3601 van 15 september 1997.

De definitie van "erf" uit artikel 1 van Bijlage II van het Bor bepaalt dat onder een "erf" dient te worden verstaan een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden. Het geldende bestemmingsplan c.q. omgevingsplan laat de huidige inrichting van het perceel niet toe mede doordat ter plaatse een geheel ander ruimtelijk regiem geldt dan op de locatie waarop de woning, het hoofdgebouw, is gerealiseerd. Bovendien is er zoals gezegd geen bouwvlak. Derhalve kan niet gesproken worden van "erf".

In beide genoemde uitspraken stelt de Raad van State het volgende:

ECLI:NL:RVS:1997:AA3601 van 15 september 1997

"Een redelijke, met de uit de wetsgeschiedenis blijkende bedoeling van de wetgever overeenkomende en tevens bij het spraakgebruik aansluitende uitleg van het begrip 'erf' in artikel 43, eerste lid, onder d, van de Woningwet, brengt met zich dat daaronder dient te worden verstaan een al of niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in, functioneel opzicht ten dienste van, en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens.

De omvang van een erf wordt derhalve door de feitelijke omstandigheden van het geval bepaald. Hoewel de bestemming tot 'erf' niet doorslaggevend is bij de bepaling van de omvang van een erf in de zin van artikel 43, voornoemd, nu de daarin genoemde bouwwerken ongeacht de bestemming van de grond kunnen worden opgericht, mag de bestemming van de grond zich evenmin tegen het aanmerken van een perceelsgedeelte als erf in de hiervoor bedoelde zin verzetten. Zo zal een tuin veelal wel maar bijvoorbeeld een weiland niet als erf kunnen worden aangemerkt. Uitgaande van het vorenstaande, en gelet op de stukken - waaronder een luchtfoto- en het verhandelde ter zitting, kan het gedeelte van het perceel van appellant waarop de bouw van de overkappingen is voorzien, niet tot het erf worden gerekend".

ECLI:NL:RVS:2018:571 van 21 februari 2018

"De definitie voor erf is afgeleid uit de jurisprudentie van de Afdeling (zie uitspraak van de Afdeling van 15 september 1997, ECLI:NL:RVS:1997:AA3601). Uitgangspunt is dat het gehele perceel bij een hoofdgebouw in beginsel als erf kan worden aangemerkt. Echter uit de systematiek van een bestemmingsplan of beheersverordening kan voortvloeien dat bepaalde verder van het hoofdgebouw af gelegen delen van een perceel niet als erf aangemerkt kunnen worden. Dit zal in beginsel uitsluitend het geval kunnen zijn bij percelen van een aanzienlijke omvang, veelal gelegen buiten de bebouwde kom. Bij dergelijke omvangrijke percelen geven bestemmingsplannen of beheersverordeningen soms een regeling die het perceel onderverdeelt in een bouwblok of bestemming, waarbinnen het hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen gebouwd kunnen worden en waar een verdere inrichting kan plaatsvinden als buitenruimte behorende bij het hoofdgebouw. In het overige verder afgelegen perceelsgedeelte geldt in die systematiek een andere bestemming,

ingevolge waarvan niet gebouwd mag worden en ook het aanbrengen van een normale bij een hoofdgebouw behorende buiteninrichting (bijvoorbeeld het aanleggen van terrasverhardingen, parkeerplaatsen, siertuin, vijverpartijen) is verboden of aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo (de voormalige aanlegvergunning) onderworpen. Uitgaande van zo'n bestemmingssystematiek, kan gesteld worden dat deze laatstbedoelde delen van een perceel niet aangemerkt kunnen worden als «erf» en er om die reden niet zonder omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd. Het betreft hier dus gevallen waarin het perceelgedeelte een bestemming heeft die niet is gerelateerd aan het hoofdgebouw”.

Mijns inziens maken beide uitspraken duidelijk, mede met inachtneming van wat hiervoor reeds is aangegeven, dat alleen de uitgebreide procedure in de onderhavige casus de mogelijkheid kan bieden voor de legalisatie van de bouwwerken en dan nog uitsluitend wanneer het bevoegd gezag daar medewerking aan wenst te verlenen.

 J
26 januari 2024

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen