

Gedoogbeschikking gebruik woning Waterstraat 14 te Walsoorden

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst besluit:

Het gebruik van de woning aan de Waterstraat 14 te Walsoorden te gedogen voor een duur van ten hoogste 12 maanden, tot 1 november 2025;

Deze gedoogbeschikking ter informatie te doen toekomen aan de gemeenteraad;

Deze gedoogbeschikking in ieder geval (elektronisch) bekend te maken in het Gemeentebblad en via www.overheid.nl;

Aan dit collegebesluit ligt navolgende overweging ten grondslag:

1. Aanleiding

Op de locatie Waterstraat 14 te Walsoorden is in 2019 een nieuwe – vervangende- woning gerealiseerd. Een voorwaarde van de verleende vergunning was dat de bestaande woning

gesloopt moest worden. Tot op heden is dit niet gebeurd. In 2020 heeft de eigenaar namelijk een verzoek ingediend om de woning te legaliseren. Middels het uitruilen van een bouwtitel uit het buitengebied van Kloosterzande zou de woning op de locatie Waterstraat gelegaliseerd kunnen worden. In 2023 heeft het college van B&W echter besloten om deze bestemmingsplanprocedure niet verder te vervolgen wegens omstandigheden (zie zaaknummers 621562/17985/ S.20.00009).

16 april jl. heeft het college van B&W besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bouwvlak aan de Kruisdorpsedijk naar de locatie Waterstraat te Walsoorden. Initiatiefnemer heeft een adviesbureau opdracht gegeven om deze wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden.

Initiatiefnemers hebben nu een verzoek ingediend om de extra woning op het perceel Waterstraat 14 tijdelijk te mogen bewonen. Hen huidige woning is verkocht. Per 1 november moeten zij de woning uit. Er is nog geen zicht op een nieuwe woning. De woning aan de Waterstraat zal dienen als een tijdelijk overbruggingsadres tot ze een nieuwe woning hebben gevonden.

2. Algemene overwegingen

Het doorlopen van een wijzigingsprocedure via de wettelijke voorgeschreven procedure neemt gemiddeld een jaar tijd in beslag. Initiatiefnemers zijn genooddaakt om binnen een veel korter tijdsbestek een andere woning te betrekken. Hun 'oude' huis per 1 november wordt overgedragen aan de nieuwe eigenaren. Het omgevingsplan voor de procedure Kruisdorpsedijk – Waterstraat is in voorbereiding. Er is dus zicht op legalisatie van de tweede woning op het perceel.

Om toch grip te kunnen hebben op de situatie wordt voorgesteld om via een gedoogbeschikking (actief gedogen) de aanwezigheid van de tijdelijke units te reguleren. Aan de gedoogbeschikking

3. Planologisch kader

Voor de woning aan de Waterstraat geldt het gemeentelijke omgevingsplan, voorheen bekend als bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. Op de betreffende locatie geldt de bestemming Wonen. Ter plaatse van deze bestemming is maximaal één woning toegestaan. De tweede woning past niet rechtstreeks binnen de hiervoor genoemde bestemming.

Het omgevingsplan kent voor deze ontwikkeling geen binnenplanse afwijkmogelijkheden. Er zal dus een wijziging van het omgevingsplan gevolgd moeten worden om het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig te kunnen toestaan.

4. Handhavingsplicht

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat het bevoegd gezag bij overtreding van de wettelijke voorschriften, in dit geval het college van B&W, in beginsel verplicht is iom hiertegen handhavend op te treden.

Onder bijzondere omstandigheden kan worden afgezien van handhaving en kan de strijdigheid met wet- en regelgeving tijdelijk worden gedoogd.

Gedogen is – samengevat – aanvaardbaar als:

1. Het gedogen beperkt is in omvang en/ of tijd;
2. Het gedogen expliciet bij beschikking gebeurt;
3. Duidelijke voorwaarden aan het gedogen worden gesteld;
4. Regelmatig wordt heroverwogen of de situatie zodanig is dat gedogen nog gerechtvaardigd is en of aan de voorwaarden die zijn gesteld wordt voldaan.

Gedogen moet beperkt blijven tot uitzonderingssituaties:

1. Overgangs- en overmachtssituaties (waaronder concreet zicht op legalisatie etc.);
2. Wanneer het door de wettelijke regeling beschermde belang uiteindelijk beter gediend is door gedogen;
3. Indien zwaarwegende belangen aanzetten tot een gedoogsituatie;
4. Indien handhaving in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel).

5. Besluit

Hierbij besluit het college van burgemeester en wethouders van Hulst voor het perceel Waterstraat 14 te Walsoorden, kadastraal bekend als gemeente Hontenisse, sectie L, perceelnummer 767, onder voorwaarden een gedoogbeschikking af te geven.

Deze gedoogbeschikking ziet toe op het gebruik van de tweede woning op het perceel Waterstraat 14 te Walsoorden als woning in strijd met de hiervoor omschreven wet- en regelgeving en in het bijzonder op:

Het in strijd met artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit zonder omgevingsvergunning;

6. Voorwaarden

A. Deze gedoogbeschikking wordt afgegeven voor het gebruik van de woning aan de Waterstraat 14 te Walsoorden;

B. Deze gedoogbeschikking geldt voor een periode van maximaal twaalf maanden na inwerkingtreding;

C. De tweede woning aan de Waterstraat 14 mag tijdens deze periode uitsluitend worden bewoond door het gezin van de heer R.P.L. Van Delft en mevrouw A.P.F. Van Delft – Van Gastel;

D. Alle risico's, van welke aard en in welke omvang dan ook, van het gebruik van gronden en opstallen liggen bij de gebruiker/ eigenaar; E. Het college behoudt zich alle rechten voor om de voorliggende gedoogbeschikking op enig moment, indien de omstandigheden naar zijn oordeel hierom vragen, in te trekken.

7. Inwerkingtreding besluit

Op basis van artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) treedt een besluit niet in werking voordat het bekend is gemaakt. Vervolgens bepaalt artikel 3:41, lid 1, Awb dat de bekendmaking van besluiten die tot een of meer belanghebbenden zijn gericht, geschiedt door toezending of uitreiking aan hen, onder wie begrepen de aanvrager. In dit geval ligt er een aanvraag van een partij om de tijdelijke bewoning te gedogen zodat het gedoogbesluit ambtshalve wordt genomen. Dat betekent dat artikel 3:41, lid 2, Awb van toepassing is.

8. Bezwaarmogelijkheden

Op grond van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:1356) kunnen tegen gedoogbeschikking geen rechtsmiddelen, zoals bezwaar, worden ingediend.

Aldus besloten op 15 oktober 2024.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst,

De secretaris, De burgemeester