



Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Vergunningen, Toezicht en Handhaving	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Maldie de Corti Tel.: (0495) 575 230	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005095

ONDERWERP

Gebruik bedrijfsruimte Koenderstraat 1B voor wonen in strijd met het bestemmingsplan

ADVIES

Belanghebbenden vooraanschrijven onder oplegging van een dwangsom om uiterlijk 1 januari 2013:

1. Het gebruik van de bedrijfsruimte voor wonen te beëindigen en beëindigd te houden.
2. De inrichting van de bedrijfsruimte als woonruimte te verwijderen en verwijderd te houden.
3. Uw besluit op de TILS-lijst plaatsen.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

In uw vergadering van 7 augustus 2012 heeft u besloten om:

1. de gemeenteraad (26 september 2012) voor te stellen het verzoek af te wijzen om de bestemming ter plaatse van Koenderstraat 1B te wijzigen zodat ter plaatse een (in pandige) bedrijfswoning wordt toegelaten en het bouwvlak wordt gewijzigd.
2. De termijn voor het beëindigen van de illegale bewoning vast te stellen op 1 januari 2013.

Algemeen:**Illegale situatie**

Een bedrijfsruimte van het Paardensportcentrum Laar wordt illegaal bewoond door de exploitanten van de manege (gezin met twee kinderen). Deze situatie bestaat al enkele jaren. Voor het eerst is de illegale situatie door toezichthouders van de gemeente en de brandweer geconstateerd in 2009. Aan de familie is toen meegedeeld dat de woonsituatie illegaal en zeer brandonveilig is en de bewoning daarom gestaakt zal moeten worden.

Weert, 21 augustus 2012	De directeur:		S		B	W	W	W	W
				akkoord					
				bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 4 september 2012									

Beslissing d.d.:

Besluit met advies

Nummer: 9

De secretaris:

In januari 2012 is opnieuw gecontroleerd door de gemeente en de brandweer. Er was niets veranderd in de illegale situatie. Door belanghebbenden zijn hierna enkele voorzieningen aangebracht in verband met de brandveiligheid. Maar de inrichting van de bedrijfsruimte als woning blijft zeer brandonveilig en het wonen is in strijd met het bestemmingsplan.

Verzoek wijziging bestemmingsplan

Er zijn verschillende gesprekken geweest met belanghebbenden en hun adviseur. Namens exploitanten heeft H. Salemans op 23 april 2012 een verzoek ingediend om de bestemming ter plaatse van Koenderstraat 1B te wijzigen en de bewoning ter plekke toe te staan.

Uw college heeft op 7 augustus 2012 besloten de gemeenteraad voor te stellen het verzoek af te wijzen. De inhoud van het raadsvoorstel is als bijlage bij dit advies gevoegd. Ook heeft u 7 augustus besloten dat de illegale bewoning op 1 januari 2013 beëindigd moet zijn.

Aanschrijving beëindiging bewoning

Bestemmingsplan

Het perceel Koenderstraat 1B heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met de aanduiding 'manege'. Ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, gelegen aan de Rietstraat nummers 13 en 15. Deze bedrijfswoningen worden bewoond en zijn eigendom van derden. Planologisch zijn de woningen en de manege één geheel en vormen een agrarisch bouwblok. Een derde bedrijfswoning is in strijd met het bestemmingsplan en is tevens in strijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2011. De bedrijfsgebouwen moeten overeenkomstig de bestemming (recreatieve doeleinden 'manege') gebruikt worden.

Onveilige en gevaarlijke bouwkundige situatie

De inrichting van de bedrijfsruimte voor bewoning en het gebruik als woonruimte levert een gevaarlijke situatie op. De gecreëerde illegale woonruimte in een gedeelte van de paardenstallen is in strijd met de Wabo, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. De belangrijkste constatering:

- Er is geen compartimentering (brandscheiding) tussen woongedeelte en stallen (afdeling 2.15 Bouwbesluit).
- Er is brandbaar materiaal aanwezig in de aan de woonruimte grenzende stal (stro/hooi) (artikel 7:16 Bouwbesluit).
- Er zijn onvoldoende ventilatievoorzieningen.
- Er is geen verkeersruimte tussen de slaapkamers.

Wij merken op dat het in de bestaande situatie niet mogelijk is om een brandscheiding tussen woongedeelte en stallen te realiseren en het onmogelijk is om aan het Bouwbesluit te voldoen.

Legalisatie is niet mogelijk

Op grond van vorenstaande overwegingen met betrekking tot het bestemmingsplan en de onveilige situatie van de gecreëerde bewoning, is legalisatie van de illegale bewoning niet mogelijk. In het voorstel aan de gemeenteraad van 26 september 2012 is gemotiveerd waarom de planologische situatie ter plaatse niet gewijzigd wordt.

Belangenafweging

De handhaving betekent voor belanghebbenden en hun gezin een moeilijke situatie. Zij moeten een woning vinden en zij moeten de bedrijfsvoering van hun bedrijf aanpassen. De gemeente is in beginsel verplicht om handhavend op te treden. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevraagd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Zoals wij in het voorstel aan de gemeenteraad gemotiveerd hebben overwogen, is legalisatie niet mogelijk. Ook 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. Zulke bijzondere omstandigheden zijn hier niet aan de orde.

Belanghebbenden hebben de manege gekocht overeenkomstig de huidige planologische situatie. Men wist dat er twee bedrijfswoningen bij de manege zijn en er geen derde

bedrijfswoning of wonen is toegestaan. In gesprekken met medewerkers van de gemeente is er meerdere malen op gewezen dat de woonsituatie niet in stand kan blijven. Wij achten, na afweging van alle betrokken belangen, het optreden niet onevenredig. Hierbij overwegen wij dat de gemeente een strikt handhavingsbeleid voert. Hierin past eveneens niet het gedogen van strijdigheid met het bestemmingsplan. Ook zou hiervan een ongewenste precedentwerking uitgaan.

Besluit voornemen tot aanschrijving

Wij stellen u voor om belanghebbenden een voornemen tot aanschrijving te sturen inhoudende om op het perceel Koenderstraat 1B te Weert uiterlijk 1 januari 2013:

1. Het gebruik van de bedrijfsruimte voor wonen te beëindigen en beëindigd te houden onder oplegging van een dwangsom van € 1.000,-- per week met een maximum van € 100.000,--.
2. De inrichting van de bedrijfsruimte als woonruimte te verwijderen en verwijderd te houden onder oplegging van een dwangsom van € 500,-- per week met een maximum van € 50.000,--.

Argumenten:

Handhaving voorschriften bestemmingsplannen.

Kantttekeningen:

Geen

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

In verband met uw besluit kunnen belanghebbenden binnen 10 dagen zienswijzen indienen. Na ontvangst van de zienswijzen of na afloop van de termijn van 10 dagen wordt aan uw college een advies voorgelegd met betrekking tot het nemen van een definitief besluit.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Geen

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Belanghebbenden

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ TILS-lijst

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Afdeling Ruimtelijke Beleid

Extern:

Niet van toepassing

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar: