

advies  
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Sector Ruimte	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-004340

**ONDERWERP**

- Illegale situatie St. Sebastiaankapelstraat 24:
1. Bouwen in afwijking van verleende vergunning.
  2. Strijdig gebruik van agrarisch opstal voor wonen.

**ADVIES**

Eigenaar in kennis stellen van het voornemen hem aan te schrijven op straffe van een dwangsom om:

1. De voormalige bedrijfswoning (thans agrarisch opstal) in overeenstemming te brengen en te houden met de bouwvergunning die aan hem is verleend op 24 september 2001.
2. Het strijdige gebruik van de voormalige bedrijfswoning (thans agrarisch opstal) te beëindigen en beëindigd te houden.

**TOELICHTING**









Relatie met vorig voorstel:  
Nee

Algemeen:  
**Illegale situatie**

In een voormalige bedrijfswoning aan de St. Sebastiaankapelstraat nr 24 zijn buitenlandse werknemers gehuisvest. Conform een op 24 september 2001 verleende bouwvergunning voor een nieuwe vervangende bedrijfswoning moest de voormalige bedrijfswoning nr. 24 worden heringericht en gebruikt als bergruimte/stallen. Dit is niet gebeurd.

**Bouwvergunning**

Op 24 september 2001 is een bouwvergunning verleend aan de heer en mevrouw Huijsmans voor het bouwen van een bungalow aan de St. Sebastiaankapelstraat ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning. Onderdeel van de bouwvergunning zijn de uiterlijke aanpassingen aan de gevels en interne herbestemming van de oude

Weert, 19 januari 2012	De directeur 	S		B	W	W	W	W
			akkoord					
 <b>Akkoord met advies</b>			bespreken					
		Behandeling uiterlijk in college van 31 januari 2012						

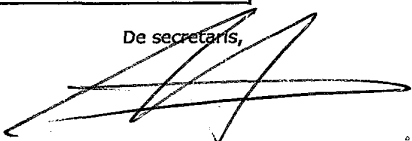
Beslissing d.d.:

**31 JAN. 2012**

Nummer:

**5**

De secretaris,



bedrijfswoning bestaande uit een interne herbestemming en omzetting van deze woning naar bergruimte/stallen.

De gebouwde nieuwe bedrijfswoning (de bungalow) heeft het huisnummer 24a. De voormalige bedrijfswoning heeft het huisnummer 24 behouden. In de Gemeentelijke Basisadministratie staat St. Sebastiaankapelstraat nr 24 administratief genoteerd als 'leeg' omdat de woning niet meer als woonhuis gebruikt mag worden.

#### **Bouwvergunning oude bedrijfswoning niet gerealiseerd**

De uiterlijke aanpassingen aan de gevels en de interne herinrichting en herbestemming van de oorspronkelijke bedrijfswoning zijn niet gerealiseerd.

#### **Illegaal gebruik als woning**

Tijdens een controle op 16 augustus 2011 is geconstateerd dat de oude bedrijfswoning in gebruik is als woning. Eigenaar H.R. Huijsmans verklaart het volgende. Hij verhuurt twee stallen gelegen op zijn perceel aan de St. Sebastiaankapelstraat 24 aan Varlebo BV, St. Sebastiaankapelstraat 9A. In de stallen liggen agrarische varkens van Varlebo. Met betrekking tot de woning heeft dhr Huijsmans mondelinge afspraken gemaakt met Varlebo over het gebruik van de oude bedrijfswoning. Varlebo huisvest werknemers in de woning.

#### **Controles 2005/2006**

Tijdens een controle op 1 juni 2005 werd vastgesteld dat er buitenlandse werknemers in de voormalige bedrijfswoning woonden. Dhr Huijsmans bevestigde toen dat de voormalige woning nr. 24 nog heringericht moest worden conform de verleende bouwvergunning van 24 september 2001. Mondeling is aangezegd dat de bewoning beëindigd moest worden. Uit hercontroles op 6 april en 4 mei 2006 bleek dat er geen bewoning meer plaatsvond.

#### **Afgewezen verzoek burgerwoningen**

Op 21 januari 2009 is een verzoek namens de heer H.R. Huijsmans afgewezen om medewerking te verlenen aan een herontwikkeling van de locatie St Sebastiaankapelstraat 24. Het verzoek betrof beëindiging van het agrarisch bedrijf (varkens en rundvee) en de sloop van de agrarische stallen met als compensatie de bouw van een of meerdere burgerwoningen.

Het verzoek is door uw college afgewezen omdat bestaande agrarische bedrijven in de directe omgeving iedere ontwikkeling in de richting van burgerwoningbouw uitsluiten omdat milieucirkels zich over die locatie uitstrekken.

#### **Legalisatie niet mogelijk**

##### Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'artikel 30 WRO herziening Buitengebied 1998' is op het agrarisch bouwblok maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. De gebouwde nieuwe bedrijfswoning nr 24a is in de plaats gekomen van de oorspronkelijke bedrijfswoning. De voormalige bedrijfswoning kan niet als woning in stand blijven.

##### Nota Huisvesting buitenlandse werknemers

De mogelijkheid die in de Nota huisvesting buitenlandse werknemers is genoemd om werknemers te huisvesten op het agrarisch bedrijf komt niet in aanmerking omdat milieucirkels zich uitstrekken over de locatie. Bovendien is er op het agrarisch bouwblok geen sprake van een volwaardig bedrijf.

Werknemers die gehuisvest worden bij een agrarisch bedrijf moeten op dat bedrijf zelf werkzaam zijn. Dhr Huijsmans heeft volgens zijn verklaring akkerland en grasland en werkt elders in loondienst. Hij verhuurt zijn stallen aan een derde.

#### **Handhaving**

1. Er is gebouwd in afwijking van een verleende bouwvergunning.
2. De voormalige bedrijfswoning wordt in strijd met het bestemmingsplan gebruikt als woning.

**Ad 1. Handhaving verleende bouwvergunning**

Ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden te bouwen zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders.

De bouwtekening waarop de uiterlijke aanpassingen en interne herbestemmingen aan de voormalige bedrijfswoning St Sebastiaankapelstraat nr. 24 zijn aangegeven, maakt onderdeel uit van de verleende bouwvergunning. De verbouwing van de oorspronkelijke bedrijfswoning was een voorwaarde voor het verlenen van de bouwvergunning voor de nieuwe bedrijfswoning en maakt onderdeel uit van de verleende bouwvergunning. Dit betekent dat de vergunninghouder, de heer Huijsmans, heeft gebouwd in afwijking van de verleende vergunning.

Voorgesteld wordt om de heer H.R. Huijsmans in kennis te stellen van het voornemen hem aan te schrijven onder oplegging van een dwangsom van € 500,-- per dag met een maximum van € 25.000,-- om de voormalige bedrijfswoning (nr 24) binnen een termijn van 3 maanden in overeenstemming te brengen en te houden met de verleende bouwvergunning van 24 september 2001.

**Ad 2. Handhaving met betrekking tot het strijdige gebruik**

In het bestemmingsplan 'artikel 30 WRO herziening Buitengebied 1998' is het perceel aan de St. Sebastiaankapelstraat bestemd als 'agrarisch bouwblok'. In dit bestemmingsplan is op het agrarisch bouwblok maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. Dat is de gebouwde nieuwe bedrijfswoning nr 24a. De oorspronkelijke bedrijfswoning is conform de verleende bouwvergunning een agrarisch opstal.

Volgens de bestemmingsplanvoorschriften zijn de gronden bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden. Het is verboden de gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik van de opstallen voor zelfstandige bewoning, voor zover het niet betreft de bestaande woning.

De voormalige bedrijfswoning is een agrarisch opstal en wordt in strijd met het bestemmingsplan gebruikt voor 'wonen'.

Voorgesteld wordt om de heer H.R. Huijsmans in kennis te stellen van het voornemen hem aan te schrijven het strijdige gebruik van het agrarisch opstal binnen 2 weken te beëindigen en beëindigd te houden op straffe van een dwangsom van € 500,-- per dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 50.000,--.

Argumenten:

Handhavingsbeleid en belangen die met handhaving zijn gediend.

Kanttekeningen:

Nvt

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

In verband met uw besluit kan de heer Huijsmans 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:* De heer H.R. Huijsmans

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

#### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

Nvt

Extern:

Nvt

#### **BIJLAGEN**

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing