

advies  
aan b&w



Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Sector Ruimte	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 046656	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-004549

**ONDERWERP**

Bouwen in afwijking van verleende vergunning aan de St. Sebastiaankapelstraat 24.

**ADVIES**

Aanschrijven van de eigenaar om de voormalige bedrijfswoning (nu een agrarisch opstal) in overeenstemming te brengen met de verleende bouwvergunning.

**TOELICHTING**

Relatie met vorig voorstel:

In uw vergadering van 31 januari 2012 heeft u besloten om de eigenaar mee te delen dat u voornemens bent om hem aan te schrijven op straffe van een dwangsom om:

1. Het strijdige gebruik van de voormalige bedrijfswoning (thans agrarisch opstal) voor woondoeleinden te beëindigen en beëindigd te houden.
2. 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.

Algemeen:








**Voornemen tot aanschrijving**

Op 6 februari 2012 is aan eigenaar uw besluit van 31 januari 2012 toegestuurd zoals hiervoor onder punt 1 en 2 omschreven.

**Zienswijzen**

Op 14 februari 2012 heeft adviesbureau Arvalis namens de eigenaar schriftelijk zienswijzen ingediend.

1. De eigenaar erkent dat de voormalige bedrijfswoning strijdig met het bestemmingsplan voor woondoeleinden is gebruikt. Dit gebruik is inmiddels beëindigd.

Weert, 14 maart 2012  De directeur,   	<b>Akkoord met advies</b>  <b>27 MAART 2012</b>	S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 27 maart 2012								

Beslissing d.d.:

Nummer: 4

De secretaris 

2. Ook erkent de eigenaar dat is afgeweken van de verleende bouwvergunning omdat de voormalige bedrijfswoning niet is aangepast. De eigenaar zal de verbouwing/aanpassing binnen 3 maanden realiseren.

### **1. Illegaal gebruik als woning is beëindigd**

In de voormalige bedrijfswoning aan de St. Sebastiaankapelstraat nr 24 waren buitenlandse werknemers gehuisvest. Tijdens een controle op 8 maart 2012 is geconstateerd dat de illegale bewoning is beëindigd.

### **2. Handhaving verleende bouwvergunning**

Op 24 september 2001 is een bouwvergunning verleend 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 bedrijfswoning bestaande uit de omzetting van deze woning naar bergruimte/stallen. De verbouwing van de oorspronkelijke bedrijfswoning was een voorwaarde voor het verlenen van de bouwvergunning voor de nieuwe bedrijfswoning.

Omdat de uiterlijke aanpassingen aan de gevels en de interne herinrichting en herbestemming van de oorspronkelijke bedrijfswoning niet waren gerealiseerd heeft uw college de eigenaar op 6 februari 2012 aangeschreven om de voormalige bedrijfswoning (nu een agrarisch opstal) in overeenstemming te brengen en te houden met de bouwvergunning die aan hem is verleend op 24 september 2001.

### **Tijdens een gemeentelijke controle op 8 maart 2012 is het volgende vastgesteld.**

- Interne aanpassingen

De interne herbestemming en omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar bergruimte/stallen is conform de bouwtekening gerealiseerd.

- Aanpassing gevels in de verleende vergunning

In de verleende bouwvergunning van 24 september 2001 zijn de voorgevel en de straatgevel gewijzigd. De gevelopeningen, de ramen, zijn verkleind. De gevelopeningen moeten uitgevoerd worden met een houten kozijn, kleur bruin, met een roedeverdeling. De verkleinde gevelopeningen moeten opgemetseld worden. De deur die gedeeltelijk met glas is uitgevoerd, moet geheel uitgevoerd worden in hout.

### Uitgevoerde aanpassing van de gevels

Tijdens de controle op 8 maart 2012 is het volgende vastgesteld. De eigenaar heeft de ramen in de gevels aangepast. De ramen zijn verkleind door op het raamkozijn donkerbruine platen te kitten. Het glasgedeelte in de deur is dichtgemaakt met een plaat.

### Strijdig met verleende bouwvergunning en welstandsexces

Dit is niet in overeenstemming met de verleende bouwvergunning en bovendien in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie heeft in zijn vergadering van 8 maart 2012 geoordeeld dat het gebouw in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Er is sprake van een exces. Door het gedeeltelijk dicht timmeren van de gevelopeningen worden de karakteristieken van het gebouw in ernstige mate verstoord en dit brengt verpaupering met zich mee.

### **Aanschrijving**

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

De eigenaar heeft de gevelopeningen aangepast door platen op de kozijnen te kitten. Dit is strijdig met de verleende bouwvergunning. De eigenaar, vergunninghouder, heeft gebouwd in afwijking van de verleende vergunning. Bovendien is er sprake van een welstandsexces.

Wij stellen u voor om de eigenaar in overeenstemming met bijgaande (concept) brief aan te schrijven om het agrarisch opstal St. Sebastiaankapelstraat 24 binnen een termijn van 3 maanden in overeenstemming te brengen en te houden met de verleende bouwvergunning van 24 september 2001 onder oplegging van een dwangsom van € 500,-- voor iedere dag dat de eigenaar niet aan de aanschrijving heeft voldaan met een maximum van € 25.000,--.

Argumenten:

Handhavingsbeleid en belangen die met handhaving zijn gediend.  
Welstandseisen.

Kanttekeningen:

Nvt

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

In verband met uw besluit kan de eigenaar een bezwaarschrift indienen.

**FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Geen

**COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

*Nadere specificatie: eigenaar St. Sebastiaankapelstraat 24*

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