

advies
aan b&w

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Sector | : Ruimte | Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/> |
| Afdeling | : Vergunningen, Toezicht en Handhaving | Niet openbaar: <input type="checkbox"/> |
| Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken) | : 052078 | Kabinet: <input type="checkbox"/> |
| Behandelend medewerk(st)er | : Maldie de Corti Tel.: (0495) 575 230 | |
| Portefeuillehouder(s) | : H.W.J. Coolen | Numer B&W-advies: BW-006034 |

ONDERWERP

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

ADVIES

- A) Belanghebbenden onder oplegging van een dwangsom aanschrijven om uiterlijk op 1 juni 2014:
1. Het gebruik van de bedrijfsruimte gelegen aan de Koenderstraat 1B voor wonen te beëindigen en beëindigd te houden.
 2. De inrichting van de bedrijfsruimte als woonruimte te verwijderen en verwijderd te houden.
- B) Uw besluit op de TILS-lijst te plaatsen.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

In uw vergadering van 4 september 2012 heeft u besloten om de heer Van Ratingen en mevrouw Van Hoef een voornemen tot aanschrijving te sturen om onder oplegging van een dwangsom uiterlijk 1 januari 2013:

1. Het gebruik van de bedrijfsruimte aan de Koenderstraat 1B voor wonen te beëindigen en beëindigd te houden
2. De inrichting van de bedrijfsruimte als woonruimte te verwijderen en verwijderd te houden

Dit besluit is op de TILS-lijst geplaatst.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 12 december 2012 besloten om het verzoek af te wijzen dat was ingediend door H. Salemans namens de heer Van Ratingen en mevrouw Van Hoef om terplaatse van de locatie Koenderstraat 1B de bestemming te wijzigen zodat een (in pandige) bedrijfswoning wordt toegelaten en het bouwvlak wordt gewijzigd.

| | | | | | | | |
|-----------------------|---------------|--|---|---|---|---|---|
| Weert, 22 mei 2013 | De directeur, | S | B | W | W | W | W |
| | | akkoord | | | | | |
| | | bespreken | | | | | |
| | | Behandeling uiterlijk in college van 4 juni 2013 | | | | | |

Beslissing d.d.: 03 juni 2013

Nummer: 4

De secretaris,

Akkoord met advies; mandaat wethouder Coolen tot tekstuele aanpassing brief.

Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1

Algemeen:**Gesprekken**

Na het besluit van de gemeenteraad is duidelijk dat er op het perceel Koenderstraat 1B geen (derde) bedrijfswoning kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat het wonen door de exploitanten niet gelegaliseerd kan worden en de bewoning van de bedrijfsgebouwen beëindigd moet worden.

De raad heeft aangegeven dat het gemeentebestuur meedenkt in een oplossingsrichting. Om tot een oplossingsrichting te komen is er ambtelijk en door de portefeuillehouder gesproken met de familie Van Ratingen-Van Hoef en hun adviseur H. Salemans.

In het gesprek is door de voormalige portefeuillehouder A. Kirkels besproken dat met een afwijking van de bouwregels medewerking verleend kan worden aan een omgevingsvergunning voor een stageverblijf als de aanvraag voldoet aan de regels in het bestemmingsplan en voldoet aan het Bouwbesluit en bouwverordening.

Inhoud zienswijzen

Op 15 december 2012 hebben belanghebbenden een zienswijze ingediend tegen het voornemen tot aanschrijving verzonden op 4 september 2012. Deze zienswijze is aangevuld op 31 januari 2013.

1. Bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning
De gemeenteraad heeft besloten dat er geen derde bedrijfswoning mag komen. Het is absoluut noodzakelijk dat er een verblijfsruimte op het bedrijf is voor toezicht op en bewaking van de paarden en pony's. Belanghebbenden zullen daarom een omgevingsvergunning aanvragen om de woonruimte om te bouwen tot een verblijfsruimte voor calamiteiten, stagiaires en grooms.
2. Brandveiligheid
Er is geen sprake meer van brandonveiligheid met betrekking tot de woonsituatie. In een college advies van 13 juli 2012 staat dat de brandveiligheid nu akkoord is bevonden.
3. Niet optreden of langere tijd gedogen
Niet handhavend optreden dan wel subsidiair het wonen voor onbepaalde tijd te gedogen en het opleggen van een dwangsom op te schorten gelet op de bijzondere omstandigheden sociaal, bedrijfseconomisch en historisch.
4. Handhavingsverzoek
Belanghebbenden dienen een handhavingsverzoek in om het gebruik voor wonen van twee bedrijfswoningen die zijn gelegen aan de Rietstraat 13 en 15 in Weert te staken omdat het gebruik in strijd is met het bestemmingsplan.

Overwegingen met betrekking tot zienswijzen**Ad 1) 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 geheel binnen de bestemming Recreatieve doeleinden met aanduiding manege.

Legalisatie van de illegale bewoning is op het perceel Koenderstraat 1 B niet mogelijk. Wonen is in strijd met het huidige bestemmingsplan Buitengebied 1998 en met het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2011. De gemeenteraad heeft besloten om een legalisatieverzoek om de bestemming ter plekke te wijzigen, af te wijzen.

Aanvraag omgevingsvergunning

Met betrekking tot het aanvragen door belanghebbenden van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een verblijfsruimte voor calamiteiten, stagiaires en grooms, overwegen wij het volgende.

Het handhavend optreden tegen de illegale woonsituatie staat los van het aanvragen van een omgevingsvergunning en de procedure en besluitvorming op deze aanvraag. Wij stellen u voor om in uw brief aan belanghebbenden te benadrukken om een verzoek om vooroverleg in te dienen als voorbereiding op een aanvraag omgevingsvergunning voor een stageverblijf. In een vooroverleg kan worden besproken om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen als het bestemmingsplan Buitengebied 2011 in werking is getreden en aan welke voorwaarden een aanvraag moet voldoen. Een van de voorwaarden is dat het oppervlak van een verblijfsruimte maximaal 55 m2 bedraagt voor maximaal 2 personen.

Ad 2) Brandveiligheid

Omdat de gemeenteraad op 12 december 2012 heeft besloten dat er geen derde bedrijfswoning op het perceel mogelijk is, is de vraag of de woonsituatie wel of niet brandveilig is niet direct van belang voor de handhaving.

In aanmerking nemend dat de woonsituatie beëindigd moet worden op grond van de strijdigheid met het bestemmingsplan, overwegen wij met betrekking tot de brandveiligheid het volgende.

De zin in uw besluit van 7 augustus 2012 (advies opgesteld op 13 juli 2012) dat de brandveiligheid nu akkoord is bevonden, duidt op de tijdelijke maatregelen die de exploitant heeft genomen. Dit betreft de doorgesloten rookmelders die op last van de brandweer en gemeente zijn aangebracht. Exploitanten hebben deze zin niet kunnen opvatten in die zin dat de woonsituatie aan de brandveiligheidseisen voldoet. Dat de woonsituatie onaanvaardbaar is, staat nadrukkelijk in het collegebesluit van 7 augustus 2012. Ook tijdens de vergaderingen van de commissie Ruimtelijke Ordening en de gemeenteraad is besproken dat het wonen niet voldoet aan de brandveiligheidseisen.

Ad3) Niet handhavend optreden of gedogen

In het besluit van de gemeenteraad van 12 december 2012 zijn de gronden aangegeven waarom de woonsituatie ter plekke niet is toegestaan en niet wordt gelegaliseerd. De gemeente voert een strikt handhavingsbeleid. Hierin past niet het gedogen van een strijdigheid met het bestemmingsplan en een onveilige situatie. Ook zou hiervan een ongewenste precedentwerking uitgaan.

Ad4) Handhavingsverzoek

Met betrekking tot het verzoek om handhavend op te treden tegen het gebruik voor wonen van twee bedrijfswoningen die zijn gelegen aan de Rietstraat 13 en 15 in Weert wordt aan uw college binnenkort een advies voorgelegd.

Begunstigingstermijn

Wij stellen u voor om belanghebbenden een termijn te gunnen tot 1 juni 2014 om te voldoen aan een aanschrijving om de bewoning te beëindigen.

Belangenafweging

De gemeente is in beginsel verplicht om handhavend op te treden. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als concreet uitzicht op legalisatie bestaat. De gemeenteraad heeft in zijn besluit gemotiveerd waarom legalisatie niet mogelijk is. 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.

Wij achten, na afweging van alle betrokken belangen, het optreden niet onevenredig. Met de gegeven begunstigingstermijn hebben belanghebbenden voldoende tijd om andere woonruimte voor het gezin te vinden. Bovendien zijn belanghebbenden al langere tijd op de hoogte dat handhavend wordt opgetreden tegen het niet toegestane gebruik van de bedrijfsruimte voor wonen. De gemeenteraad heeft op 12 december 2012 besloten dat wonen op het perceel niet wordt toegestaan.

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. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat het handhavingsbesluit voldoet aan het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel.

BESLUIT

Wij stellen u voor om belanghebbenden aan te schrijven overeenkomstig de inhoud van bijgaande concept brief om op het perceel gelegen aan de Koenderstraat 1B te Weert uiterlijk op 1 juni 2014:

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,--.

Wij stellen u voor om uw besluit op de TILS-lijst te plaatsen.

Argumenten:

Handhaving voorschriften bestemmingsplannen.

Kanttekeningen:

Geen

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

Tegen uw besluit kan een bezwaarschrift worden ingediend en een voorlopige voorziening worden gevraagd.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Als niet wordt voldaan aan de aanschrijving worden dwangsommen verbeurd.

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

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Afdeling Ruimtelijk Beleid Marjo Beeren, Marian Arts

Extern:

Niet van toepassing

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing