

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Vergunningen, Toezicht en Handhaving	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 058696	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Saida Chalh    Tel.: (0495) 575 239	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006606

**ONDERWERP**

Handhavingsverzoek met betrekking tot kamerbewoning aan de Friezenstraat 25 in Weert.

**ADVIES**

Besluiten tot het afwijzen van het handhavingsverzoek (conform bijgevoegd conceptbesluit en conceptbrieven).

**TOELICHTING**

Relatie met vorig voorstel:

Geen.

Algemeen:

Namens bewoners van het pand Friezenstraat 23 heeft mw mr. C. Billen van ARAG Rechtsbijstand een verzoek ingediend om handhavend op te treden tegen het gebruik van de woning aan de Friezenstraat 25 voor kamerbewoning. Verzoeker stelt dat het gebruik voor kamerbewoning in strijd is met het bestemmingsplan omdat centrale voorzieningen ontbreken.

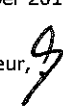







Verder is er volgens verzoeker sprake van strijd met het Bouwbesluit en de APV. Het gebruik voor kamerverhuur gaat gepaard met geluids- en stankoverlast.

Belanghebbenden, de eigenaren van het pand Friezenstraat 25, zijn in kennis gesteld van het verzoek om handhaving. Zij hebben op 14 oktober per e-mail een schriftelijke reactie ingediend. Zij geven aan problemen in onderling overleg op te willen lossen.

Argumenten:

**Bestemmingsplan**

Het perceel Friezenstraat 25 is in het bestemmingsplan "Weert Oost" bestemd voor 'Woondoeleinden'. In artikel 4 van de bestemmingsplanvoorschriften zijn de gronden die zijn aangewezen voor 'Woondoeleinden' bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven. In de begripbepalingen is 'woning/wooneenheid' als volgt omschreven:

Weert, 4 november 2013  De directeur,   		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 12 november 2013								

Beslissing d.d.:

**Akkoord met advies**

**12 NOV. 2013**

Nummer: 12

De secretaris, 

"een gebouw dat voor bewoning gebruikt wordt of daartoe bestemd is; hieronder wordt tevens begrepen een kamerverhuurbedrijf, waarbij de kamers afzonderlijke wooneenheden vormen, indien daarbij centrale voorzieningen aanwezig zijn, zoals een keuken, een douche en andere centrale voorzieningen".

Het gebruik van het pand Friezenstraat 25 voor kamerbewoning is dus toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Verzoeker voert aan dat centrale voorzieningen ontbreken. Dit klopt niet. In de woning zijn centrale voorzieningen aanwezig zoals een keuken en een douche.

### **Bouwbesluit**

#### Gebruiksmelding

Het bouwwerk dat wordt gebruikt voor kamerbewoning moet voldoen aan de voorschriften voor brandveilig gebruik in het Bouwbesluit 2012. Hiervoor is een gebruiksmelding ingediend. Op 17 oktober 2013 hebben wij een brief verstuurd naar de indiener van de gebruiksmelding om binnen 4 weken ontbrekende bescheiden en/of gegevens in te dienen. Als de ontbrekende gegevens niet op tijd worden ingediend is het bouwwerk in gebruik zonder geldige gebruiksmelding en kunnen bestuurlijke maatregelen worden genomen.

#### Voornemen tot aanschrijving

Op 11 oktober 2013 is namens uw college aan de eigenaren van het pand Friezenstraat 25 een voornemen tot aanschrijving gestuurd om uiterlijk op 29 november 2013 diverse maatregelen te treffen in verband met de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Als hieraan niet wordt voldaan, worden de eigenaren aangeschreven om de vereiste maatregelen te treffen op straffe van het verbeuren van een dwangsom.

### **Overlast**

Bij het verzoek om kamerbewoning te beëindigen, voert verzoeker aan dat er sprake is van overlast veroorzaakt door de kamerbewoners. Radio en televisie staan heel hard en de bewoners gedragen zich luidruchtig. Ook heeft verzoeker last van een doordringende weedgeur als gevolg van het druggebruik van de bewoners.

Wij merken op dat overlast geen grondslag kan zijn om op te treden tegen het toegestane gebruik overeenkomstig het bestemmingsplan. Om bestuurlijk of strafrechtelijk op te kunnen treden tegen overlast moet sprake zijn van het overtreden van wettelijke regels of van onrechtmatig handelen.

In artikel 4:5 APV staat dat het verboden is geluidapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt. De geluidapparaten waarover in dit artikel wordt gesproken hebben betrekking op het gebruik van geluidproducerende apparaten die voortdurend worden gebruikt. Het artikel bevat geen normering. Op grond van de APV kan niet worden opgetreden.

Of er sprake is van onrechtmatige hinder wordt bepaald door de aard, de ernst, de duur en de omvang van de hinder en de daardoor veroorzaakte 'schade'. Als er sprake is van onrechtmatige overlast van geluid en stank kan een overlastondervindende bewoner de overlastveroorzaker civielrechtelijk aanspreken op grond van het burendrecht (artikel 5:37 Burgerlijk wetboek).

De politie kan alleen optreden als er sprake is van een strafbaar feit, of als de openbare orde wordt verstoord. De politie kan dan bijvoorbeeld een proces-verbaal opmaken.

De verhuurder moet er zorg voor dragen dat zijn huurders zich gedragen als een goede huurder. Dat betekent dat de huurders geen overlastgevende hinder mogen veroorzaken.

### **Belangenafweging**

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze

bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts 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.

Het gebruik van het pand voor kamerverhuur is toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Het pand Friezenstraat 25 moet voldoen aan de voorschriften en eisen in het Bouwbesluit en de gebruiksmelding.

### **Besluit**

Op grond van voorgaande overwegingen, besluiten wij om het verzoek om handhaving af te wijzen. Voor de volledige overweging verwijzen wij naar bijgevoegd conceptbesluit.

### Kanttekeningen:

Geen.

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

Tegen het besluit van uw college kunnen belanghebbenden bezwaar maken en een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Limburg.

### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Geen.

### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

*Nadere specificatie:* Geen.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

-

Extern:

-

### **BIJLAGEN**

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing