

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)	: primair: en: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006481

ONDERWERP

Verzoek om handhavend op te treden tegen het gebruik van de bedrijfswoningen Rietstraat 13 en Rietstraat 15 als burgerwoningen.

ADVIES

Het verzoek om handhaving toewijzen met een begunstigingstermijn tot uiterlijk 1 januari 2024 om het gebruik als burgerwoningen te beëindigen.

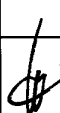
TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Er is geen relatie met een vorig voorstel.

Algemeen:

Namens de heer M.J. van Ratingen en mevrouw K.H.J. van Hoef heeft de heer H.M.J. Salemans op 31 januari 2013 een handhavingsverzoek ingediend. Verzoeker vraagt om het gebruik voor wonen van twee bedrijfswoningen gelegen aan de Rietstraat 13 en Rietstraat 15 in Weert te staken omdat het gebruik van deze woningen als burgerwoningen in strijd is met het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Met betrekking tot het perceel aan de Koenderstraat 1B zijn nog drie andere procedures aanhangig ingesteld namens de exploitanten van Paardensportcentrum Laar en indiener van het handhavingverzoek, hierna te noemen verzoeker.

- Afwijzing verzoek door gemeenteraad om de wijziging bestemming zodat een (in pandige) bedrijfswoning wordt toegelaten. Het bezwaarschrift van verzoeker tegen dit besluit heeft de raad 30 oktober 2013 kennelijk niet ontvankelijk verklaard.
- Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is door verzoeker een beroepschrift ingediend.

Weert, 5 december 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 17 december 2013								

Beslissing d.d.: 17 december 2013

Nummer: 43

De secretaris,


Akkoord met advies.

Totaal aantal pagina's: 5
Pagina 1

- Aanschrijving om de illegale in pandige bewoning te beëindigen vóór 1 juni 2014. Hiertegen heeft verzoeker een bezwaarschrift ingediend.

Argumenten:

Processuele overwegingen

Inhoud verzoek

Verzoeker vraagt om het gebruik voor wonen van twee bedrijfswoningen gelegen aan de Rietstraat 13 en Rietstraat 15 in Weert te staken omdat deze woningen in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 zijn bestemd als bedrijfswoningen bij de manege en in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt als burgerwoningen.

Verzoeker verwoordt dat het gebruik van deze woningen direct samen hangt met het niet toestaan van bewoning door verzoekers op het adres Koenderstraat 1B.

Verder brengt verzoeker naar voren dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 en het bestemmingsplan Buitengebied 2011 de woningen aan de Rietstraat 13 en 15 niet bestemd hadden moeten worden als bedrijfswoningen omdat zij niet meer in gebruik waren als bedrijfswoningen bij de manege.

Ook brengt verzoeker naar voren dat er sinds 1989 bewoning plaats heeft gevonden in de bedrijfsbebouwing van het manegebedrijf.

Derdebelanghebbenden

Op 26 september 2013 zijn de bewoners van de panden Rietstraat 13 en Rietstraat 15 in kennis gesteld van het ingediende verzoek om handhaving. Op 9 oktober 2013 hebben mevrouw L.M.E. Op Heij en de heer C.A.T. Merkes namens belanghebbenden mondeling een zienswijze ingediend.

Belanghebbenden brengen het volgende naar voren.

Mw Op Heij, drie kinderen en dhr Merkes wonen op de Rietstraat 13. De eigenaar van deze bedrijfswoning is de Stichting Vermogensbeheer Op Heij. Op Rietstraat nr 15 wonen de ouders Op Heij. Eigenaar van huisnummer 15 is mevrouw A.H.M. Op Heij-Tullemans.

De ouders Op Heij zijn de oprichters van de manege en wonen al 60 jaar aan de Rietstraat. Zij zijn zeer gehecht aan hun woonomgeving en zouden het emotioneel niet aankunnen als zij uit hun woning moeten vertrekken. Ook voor het gezin is het ondoenlijk om hun huis te moeten verlaten. Daarbij komt dat de twee bedrijfswoningen dan leeg liggen en ook niet verkocht kunnen worden omdat ze niet door burgers bewoond mogen worden.

Belanghebbenden hebben in het gesprek op 9 oktober 2013 te kennen gegeven na te willen denken over toekomstige oplossingen om het gebruik van de bedrijfswoningen als burgerwoningen te beëindigen. Na het gesprek op 9 oktober hebben zij overlegd met hun familie en gepraat met verzoeker, de exploitanten van de manege, om mogelijke oplossingen te bespreken over beider woonsituaties. Met verzoeker hebben belanghebbenden de mogelijkheid besproken dat verzoeker een bedrijfswoning aankoopt of huurt.

In een gesprek op 7 november 2013 hebben belanghebbenden de uitkomsten van hun gesprek met verzoeker toegelicht. In de nabije toekomst zijn er voor de exploitanten van de manege geen financiële mogelijkheden om een bedrijfswoning te kopen. Ook huren is niet haalbaar. Belanghebbenden en verzoeker hebben de mogelijkheid besproken dat het gezin van verzoeker een gedeelte aan de achterzijde van de woning Rietstraat nr 13 gaat huren en bewonen. Hiervoor zou de woning gesplitst moeten worden.

Inhoudelijke overwegingen

Inhoud verzoek

Het klopt dat de bedrijfswoningen aan de Rietstraat 13 en 15 worden gebruikt als burgerwoningen en dat dit in strijd is met de bestemming bedrijfswoningen.

Het argument dat verzoeker naar voren brengt inhoudende dat de bedrijfswoningen aan de Rietstraat 13 en 15 niet als zodanig bestemd hadden mogen worden in de bestemmingsplannen Buitengebied 1998 en Buitengebied 2011 heeft betrekking op de bestemmingsplanprocedures. Verzoeker heeft de gelegenheid om in het kader van deze procedures zijn zienswijze naar voren te brengen en beroep in te stellen.

Het argument van verzoeker dat er sinds 1989 bewoning plaats heeft gevonden in de bedrijfsbebouwing van het manegebedrijf is geen argument in het kader van het verzoek om de bewoning van de bedrijfswoningen te staken.

Verzoeker verwoordt dat het gebruik van de woningen Rietstraat 13 en 15 direct samen hangt met het niet toestaan van bewoning op het adres Koenderstraat 1B.

Als verzoeker meent dat hij een bedrijfswoning kan realiseren als de bewoning van de panden Rietstraat 13 en 15 wordt gestaakt, is dit een onjuiste veronderstelling. Als er geen burgers meer in de bedrijfswoningen wonen, dan blijven de woningen planologisch bedrijfswoningen bij de manege en zijn er geen mogelijkheden om een derde bedrijfswoning te realiseren.

Met betrekking tot de gezamenlijke vraag van belanghebbenden en verzoeker met betrekking tot de mogelijkheid om de bedrijfswoning nr 13 te splitsen kan geen medewerking worden verleend. Een nieuwe woning aan de achterzijde van de bedrijfswoning betekent planologisch een derde bedrijfswoning, de woningvoorraad wordt uitgebreid en het schept een onaanvaardbaar precedent voor vergelijkbare situaties.

Overwegingen om het handhavingsverzoek toe te wijzen

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 heeft het perceel Koenderstraat 1B de bestemming 'Sport - Manege'. Ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, gelegen aan de Rietstraat nummers 13 en 15. Planologisch zijn de woningen en de manege één geheel binnen de bestemming Sport - Manege. De bedrijfswoningen zijn eigendom van belanghebbenden en worden door hen bewoond als burgers. De manege is niet hun eigendom. Het gebruik van de bedrijfswoningen als burgerwoningen is in strijd met het bestemmingsplan.

Geen legalisatiemogelijkheden

Er zijn geen mogelijkheden om het strijdige gebruik te legaliseren. In het kader van het verzoek van de exploitanten van de manege om de bestemming ter plaatse te wijzigen, heeft de gemeenteraad in een besluit van 12 december 2012 aangegeven dat de twee bedrijfswoningen in het toen in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2011 niet worden omgezet naar burgerwoningen omdat dit zou leiden tot een onaanvaardbaar precedent.

Overwegingen om een termijn te gunnen tot uiterlijk 1 januari 2024

Wij stellen u voor om belanghebbenden een termijn te gunnen om het strijdige gebruik te beëindigen uiterlijk 1 januari 2024 of zoveel eerder dat de huidige bewoners niet meer in de bedrijfswoningen wonen en beëindigd te houden.

De overwegingen om deze begunstigingstermijn te stellen, zijn de volgende.

Sociaal maatschappelijke gronden.

De bewoners van Rietstraat 15 zijn de oprichters van de manege en wonen al 60 jaar aan de Rietstraat. Belanghebbenden hebben de manege in 1989 verkocht zonder bedrijfswoning en zijn in de bedrijfswoningen blijven wonen. De bewoners hebben de leeftijd van 81 en 84 jaar. Zij hebben een emotionele binding met de plek en de woning. Op kortere termijn handhavend optreden, zou schadelijke gevolgen kunnen hebben voor hun gezondheid en is maatschappelijk niet aanvaardbaar.

In de bedrijfswoning Rietstraat 13 woont mevrouw L. Op Heij met haar kinderen en partner. Mw Op Heij woont met een onderbreking van enkele jaren, bijna 50 jaar aan de

Rietstraat. Zij en haar kinderen zijn er geboren en opgegroeid. De gestelde begunstigingstermijn levert voor het gezin voldoende tijd op om zich in te stellen op het verlaten van hun woning.

Belang belanghebbenden

Als direct handhavend wordt opgetreden, liggen de woningen leeg en kunnen niet bewoond worden. Met de gestelde termijn van uiterlijk 1 januari 2024 waarop de bedrijfswoningen niet meer bewoond mogen worden door burgers, kunnen belanghebbenden zich voorbereiden op de toekomstige situatie en mogelijkheden onderzoeken met betrekking tot het gebruik van de woningen na 1 januari 2024 of zoveel eerder dat zij de bedrijfswoningen niet meer bewonen.

Belang verzoeker

Aanleiding voor het indienen van het handhavingsverzoek is dat de verzoeker geen bedrijfswoning bij zijn manege kan realiseren. De woningen Rietstraat 13 en 15 zijn planologisch bedrijfswoningen. Handhavend optreden waardoor burgers de bedrijfswoningen niet meer mogen bewonen, wijzigt niet de planologische bestemming bedrijfswoningen bij de manege. Handhavend optreden betekent niet dat er voor verzoeker mogelijkheden ontstaan om een derde bedrijfswoning te realiseren. Verzoeker wordt ook niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering door de bewoning van de bedrijfswoningen door burgers.

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 gevegd, 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.

Wij menen dat voornoemde overwegingen maken dat het belang van belanghebbenden zwaarder weegt dan het algemene belang van handhaving en de belangen van verzoeker bij op kortere termijn handhavend optreden. Met handhaving op termijn wordt tegemoet gekomen aan het belang van verzoeker en het algemeen belang.

Besluit

Op grond van voorgaande overwegingen stellen wij u overeenkomstig bijgaand (concept) besluit voor om het door verzoekers ingediende verzoek om handhavend op te treden met betrekking tot het gebruik van de bedrijfswoningen aan de Rietstraat nrs 13 en 15 als burgerwoningen, toe wijzen. Het strijdige gebruik van de bedrijfswoningen als burgerwoningen moet zijn beëindigd en beëindigd worden gehouden uiterlijk 1 januari 2024 of zoveel eerder als de huidige bewoners niet meer in de bedrijfswoningen wonen.

Gelet op de gestelde begunstigingstermijn stellen wij u met betrekking tot de aanschrijving toepassing bestuursdwang voor om deze aanschrijvingsprocedure te starten vanaf 1 januari 2021 of zoveel eerder als nodig geacht. Tegen het handhavingbesluit bestaan bezwaar- en beroepsmogelijkheden en de uitkomst van deze procedures kan van belang zijn voor de toepassing van bestuursdwang middels een aanschrijvingsprocedure.

Kanttekeningen:

De begunstigingstermijn kan aanvechtbaar zijn. De lengte van de begunstigingstermijn moet overeen stemmen met de tijd die nodig is om de overtreding te beëindigen. Op grond van de voornoemde redenen zijn wij van mening dat de gegunde termijn nodig is om de overtreding te beëindigen.

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

Tegen het besluit kan door verzoeker en door belanghebbenden bezwaar worden ingediend.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Nvt

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Verzoeker en belanghebbenden

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

M. Jans

M. Arts

Extern:

Nvt

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing