

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)	: 058973	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Maldie de Corti en: M. Jans	Tel.: (0495) 575 230
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Numerum B&W-advies: BW-006771

ONDERWERP

Bezwaarschrift tegen de aanschrijving om het gebruik van een bedrijfsgebouw voor wonen aan de Koenderstraat 1B te beëindigen en beëindigd te houden en de inrichting te verwijderen .

ADVIES

1. Ongegrond verklaren van het bezwaarschrift en het oorspronkelijk besluit in stand laten.
2. Uw besluit op de TILS-lijst plaatsen.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

In uw vergadering van 3 juni 2013 heeft u besloten om de heer M.J. van Ratingen en mevrouw K.H.J. van Hoef aan te schrijven onder oplegging van een dwangsom om uiterlijk op 1 juni 2014:

1. Het gebruik van de bedrijfsruimte aan de Koenderstraat 1B 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 aan de Koenderstraat 1 B als woonruimte te verwijderen en verwijderd te houden onder oplegging van een dwangsom van € 500,-- per week met een maximum van € 50.000,--.

Algemeen:

Op 16 juli 2013 heeft de heer H.J.M. Salemans namens de heer M.J. van Ratingen en mevrouw K.H.J. van Hoef, exploitanten van Paardensportcentrum Laar, (reclamant) reclamant een bezwaarschrift ingediend tegen uw besluit van 3 juni 2013. Op 2 oktober

Weert, 10 december 2013		S		B	W	W	W	W
		akkoord						
De directeur		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 17 december 2013								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.: Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 17-12-2013

Nummer: 46

De secretaris,

2013 heeft reclamant de gronden van zijn bezwaar toegelicht in een hoorzitting. Het verslag van deze hoorzitting is bij dit besluit gevoegd.

Argumenten:

Inhoud bezwaren

Reclamant is van mening dat de mogelijkheden tot legalisatie niet voldoende zijn afgewogen en gemotiveerd. Bovendien is reclamant van mening dat er zicht is op legalisatie omdat reclamant in een drietal procedures verzoeken, bezwaren en beroep heeft ingediend. Als reclamant in deze procedures in het gelijk wordt gesteld, is legalisatie van de bewoning mogelijk of is er voor reclamant een mogelijkheid om een bedrijfswoning te betrekken.

Reclamant verzoekt de begunstigingstermijn zolang aan te houden tot in deze procedures onherroepelijk is beslist. Reclamant verzoekt de begunstigingstermijn ten minste te verlengen tot onherroepelijk is beslist op de aanvraag voor een stageverblijf. Dan wordt ook voldaan aan wat de gemeenteraad heeft gezegd en het college heeft opgedragen: hanteer de menselijke maat en zoek naar een oplossing. De vorige eigenaar woonde ook in de bedrijfsgebouwen.

Volgens reclamant voldoet de woonsituatie aan brandtechnische voorschriften. Bovendien is reclamant van mening dat de brandveiligheid los staat van de handhavingprocedure.

Reclamant stelt dat uw college geen rekening houdt met de gezinssituatie en met de belangen van de ondernemer. Het bedrijf heeft 45 paarden. Eigen paarden en pensionpaarden. Er moet toezicht zijn. Voor de paarden en vanwege inbraakgevoeligheid.

Reclamant brengt naar voren dat uw college kan besluiten om niet handhavend op te treden omdat er geen handhavingsverzoeken met betrekking tot de illegale bewoning zijn ingediend. Verder stelt reclamant dat de gemeente alleen verplicht is om handhavend op te treden als er een handhavingsverzoek van derden ligt.

Beoordeling bezwaren

Drie andere procedures

Reclamant wijst in zijn bezwaarschrift op parallel lopende bezwaar- en beroepsprocedures.

Verzoek wijziging bestemmingsplan Buitengebied 1998

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 12 december 2012 besloten om het verzoek af te wijzen om ter plaatse van de locatie Koenderstraat 1B de bestemming te wijzigen zodat een (in pandige) bedrijfswoning wordt toegelaten en het bouwvlak wordt gewijzigd. Het bezwaarschrift dat verzoeker tegen dit besluit heeft ingediend, heeft de raad op 30 oktober 2013 kennelijk niet ontvankelijk verklaard.

In zijn besluit van 12 december 2012 heeft de gemeenteraad aangegeven dat de twee bedrijfswoningen bij de manege in het toen in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2011 niet worden omgezet naar burgerwoningen om vervolgens een nieuwe bedrijfswoning toe te staan. Dit zou leiden tot een onaanvaardbaar precedent omdat op die manier ook elders nieuwe bedrijfswoningen bij een recreatiebedrijf of een agrarisch bedrijf gebouwd zouden kunnen worden.

Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied 2011

In het op 26 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2011 zijn de panden Rietstraat 13 en 15 bestemd als bedrijfswoningen. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan heeft reclamant beroep ingesteld bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State.

Handhavingsverzoek staken bewoning bedrijfswoningen Rietstraat 13 en 15

Reclamant heeft verzocht om handhavend op te treden met betrekking tot het gebruik van de bedrijfswoningen aan de Rietstraat nrs 13 en 15 als burgerwoningen. In uw vergadering van 17 december 2013 ligt het advies voor om te besluiten het verzoek toe te

wijzen en het strijdige gebruik te beëindigen en beëindigd te houden uiterlijk 1 januari 2024 of zoveel eerder als de huidige bewoners niet meer in de bedrijfswoningen wonen.

Bestemmingsplan

Het perceel Koenderstraat 1B heeft in dit geldende bestemmingsplan Buitengebied 2011 de bestemming 'Sport - 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 twee bedrijfswoningen aan de Rietstraat en de manege één geheel en vormen een geheel binnen de bestemming binnen de bestemming Sport - Manege. Een derde bedrijfswoning is in strijd met het bestemmingsplan.

De bezwaren die reclamant aanvoert, hebben betrekking op de vastgestelde bestemmingen. Dit zijn geen voorschriften die in het kader van deze handhavingprocedure betwist kunnen worden.

Met betrekking tot het houden van toezicht heeft de gemeenteraad op 12 december 2012 gesteld dat het toezicht op de paarden bijvoorbeeld gewaarborgd kan worden met alarmering eventueel in combinatie met bewaking (elektronisch en/of met honden). Reclamant heeft aangegeven een omgevingsvergunning aan te vragen om de illegale woonruimte om te bouwen tot een verblijfsruimte voor calamiteiten, stagiaires en grooms. Wij merken hierbij op dat handhavend optreden tegen de illegale woonsituatie los staat van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een verblijfsruimte voor het houden van toezicht.

Met betrekking tot uw besluit dat de inrichting van de bedrijfsruimte voor bewoning door het gezin moet worden verwijderd, merken wij op dat de inrichting onderdeel uitmaakt van het strijdige gebruik van de bedrijfsruimte als woning en de opgelegde last om de inrichting te verwijderen noodzakelijk is om de overtreding te beëindigen.

Geen zicht op legalisatie

In zijn vergadering van 12 december 2013 heeft de gemeenteraad besloten om een legalisatieverzoek om de bestemming ter plekke te wijzigen, af te wijzen. Dit zou leiden tot een onaanvaardbaar precedent. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad de panden Rietstraat 13 en 15 bestemd als bedrijfswoningen.

Handhavingplicht

Een bestuursorgaan moet handhavend optreden in geval van een overtreding van een wettelijk voorschrift. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag een bestuursorgaan besluiten niet op te treden.

Brandveiligheid

De grond om handhavend op te treden is dat het wonen in strijd is met het bestemmingsplan. Bovendien is de woonsituatie niet brandveilig is. Wij hebben in ons besluit van 3 juni 2013 omschreven op welke punten de woonsituatie niet aan de brandveiligheidseisen voldoet. Dit betreft ondermeer het ontbreken van een compartimentering tussen woongedeelte en stal.

Begunstigingstermijn

Reclamant verzoekt de begunstigingstermijn zolang te verlengen tot in de door reclamant genoemde lopende procedures onherroepelijk is beslist. Daarnaast vraagt reclamant de begunstigingstermijn ten minste te verlengen tot onherroepelijk op de aanvraag voor een stageverblijf is beslist.

Reclamant is al langere tijd op de hoogte dat handhavend wordt opgetreden tegen het niet toegestane gebruik van de bedrijfsruimte voor wonen. Op 5 september 2012 heeft uw college meegedeeld voornemens te zijn reclamant aan te schrijven om het gebruik van de bedrijfsgebouwen van de manege voor wonen te beëindigen en beëindigd te houden en de inrichting van de bedrijfsruimte als woonruimte te verwijderen en verwijderd te houden.

De gemeenteraad heeft op 12 december 2012 besloten dat wonen op het perceel niet wordt toegestaan.

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.

De handhaving betekent dat het gezin moet verhuizen en de bedrijfsvoering moet worden aangepast. Wij overwegen dat reclamant de manege heeft gekocht overeenkomstig de huidige planologische situatie, twee bedrijfswoningen bestemd bij de manege en wonen in de bedrijfsruimte is in strijd met bestemmingsplan. Toezicht op het bedrijf kan zonder permanente bewoning bij de manege en reclamant heeft aangegeven een omgevingsvergunning aan te vragen voor een verblijfsruimte.

Dat de vorige exploitant ook illegaal in de bedrijfsruimte heeft gewoond, is geen grond om van handhavend optreden af te zien.

Er is niet gebleken van bijzondere omstandigheden op grond waarvan niet handhavend opgetreden zou moeten worden. De ingestelde procedures door reclamant zijn geen grond om handhavend optreden uit te stellen tot in deze procedures onherroepelijk is beslist. Met de gegeven begunstigingstermijn heeft reclamant voldoende tijd om andere woonruimte te vinden. Bovendien is reclamant al langere tijd op de hoogte dat handhavend wordt opgetreden tegen het niet toegestane gebruik van de bedrijfsruimte voor wonen.

Na afweging van alle betrokken belangen, is het optreden niet onevenredig. De gemeente voert een strikt handhavingsbeleid. Hierin past eveneens niet het gedogen van strijdigheid met het bestemmingsplan. Ook zou hiervan een ongewenste precedentwerking uitgaan. Gelet op het voorgaande voldoet het handhavingsbesluit aan het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel.

Wij merken op dat de handhavingprocedure met betrekking tot de illegale woonsituatie en het mogelijk realiseren van een verblijfsruimte (stageverblijf) aparte procedures zijn. Handhavend optreden tegen het wonen in de bedrijfsruimte dat in strijd is met het bestemmingsplan staat los van een mogelijkheid om een stageverblijf te realiseren.

Besluit

Gelet op voornoemde overwegingen en gelet op de desbetreffende bepalingen van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht stellen wij u voor om overeenkomstig bijgaande (concept) beslissing op bezwaar:

Het bezwaarschrift van 16 juli 2013 tegen de aanschrijving van 3 juni 2013, aan reclamant verzonden op 7 juni 2013, ongegrond te verklaren en het oorspronkelijke besluit om handhavend op te treden in stand te laten.

Kantttekeningen:

Geen

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

Tegen uw besluit kan reclamant beroep instellen bij de Rechtbank Limburg en bij de Voorzieningenrechter een voorlopige voorziening aanvragen

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Als niet wordt voldaan aan de aanschrijving worden dwangsommen verbeurd.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Raadsleden
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: nvt

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst
- ❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Ruimtelijke Beleid, M. Jans

Extern:

Nvt

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing