

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)	: 060286	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Saida Chalh Tel.: (0495) 57 52 39	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007042

ONDERWERP

Alternatieve oplossing in de handhavingszaak van het illegale bijgebouw aan de Roermondseweg 203 en Roermondseweg ongenummerd in Weert.

ADVIES

Partijen mededelen dat:

1. Een gedeelte van het illegale bijgebouw gelegaliseerd kan worden via een binnenplanse afwijkmogelijkheid, een ander gedeelte van het illegale bijgebouw kan zodanig gewijzigd worden dat voldaan wordt aan de regeling vergunningvrij bouwen van artikel 2, onderdeel 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en het resterende gedeelte van het illegale bijgebouw dient te worden verwijderd
of
2. Het gehele bijgebouw kan worden gelegaliseerd via een herziening van het bestemmingsplan of een Omgevingsvergunning uitgebreide procedure (conform bijgevoegde conceptbrieven)

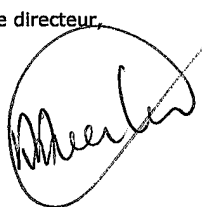




TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

In uw vergadering van 17 september 2013 heeft uw college ingestemd met het opleggen van een last onder dwangsom aan M.J. Coenen en CAB Truck Trading B.V. voor het verwijderen en verwijderd houden van het bijgebouw gelegen aan de Roermondseweg 203 en Roermondseweg ongenummerd in Weert.

Algemeen:

Bij brieven van 4 oktober 2013 (ingekomen op 10 oktober 2013) hebben M.J. Coenen en CAB Truck Trading B.V. verzocht om het eenzijdig vergroten van het bouwvlak met maximaal 5 meter. Bij deze brief is een tekening (met no. 132546) van Architectenburo

Weert, 27 februari 2014	De directeur 	S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 11 maart 2014								

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies

11 MAART 2014

Nummer: 13

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Smeets gevoegd waarop het voorstel is uitgewerkt. Voorgesteld wordt om deze brieven conform bijgevoegde conceptbrieven te beantwoorden.

Argumenten:

1. De brieven van 4 oktober 2013 met bijbehorende tekeningen zien op een bouwwerk waarover een handhavingszaak is ontstaan.
2. Het illegale bijgebouw valt onder de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'seksinrichting' van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" is vastgesteld op 26 juni 2013 en in werking getreden op 16 augustus 2013. Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Recreatie' zijn op de plankaart van het geldende bestemmingsplan twee bouwvlakken opgenomen. Artikel 15.2.2, onder a van het geldende bestemmingsplan bepaalt dat binnen het bouwvlak gebouwen, de bedrijfswoning, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd overeenkomstig de tabel bebouwing onder 15.2.4. Dit betekent dat gebouwen en bijgebouwen niet buiten het bouwvlak mogen worden opgericht. Het illegale bijgebouw is niet binnen een op de plankaart opgenomen bouwvlak gebouwd en is om die reden in strijd met artikel 15.2.2, onder a van het geldende bestemmingsplan.
3. Enerzijds wordt betreurd dat een handhavingszaak is ontstaan. Partijen hadden het overleg dan ook eerder moeten voeren en niet nadat de overtreding is geconstateerd op grond waarvan de handhavingszaak is gestart. Anderzijds is hun voorstel positief, omdat het een alternatieve oplossing voor de handhavingszaak kan zijn.
4. Voorgesteld wordt door partijen om de uiteinden van het illegale bijgebouw te betrekken bij een eenzijdige vergroting van het bouwvlak met maximaal 5 meter. Artikel 15.4.1 van het geldende bestemmingsplan biedt hiervoor een afwijkingsmogelijkheid. Vastgesteld kan worden dat aan alle voorwaarden van de afwijkingsmogelijkheid wordt voldaan, uitgezonderd de voorwaarde van het aantonen van de noodzaak van de feitelijke overschrijdingen van het bouwvlak. Partijen zijn erop gewezen om dit alsnog te motiveren bij het vooroverleg/ de aanvraag. De leges voor deze afwijkingsmogelijkheid bedragen € 429,90 (prijspeil 2014).
5. Voorgesteld wordt door partijen om een gedeelte van het illegale bijgebouw in gebruik te nemen als vergunningsvrij bouwwerk met als functie berging/opslagruimte. Vastgesteld kan worden dat voldaan wordt aan de vergunningsvrij regeling van artikel 2, onderdeel 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, mits daadwerkelijk sprake is van een berging/ opslagruimte. Partijen worden hierop gewezen.
6. Voorgesteld wordt door partijen om een gedeelte van het illegale bijgebouw door de vingers te zien. Er is geen sprake van zwaarwegend andere (algemene) belangen die een zodanige rol spelen dat hiermee het in stand laten van het betreffende gedeelte van het illegale bijgebouw wordt gediend, bijvoorbeeld een milieubelang dat gediend is met de overtreding. Het gedogen van het betreffende gedeelte van het illegale bijgebouw is dan ook niet aan de orde. Partijen worden verwezen naar de last onder dwangsom van 23 september 2013 om dit gedeelte van het illegale bijgebouw dan ook te verwijderen en verwijderd te houden.
7. Om het gehele illegale bijgebouw te legaliseren is een uitgebreide procedure nodig wegens strijdigheid met het bestemmingsplan. Partijen hebben de keuze om het bestemmingsplan te herzien of om de procedure voor een Omgevingsvergunning (uitgebreid) te volgen. Als zij voor deze uitgebreide procedure kiezen is geen afzonderlijke afwijkingsprocedure nodig zoals genoemd onder punt 4. Zowel bij het volgen van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning als bij een herziening van het bestemmingsplan zal met partijen een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten om te verzekeren dat het plan economisch uitvoerbaar is. Voorts worden partijen erop gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Zij dienen de stukken dan ook uiterlijk 1 oktober 2014 in te dienen. De kosten voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.548,50 (prijspeil 2014) dan wel € 5.445,75 voor de Omgevingsvergunning (uitgebreid) (prijspeil 2014).

8. Tot slot zijn partijen erop gewezen dat voor de exploitatie van een seksinrichting een afzonderlijke vergunning is vereist op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Kanttelingen:

Geen.

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

Bij besluit van 22 oktober 2013 is partijen meegedeeld dat de begunstigingstermijn van de last onder dwangsom wordt opgeschort tot de bekendmaking van de beslissing op bezwaar.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

-

Beschikbaar bedrag:

-

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:

M. Beeren (Ruimtelijk beleid)

Extern:

-

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing