

Van: [redacted] (Schenkeveld Advocaten) <[redacted]@schenkeveldadvocaten.nl>

Verzonden: 23-12-2021 10:56

Aan: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>,
[redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>

CC: [redacted] | Buro Reikwijdte <info@kennisvanruimte.nl>,
[redacted] <info@[redacted]>

Onderwerp: 00092885 [redacted] / Drechterland: Zienswijze handhaving [redacted] [redacted]

Geacht college, geachte [redacted] [redacted] geachte [redacted] [redacted]

Bijgaand zend ik u namens cliënten de zienswijze in reactie op de voornemens (**bijlagen**). Deze zienswijze met bijlagen wordt ook per aangetekende post aan u gestuurd.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging. Verder geldt dat de zienswijze mondeling verder wordt toegelicht op **19 januari a.s.** Het college wordt daarom verzocht, ook wegens de lockdown die geldt tot 14 januari 2022, om mij **per omgaande** per e-mail te bevestigen dat tot die tijd geen verdere uitvoering wordt gegeven aan de voornemens, en dat eerst het overleg wordt afgewacht van 19 januari 2022.

De ontvangstbevestiging en de reactie op dit verzoek zie ik graag zo snel mogelijk per e-mail tegemoet, waarvoor dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Advocaat

SCHENKEVELD .advocaten

Volg ons op   


Paardenmarkt 1 | Postbus 172 | 1800 AD Alkmaar
www.schenkeveldadvocaten.nl
T 072-5144614

Bent u huurder of verhuurder en wilt u weten of u uw huurovereenkomst zelf kunt opzeggen? Doe dan de [huurcheck](#) op onze website !

Dit bericht bevat vertrouwelijke informatie. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien deze e-mail niet aan u is gericht, is het u niet toegestaan deze en de daarin opgenomen informatie te gebruiken, te kopiëren of te openbaren. Wij verzoeken u in dat geval onmiddellijk contact met ons op te nemen via het e-mailadres info@schenkeveldadvocaten.nl en de e-mail en eventueel gemaakte afdrucken daarvan te vernietigen.

Schenkeveld Advocaten N.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37141985.

Schenkeveld Advocaten N.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn de algemene voorwaarden van Schenkeveld Advocaten N.V. van toepassing, zoals gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, op 28 januari 2013 onder nummer 5/2013. Hierin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn te raadplegen op www.schenkeveldadvocaten.nl en worden op eerste verzoek toegezonden.

 **Printen, echt nodig?**

AANTEKENEN

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Drechterland

█ J █ J en
█ J █ J

Postbus 20

1610 AA BOVENKARSPÉL

Per e-mail: █ J @sed-wf.nl

█ J @sed-wf.nl

Alkmaar, 23 december 2021

Advocaat: █ J █ J █ J

Rechtstreeks telnr. : █ J

e-mail: █ J @schenkeveldadvocaten.nl

Inzake : █ J / Drechterland handhaving █ J

Dossier : 00092885/SSG

Uw ref. : Voornemen last onder dwangsom huisvesting arbeidsmigranten █ J █ J en █ J d.d.
29 november en 14 december 2021

Geacht college,

█ J █ J en █ J █ J die wonen aan █ J █ J in █ J
hebben mij gevraagd om hun belangen te behartigen.

Voornemens

Bij brieven van 29 november 2021 en van 14 december 2021, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland¹ aan cliënten laten weten dat het voornemens is om drie lasten onder dwangsom op te leggen. Deze voornemens zijn bijgevoegd (**bijlage**).

In de voornemens is verwezen naar 1 controle van 4 november 2021. In ieder geval heb ik het controlerapport ontvangen per mail van 16 december 2021. Dit rapport gaat echter uitsluitend over █ J. Is het juist dat geen andere controles zijn uitgevoerd? Zijn er controles uitgevoerd naar de andere adressen? Ook dit volgt niet uit het rapport. Graag verneem ik hierover van u.

¹ Hierna: het college.

In het verslag staat overigens dat de controle is uitgevoerd op 4 november, terwijl in de constatering staat dat het 5 november jl. betreft. Dit is een omissie, die hersteld dient te worden.

Cliënten kunnen zich niet vinden in de voornemens en dienen daarom deze zienswijze in. Hierna wordt ingegaan op:

1. Achtergrond;
2. Aanhouding besluitvorming;
3. Geen overtreding;
4. Hoogte dwangsom en termijn;
5. Belangenafweging;
6. Conclusie.

1. Achtergrond

In de voornemens is gesteld dat sprake is van gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Cliënten menen dat daar geen sprake van is.

De bedrijfspanden zijn in voorgaande jaren van eigenaar gewisseld, maar de bedrijfswoningen zijn altijd bewoond geweest, door de oud-eigenaar van de fabriek. De bedrijfswoning aan [REDACTED] is al decennialang verhuurd geweest als woning. In ieder geval zijn cliënten ervan op de hoogte dat dit adres al sinds 1996 wordt verhuurd. Dit is altijd bekend geweest bij de gemeente Drechterland. Begin 2021 zou de sloop en sanering van de panden op de adressen [REDACTED] [REDACTED] moeten plaatsvinden, voor de herontwikkeling naar woningen.

In het verleden heeft [REDACTED] [REDACTED] en ook [REDACTED] [REDACTED] van Buro Reikwijdte een aantal keer contact gehad met de gemeente over de twee bedrijfswoningen aan [REDACTED]. Het college heeft bevestigd dat het gebruik als woning is gedoogd, en dat dit zou blijven totdat de nieuwe ontwikkeling zou starten. Cliënten verkeerden hierdoor in de veronderstelling dat wonen werd toegestaan door de gemeente. Voor [REDACTED] geldt dat cliënten van verschillende personen hebben vernomen dat dit object al decennialang wordt gebruikt voor het wonen, met instemming van de gemeente.

Door een gebrek aan ambtelijke capaciteit binnen de gemeente Drechterland is de ontwikkeling nog niet gestart. De planvorming heeft maanden vertraging opgelopen, en als gevolg van de in november 2020 inwerking getreden provinciale Omgevingsverordening, is nadien opnieuw afstemming gevraagd aan de provincie voor de herontwikkeling naar woningen op deze locatie.

Als gevolg van het onnodig lang voortduren van de planvorming, en het feit dat eerder gebruik is toegestaan door het college, is ter voorkoming van onnodige leegstand, bewaking van de panden en voorkoming van mogelijke overlast, gekozen voor actief en tijdelijk leegstandsbeheer. Klachten hierover hebben cliënten niet bereikt, en ook het contact met de omgeving is goed en actief.

Het heeft cliënten dan ook verbaast dat nu gesteld wordt in drie voornemens, dat het gebruik binnen twee weken (!) beëindigd moet zijn. Het betreft hier Europese Burgers die verblijven in Drechterland. Zij hebben recht op onderdak, net als inwoners van Drechterland dat hebben. Het college gaat in het voornemen er volledig aan voorbij dat deze situatie van leegstandsbeheer niet aan de orde zou zijn, als de planvorming door de gemeente resoluut veel eerder was opgepakt.

2. Aanhouding besluitvorming

Inmiddels is een fysiek overleg ingepland bij de gemeente op **19 januari a.s.** Het college wordt uitdrukkelijk verzocht om dat overleg af te wachten, en te betrekken bij het te nemen definitieve besluit, en het overleg mede aan te merken als mondelinge toelichting op deze zienswijze.

Op deze wijze hoeven Europese burgers tot die tijd niet te vrezen voor huisuitzetting, zeker ook gelet op de afgelopen zaterdag door de rijksoverheid afgekondigde lockdown waarin Nederland verkeerd. Als gevolg van het coronavirus dient rekening te worden gehouden met de gebruikers en de mogelijkheid om elders woonruimte te kunnen betrekken. In de voornemens is hierover niets vermeld. Dit is echter een omstandigheid die expliciet in de te nemen besluiten zal moeten worden betrokken, gelet op de artikelen 3:2 en 3:4 en 3:46 van de Awb. Alternatieve woonruimte is niet beschikbaar. Het college heeft dit in het geheel niet meegewogen in de voornemens.

In de voornemens is alleen de standaardoverweging opgenomen ten aanzien van het algemeen belang en de beginselplicht tot handhaving. In dit geval moet bij de afweging van de betrokken belangen doorslaggevend gewicht worden toegekend aan de gebruikers, om gedurende de periode dat in Nederland de eerdergenoemde beperkende maatregelen gelden, op eigen kracht hier te kunnen verblijven. De situaties voldoen immers aan de eisen van het Bouwbesluit, en zijn brandveilig.

Verzoek opschorten begunstigingstermijn

De omstandigheden zijn als gevolg van de recente lockdown zodanig gewijzigd, dat het college op voorhand wordt gevraagd om in het definitieve besluit de

begunstigingstermijn op te schorten, tot zes weken na de te nemen beslissing op het bezwaar.

Gelet op de langdurige aanwezigheid van wonen op [REDACTED] en de bekendheid van het college en het langdurig gedogen hiervan, wordt verzocht om de gestelde begunstigingstermijn te verlengen en om mij dit voor **24 december a.s.** schriftelijk (per mail) te bevestigen.

Verzoek stukken

Omdat hieruit volgt dat het college bekend is met het gebruik, en mogelijk eerder controles zijn uitgevoerd, wordt het college verzocht om *alle* stukken, waaronder de controles die zijn uitgevoerd op de adressen [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] en alle rapporten die daarvan zijn opgesteld, alle correspondentie die op deze adressen betrekking hebben, en de informatie uit het GBA-register/de Basisregistratie personen met betrekking tot dit adres, aan mij toe te zenden. Cliënten vermoeden namelijk dat veel meer informatie beschikbaar moet zijn over het gebruik van deze locatie.

Vertrouwen

Cliënten stellen zich op het standpunt dat het vertrouwen is gewekt dat tijdelijk gebruik (wonen) is toegestaan op deze percelen. Van belang is ook dat sprake is van goede en passende huisvesting.

Groot is dan ook de verbazing dat door het college ervoor is gekozen om voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom te sturen aan cliënten. De situatie is door het voornemen erg onzeker geworden.

De gevolgen van het handhavingsvoornemen zijn groot. Als het college vasthoudt aan het voornemen, worden de huidige gebruikers dakloos, en komen letterlijk op straat te staan. Vanwege het grote tekort aan passende huisvesting voor tijdelijke werknemers en de enorme wachtlijsten voor reguliere (sociale of vrije sector) huurwoningen, zullen deze personen dakloos worden.

Als gekeken wordt naar de belangenafweging die het college dient te maken bij de bevoegdheid om handhavend op te treden, zou die afweging in het voordeel van cliënten en de bewoners dienen uit te vallen, gelet op de achtergrond die zojuist is geschetst. Ook lijkt dit niet te zijn onderkend door het college in het voornemen, wat in strijd is met de artikelen 3:2, 3:4 en artikel 3:46 van de Awb. Handhaving is in dit geval onevenredig, omdat de gevolgen voor cliënten en de gebruikers zo groot zijn. Ook dit is niet meegewogen in de voornemens.

3. Geen overtreding

In het voornemen staat dat de percelen van cliënten de enkelbestemming Bedrijf kent, met de aanduiding Bedrijfswoning.

Cliënten bestrijden echter dat huisvesting niet is toegestaan op deze locatie. Volgens artikel 1.18 van het geldende bestemmingsplan Drechterland Zuid, is een bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

Uit deze definitie volgt dat een woning is bestemd voor een huishouden. Een huishouden is volgens artikel 1.60 van het bestemmingsplan:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonende personen of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, een woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, en waarbij tevens tussen deze personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat (gezin of samenlevingsverband);

Uit vaste rechtspraak² volgt dat naast zelfstandige bewoning door een gezin, ook minder traditionele woonvormen zich met een huishouden verdragen, als daarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning. De vraag is dan of de bewoning op een lijn kan worden gesteld met een huishouding, en of de bewoning bestendig is en/of een zekere onderlinge verbondenheid tussen de bewoners bestaat.

De gebruikers voeren in dit geval een met een samenlevingsverband gelijk te stellen bewoning. Maaltijden worden in de gemeenschappelijke keuken bereid, deze worden 's avonds gezamenlijk genuttigd, en ook de huishoudelijke taken zijn verdeeld en worden onderling uitgevoerd. Vanwege de gezamenlijke achtergrond van de gebruikers, is ook sprake van een bestendig karakter van de bewoning. Cliënten menen dan ook dat geen sprake is van een overtreding van het bestemmingsplan, omdat het gebruik is gelijk te stellen met een huishouden, waarin tussen de bewoners sprake is van een zekere onderlinge verbondenheid. Gelet hierop is het college naar het oordeel van cliënten niet bevoegd om handhavend op te treden, omdat geen sprake is van een overtreding.

Legalisatie

Voor zover het college van oordeel is dat sprake is van een overtreding, dan zou een omgevingsvergunning kunnen worden verleend via artikel 2.12, eerste lid, aanhef en

² AbRvS 2 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1348.

onder a, onderdeel 2°, van de Wabo in samenhang met artikel 4, onderdeel 9 en 11, van bijlage II bij het Bor.

Op dit moment sluit het woningaanbod binnen de gemeente Drechterland niet aan op de specifieke huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten. Om die reden kan ook worden gekozen voor tijdelijke huisvesting op deze adressen en kunnen de komende tien jaar worden gebruikt om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten. Zo kan het college ervoor kiezen om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen aan cliënten. Dit zal ook tijdens het overleg op 19 januari a.s. aan de orde worden gesteld. [REDACTED] van Buro Reikwijdte heeft in zijn e-mail van 17 december jl. aan het college laten weten namens cliënten dat zo nodig de aanvraag hiervoor wordt ingediend. Hier zal tijdig voor gezorgd worden.

De noodzaak van passende huisvesting is heel groot. Het niet kunnen huisvesten op deze locatie, leidt tot verdere krapte. Daarbij gaat het hier om Europese burgers die legaal hier verblijven en werken.

Het toestaan van de huisvesting - al dan niet tijdelijk - past ook in het Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten gemeente Drechterland 2021. Het gaat hier om een tijdelijke noodsituatie, waarin leegstaande gebouwen worden benut om onderdak te bieden, waarbij die gebouwen na de leegstand worden ontwikkeld tot woningen. Juist vanwege het gebrek aan huisvesting, is het tijdelijk inzetten van leegstaande bedrijfswoningen een goede en passende oplossing. Dit geldt immers ook voor leegstaande agrarische bedrijfswoningen. Voor zover geoordeeld zou worden dat deze huisvesting niet volledig zou passen binnen dit beleid, dan kan op basis van artikel 4:84 Awb daarvan worden afgeweken.

Voor realisatie van een (permanente) oplossing is inzet vanuit de gemeente vereist. Zonder positieve grondhouding zal deze al jarenlange bestaande situatie, uitdraaien op een handhavingsdiscussie. Dat willen cliënten heel graag voorkomen, en zij zijn dan ook bereid om in overleg met de gemeente te gaan om te zoeken naar een passende oplossing. Gelet daarop wordt uitdrukkelijk verzocht om het overleg van 19 januari 2022 af te wachten.

Niet alleen binnen de gemeente Drechterland/de provincie is aandacht voor de urgentie van goede huisvesting. Vanuit de landelijke overheid worden gemeenten

actief gevraagd om situaties zoals die van cliënten te vergunnen.³ Ook in de Handreiking huisvesting van Arbeidsmigranten van augustus 2021⁴ staat:

Gemeenten kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Dat zou ook in dit geval de beste oplossing zijn. Steeds meer gemeenten kiezen ervoor om locaties zoals die van cliënten, tijdelijk te legaliseren zodat dan eisen kunnen worden gesteld aan de huisvesting, en ook zicht is op de bewoners.⁵ Cliënten willen daarin een voorbeeld zijn voor andere locaties, en vragen het college dan ook uitdrukkelijk om creatief te zijn en mee te werken aan een oplossing.

4. Hoogte dwangsom en termijn

Cliënten menen daarnaast dat de dwangsommen veel te hoog zijn, en niet in overeenstemming zijn met het gemeentelijk beleid. Daarnaast zijn de gestelde termijnen veel te kort om te kunnen voldoen aan de last. Gelet op de bekendheid van het college met de woningnood en krapte op de markt, is een dergelijk korte termijn veel te kort.

Als het college zou vasthouden aan dit voornemen, betekent dit dat voor alle personen vervangende huisvesting gerealiseerd moet worden. Omdat dit niet mogelijk is op korte termijn, zullen deze personen dakloos worden. Het voornemen is op dat punt niet uitvoerbaar, en dient te worden aangepast.

5. Conclusie

Het college wordt verzocht om deze zienswijze te betrekken bij het te nemen besluit, en te besluiten om af te zien van handhavend optreden.

Ook wordt verzocht om op voorhand de te stellen begunstigingstermijn te verlengen tot zes weken na de te nemen beslissing op het bezwaar, vanwege de leegstandssituatie die is ontstaan mede door toedoen van de gemeente.

De reactie op dit verzoek zie ik graag tegemoet, en de zienswijze zal mondeling verder worden toegelicht op 19 januari a.s. Het college wordt daarom verzocht om mij **per**

³ Zie bijvoorbeeld dit artikel van 18 augustus 2021: <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/gemeenten-kunnen-sneller-arbeidsmigranten.17998398.lynkx>.

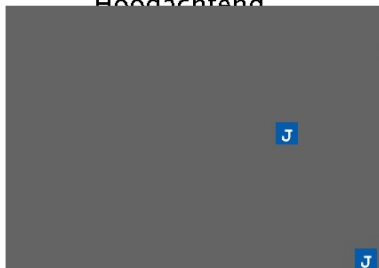
⁴ <https://www.binnenlandsbestuur.nl/Uploads/2021/8/Handreiking-huisvesting-van-arbeidsmigranten-gecomprimeerd.pdf>.

⁵ <https://www.ad.nl/alphen/illegale-onderkomens-arbeidsmigranten-gelegaliseerd~a50a00f3e/>.

omgaande per e-mail te bevestigen dat tot die tijd geen verdere uitvoering wordt gegeven aan de voornemens.

Gelet daarop wordt deze zienswijze per e-mail en per aangetekende post toegezonden. De ontvangstbevestiging en de reactie op dit verzoek zie ik graag zo snel mogelijk per e-mail tegemoet.

Hoogachtend





uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

943718

behandeld door:

bijlagen:

Datum:

29 november 2021

Onderwerp:

Huisvesting arbeidsmigranten –

Geachte

Op 4 november 2021 is er een controle uitgevoerd op het perceel [redacted]. Tijdens deze controle heeft onze toezichthouder geconstateerd dat de woning op het perceel wordt gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Volgens het Kadaster ben u gezamenlijk eigenaar van de woning gelegen aan [redacted] te [redacted] (hierna: "het perceel"). U bent hiermee verantwoordelijk voor de betreffende woning en wij merken u daarom aan als de overtreders.

Wij zijn voornemens om aan u een last onder dwangsom op te leggen. In deze brief leggen wij u onze bevindingen uit en de gevolgen daarvan.

Constateringen

Onze toezichthouder heeft tijdens de controle op 4 november 2021 vijf personen met de [redacted] nationaliteit aangetroffen in uw woning. Eén andere persoon met de [redacted] nationaliteit was nog aan het werk. Zij hebben verklaard dat zij in Nederland verblijven om te werken. Daarnaast hebben zij aangegeven dat zij met zes personen op voornoemd adres verblijven. Zij werken via Adecco bij [redacted].

Daarnaast is tijdens de controle op 4 november 2021 het volgende geconstateerd:

- Er zijn brandblussers aanwezig in de keuken en op de 1^e verdieping (overloop). Deze brandblussers zijn gekeurd. Op de begane grond zijn er rookmelders aanwezig, maar deze zijn niet gekoppeld en werken ook niet;
- Er zijn rookmelders aanwezig in de gang en de overloop die werken, maar niet gekoppeld zijn.

Overtreding

Wabo

Allereerst wordt gekeken naar de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: "Wabo") met betrekking tot het gebruik van uw woning.

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo wordt tot een strijdig gebruik verstaan:

“c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet”

Doordat u de woning zonder omgevingsvergunning laat gebruiken voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, zonder dat in dit geval sprake is van een gezamenlijke huis-houding, overtreedt u artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo.

Advies

Bouwbesluit 2012 (hierna “Bouwbesluit”)

Daarnaast is tijdens de controle op 4 november 2021 het volgende geconstateerd:

- Er zijn rookmelders aanwezig in de gang en de overloop welke werken, maar niet gekoppeld zijn;
- Er zijn brandblussers aanwezig in de keuken en op de 1^e verdieping (overloop). Deze brandblussers zijn gekeurd. Op de begane grond zijn er rookmelders aanwezig, maar deze zijn niet gekoppeld en werken ook niet.

Bovengenoemde constatering gelden niet als overtreding, maar wij zullen u voor de goede orde wel het advies geven om deze gebreken aan te passen conform de vereisten uit het Bouwbesluit.

Rookmelders

Ten aanzien van de rookmelders geldt op grond van artikel 6.21 lid 1 van het Bouwbesluit dat een verblijfsruimte één of meer rookmelders heeft die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555:

- “- eisen aan de rookmelders zelf, inclusief het werkingsprincipe*
- aansluiting op een voorziening voor elektriciteit;*
- aansluiting op een secundaire energievoorziening*
- het al dan niet gekoppeld moeten zijn van de rookmelders;*
- het aantal en de projectering.”*

De aanwezige rookmelders voldoen niet aan bovengenoemde primaire inrichtingseisen. Als advies geven wij mee dat de rookmelders gekoppeld dienen te zijn.

Vanaf 1 juli 2022 is het op grond van artikel 6.21 lid 6 Bouwbesluit verplicht een bestaande woonfunctie op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie, te voorzien van een rookmelder die voldoet aan EN 14604. Op dit moment is dat nog geen wettelijke vereiste, maar vanaf 1 juli 2022 derhalve wel, reden waarom wij dit momenteel enkel als advies meegeven aan u.

Brandblussers

Ten aanzien van de brandblussers geldt op grond van artikel 6.31 lid 1 en 4 dat een gebouw is voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand zo snel mogelijk door in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden, alsmede dat eenmaal per twee jaar de blustoestellen overeenkomstig NEN 2559 op adequate wijze het nodige onderhoud wordt verricht en de goede werking wordt gecontroleerd.

De aanwezige brandblussers voldoen hier niet aan, reden waarom wij tevens in dit geval als advies willen meegeven de rookmelders te koppelen en de gewenste onderhoud te laten verrichten.

Wij geven u daarnaast mee dat verzekeraars bovengenoemde eisen met betrekking tot rookmelders en brandblussers vaak stellen bij uitkering van een schadevergoeding bij een eventueel voorgeval.

Planologisch

Ter plaatse van het perceel is het bestemmingsplan "Drechterland Zuid" (hierna: "het bestemmingsplan") van kracht. Op grond van het bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming "Bedrijf".

In artikel 7.1 sub f van de voorschriften van het bestemmingsplan wordt het volgende aangegeven:

"7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

f. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een autospuitbedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - autospuitbedrijf";"

Op grond van artikel 7.4 sub h van de voorschriften van het bestemmingsplan wordt tot een strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

"h. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;"

De definitie van een bedrijfswoning, zoals bepaald in artikel 1.18 van de voorschriften van het bestemmingsplan, is als volgt:

"een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;"

De begripsomschrijving van het bestemmingsplan bepaalt dat onder woning en huishouden moet worden verstaan:

1.123 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen;

1.60 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonende personen of groep van personen die binnen een

complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, een woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, en waarbij tevens tussen deze personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat (gezin of samenlevingsverband);

De bewoning door de arbeidsmigranten op uw perceel betreft echter niet de huisvesting van één huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen. Dit is bijvoorbeeld wel het geval wanneer één gezin in een woning verblijft. Deze situatie doet zich nu echter niet voor. In dit geval is immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling ervan, omdat de arbeidsmigranten tijdelijk in Nederland verblijven en er geen sprake is van onderlinge verbondenheid.

Dit is doorgaans wel het geval wanneer een gezin (moeder, vader, kind) intrek neemt in een woning. In dat geval is er sprake van onderlinge verbondenheid. Echter, wanneer bijvoorbeeld willekeurige arbeidsmigranten in een woning verblijven die geen gezin vormen, dan kan niet worden gesproken van een "huishouden". Dit heeft bijvoorbeeld te maken met het gegeven dat zij hier maar voor een korte periode verblijven en er geen onderlinge verbondenheid is. Het gegeven dat zij mogelijk uit hetzelfde land komen en/of voor dezelfde werkgever werken, maakt dat niet anders.

Dit betekent dat u de woning in strijd met het bestemmingsplan laat gebruiken. Doordat u de woning zonder omgevingsvergunning laat gebruiken voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, zonder dat in dit geval sprake is van één huishouden, overtreedt u artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo.

Afwijken van het bestemmingsplan

Wanneer sprake is van een activiteit in strijd met een bestemmingsplan, zijn er verschillende manieren waarop van het bestemmingsplan afgeweken zou kunnen worden. Hierna bekijken wij of één van deze mogelijkheden ook toegepast kan worden op uw situatie.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo moet eerst gekeken worden of het bestemmingsplan zelf wellicht mogelijkheden geeft om af te wijken van het bestemmingsplan. Als dit niet mogelijk is, dan bekijken wij of het bouwwerk gezien kan worden als een zogenaamd "kruimelgeval" als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: "Bor"), waarvoor wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan. Wij kunnen op grond van dit artikel medewerking verlenen, maar zijn dit niet verplicht. De laatste mogelijkheid waarop wij medewerking zouden kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, is het verlenen van een omgevingsvergunning via artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo (de uitgebreide procedure).

Op grond van het beleid wordt geen ontheffing van de geldende bestemmingsplanregels in overweging genomen als er arbeidsmigranten worden gehuisvest in reguliere woningen (of agrarische) bedrijfswoningen. Dit wordt niet toegestaan.

Daarnaast is het voor de bewoning van een bedrijfswoning van belang dat deze bewoning ter plaatse van het perceel noodzakelijk is. Voor de vraag naar de noodzaak van een bedrijfswoning, is het van belang of de bedrijfsprocessen ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeisen, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen, aanwezig moet worden geacht. Tot op heden is niet gebleken dat de huisvesting van deze bewoners/arbeidsmigranten verband houdt met bovenstaand criterium. De noodzaak om in de

betreffende bedrijfswoning te verblijven ontbreekt. Dit omdat de arbeidsmigranten elders werkzaam zijn.

Het feit dat er meerdere huishoudens in de woning verblijven, alsmede dat de noodzakelijkheid ontbreekt, is voor ons reden dat wij voornemens zijn om handhavend op te treden.

Daarnaast behoort legalisatie via een "kruimelgeval" of uitgebreide procedure in dit geval niet tot de mogelijkheden. Er is daarmee geen (concreet) zicht op legalisatie ten aanzien van de geconstateerde overtreding.

Verder hebben wij het volgende overwogen. In het kader van toezicht op de naleving van de regelgeving en de handhaving daarvan, heeft de gemeente handhavingsbeleid vastgesteld. Gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving, zal ingeval van een overtreding, het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of dwangsom op te treden, in de regel hiervan gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan het bestuursorgaan weigeren dit te doen. Dergelijke omstandigheden doen zich in dit geval niet voor. Wij zijn daarom voornemens om handhavend op te treden.

Voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom

Om de overtreding van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo ongedaan te maken, moet u het volgende doen:

- *het staken en gestaakt houden van het (laten) bewonen van de woning met nummeraanduiding [REDACTED] op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Drechterland, sectie J nummer [REDACTED] anders dan ten behoeve van "bedrijfswoning" als bedoeld in het bestemmingsplan "Drechterland Zuid".*

Wij hebben het voornemen om aan u een last onder dwangsom op te leggen indien u de bovenstaande aanwijzingen niet opvolgt. Deze bevoegdheid ontleen wij aan artikel 5:21 in samenhang met artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 125 van de Gemeentewet.

De hoogte van de voorgenomen dwangsom die u na het verstrijken van de begunstigingsstermijn verbeurt, bedraagt € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro) ineens. Het maximum, waarboven u geen dwangsom meer verbeurt, stellen wij op € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro).

De begunstigingstermijn wordt gesteld op veertien weken na dagtekening van het definitieve besluit.

Zienswijze

Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) stellen wij u in de gelegenheid uw zienswijze over ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom kenbaar te maken. U kunt dit binnen veertien dagen na de verzenddatum van deze brief doen.

U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland: *Postbus 9, 1616 ZG te Hoogkarspel, onder vermelding van*

zaaknummer 943718.

De door u ingebrachte zienswijze zullen wij vervolgens meenemen in ons definitieve besluit over het opleggen van de last onder dwangsom.

Overige

Voor de goede orde berichten wij u dat de andere eigenaren per gelijke post eenzelfde brief zullen ontvangen met daarin het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom, te weten

J

J

Vragen?

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met

J

van de afdeling Veiligheid en Handhaving via telefoonnummer 0228 - 510

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Toezicht en Handhaving

J



Gemeente
Drechterland

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

949632

behandeld door:

bijlagen:

Datum: 14 december 2021

Onderwerp: Huisvesting arbeidsmigranten -

Geachte

Op 4 november 2021 is er een controle uitgevoerd op het perceel
Tijdens deze controle heeft onze toezichthouder geconstateerd dat de woning op het perceel wordt gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Volgens het Kadaster ben u eigenaar van de woning gelegen aan

U bent hiermee verantwoordelijk voor de betreffende woning en wij merken u daarom aan als overtreder. Wij zijn voornemens om aan u een last onder dwangsom op te leggen. In deze brief leggen wij u onze bevindingen uit en de gevolgen daarvan.

Constateringen

Onze toezichthouder heeft tijdens de controle op 4 november 2021 twee personen met de nationaliteit aangetroffen in uw woning. Vier andere personen met de nationaliteit waren nog aan het werk. De twee aanwezige personen hebben verklaard dat zij in Nederland verblijven om te werken. Daarnaast hebben zij aangegeven dat zij met zes personen op voornoemd adres verblijven. Zij werken via Charlie Works bij
Daarnaast is tijdens de controle op 4 november 2021 het volgende geconstateerd:

- Op de begane grond is een gang waar een rookmelder hangt, maar deze is niet gekoppeld.
- In de woonkamer hangt een rookmelder die wel werkt maar niet gekoppeld is aan andere rookmelders.
- In de keuken is een brandblusser aanwezig die gekeurd is; er hangt tevens een blusdeken.
- Op de overloop is een brandblusser aanwezig die gekeurd is; er is een rookmelder aanwezig die werkt, maar niet is gekoppeld.

Overtreding

Doordat u de bedrijfswoning zonder omgevingsvergunning laat gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten, zonder dat deze bewoning strikt noodzakelijk is voor een ter plaatse gevestigd bedrijf, overtreedt u artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: "Wabo").

Planologisch

Ter plaatse van het perceel is het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' en Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid (hierna: het bestemmingsplan) van kracht. Op grond van het bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Bedrijf'.

In artikel 7.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan wordt het volgende aangegeven:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- q. bestaande huisvesting van tijdelijke werknemers, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenhuisvesting";*
- r. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;*
- s. aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers of serres.*

Op grond van artikel 7.4 sub g van de voorschriften van de eerste herziening van het bestemmingsplan wordt tot een strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

g. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers, met uitzondering van de bestaande huisvesting voor tijdelijke werknemers ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenhuisvesting";

De definitie van een bedrijfswoning, zoals bepaald in artikel 1.18 van de voorschriften van het bestemmingsplan, is als volgt:

"een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;"

De definitie van een huishouden, zoals bepaald in artikel 1.60 van de voorschriften van het bestemmingsplan is als volgt:

"een zelfstandig(e) dan wel samenwonende personen of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, een woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, en waarbij tevens tussen deze personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat (gezin of samenlevingsverband)".

Voor de vraag naar de noodzaak van een bedrijfswoning is het van belang of de bedrijfsprocessen ter plaatse zoveel tijd en aandacht van de aanvrager opeisen, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht. Niet is gebleken dat de huisvesting van deze bewoners verband houdt met bovenstaand criterium. De bewoners oefenen ter plaatse namelijk geen eigen bedrijf uit.

De bewoning door de arbeidsmigranten op uw perceel betreft daarnaast niet de huisvesting van één huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen. Dit is bijvoorbeeld wel het geval wanneer één gezin in een woning verblijft. Deze situatie doet zich nu echter niet voor. In dit geval is immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling ervan, omdat de arbeidsmigranten tijdelijk in Nederland verblijven en er geen sprake is van onderlinge verbondenheid. Hiermee wordt in strijd gehandeld met het bestemmingsplan.

Rookmelders

Ten aanzien van de rookmelders geldt op grond van artikel 6.21 lid 1 van het Bouwbesluit dat een verblijfsruimte één of meer rookmelders heeft die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555:

- "- eisen aan de rookmelders zelf, inclusief het werkingsprincipe*
- aansluiting op een voorziening voor elektriciteit;*
- aansluiting op een secundaire energievoorziening*

- het al dan niet gekoppeld moeten zijn van de rookmelders;
- het aantal en de projectering.”

De aanwezige rookmelders voldoen niet aan bovengenoemde primaire inrichtingseisen. Als advies geven wij mee dat de rookmelders gekoppeld dienen te zijn.

Vanaf 1 juli 2022 is het op grond van artikel 6.21 lid 6 Bouwbesluit verplicht een bestaande woonfunctie op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie, te voorzien van een rookmelder die voldoet aan EN 14604. Op dit moment is dat nog geen wettelijke vereiste, maar vanaf 1 juli 2022 derhalve wel, reden waarom wij dit momenteel enkel als advies meegeven aan u.

Legalisatie

Wanneer sprake is van een activiteit in strijd met een bestemmingsplan, zijn er verschillende manieren waarop van het bestemmingsplan afgeweken zou kunnen worden. Hierna bekijken wij of één van deze mogelijkheden ook toegepast kan worden op uw situatie.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo moet eerst gekeken worden of het bestemmingsplan zelf wellicht mogelijkheden geeft om af te wijken van het bestemmingsplan. Als dit niet mogelijk is, dan bekijken wij of het bouwwerk gezien kan worden als een zogenaamd “kruimelgeval” als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: “Bor”), waarvoor wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan. Wij kunnen op grond van dit artikel medewerking verlenen, maar zijn dit niet verplicht. De laatste mogelijkheid waarop wij medewerking zouden kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, is het verlenen van een omgevingsvergunning via artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo (de uitgebreide procedure).

Op grond van het beleid wordt geen ontheffing van de geldende bestemmingsplanregels in overweging genomen als er arbeidsmigranten worden gehuisvest in reguliere woningen (of agrarische) bedrijfswoningen. Dit wordt niet toegestaan.

Daarnaast is het voor de bewoning van een bedrijfswoning van belang dat deze bewoning ter plaatse van het perceel noodzakelijk is. Voor de vraag naar de noodzaak van een bedrijfswoning, is het van belang of de bedrijfsprocessen ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeisen, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen, aanwezig moet worden geacht. Tot op heden is niet gebleken dat de huisvesting van deze bewoners/arbeidsmigranten verband houdt met bovenstaand criterium. De noodzaak om in de betreffende bedrijfswoning te verblijven ontbreekt. Dit omdat de arbeidsmigranten elders werkzaam zijn.

Het feit dat er meerdere huishoudens in de woning verblijven, alsmede dat de noodzakelijkheid ontbreekt, is voor ons reden dat wij voornemens zijn om handhavend op te treden. Daarnaast behoort legalisatie via een “kruimelgeval” of uitgebreide procedure in dit geval niet tot de mogelijkheden. Er is daarmee geen (concreet) zicht op legalisatie ten aanzien van de geconstateerde overtreding.

Verder hebben wij het volgende overwogen. In het kader van toezicht op de naleving van de regelgeving en de handhaving daarvan, heeft de gemeente handhavingsbeleid vastgesteld. Gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving, zal ingeval van een overtreding, het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of dwangsom op te treden, in de regel hiervan gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan het bestuursorgaan weigeren dit te doen. Dergelijke omstandigheden

doen zich in dit geval niet voor. Wij zijn daarom voornemens om handhavend op te treden.

Voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom

Om de overtreding van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo ongedaan te maken, moet u het volgende doen:

- *het staken en gestaakt houden van het (laten) bewonen van de woning met nummeraanduiding [redacted] te [redacted], kadastraal bekend als: gemeente Drechterland, sectie [redacted] nummer [redacted], anders dan ten behoeve van "bedrijfswoning" als bedoeld in het bestemmingsplan "Drechterland Zuid".*

Wij hebben het voornemen om aan u een last onder dwangsom op te leggen indien u de bovenstaande aanwijzingen niet opvolgt. Deze bevoegdheid ontleen wij aan artikel 5:21 in samenhang met artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 125 van de Gemeentewet.

De hoogte van de voorgenomen dwangsom die u na het verstrijken van de begunstigingstermijn verbeurt, bedraagt € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro) ineens. Het maximum, waarboven u geen dwangsom meer verbeurt, stellen wij op € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro).

De begunstigingstermijn wordt gesteld op veertien weken na dagtekening van het definitieve besluit.

Zienswijze

Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) stellen wij u in de gelegenheid uw zienswijze over ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom kenbaar te maken. U kunt dit binnen veertien dagen na de verzenddatum van deze brief doen.

U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland: *Postbus 9, 1616 ZG te Hoogkarspel, onder vermelding van zaaknummer 949632.*

De door u ingebrachte zienswijze zullen wij vervolgens meenemen in ons definitieve besluit over het opleggen van de last onder dwangsom.

Vragen?

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [redacted] van de afdeling Veiligheid en Handhaving via telefoonnummer 0228 – 352 352.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted] handhaving



Gemeente
Drechterland

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

949532

behandeld door:

bijlagen:

Datum:

14 december 2021

Onderwerp:

Afschrift brief huisvesting arbeidsmigranten

Geachte

Bijgaand treft u een afschrift aan van het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom inzake de bewoning van het bedrijfspand aan De Buurt 116 te Venhuizen.

Voor de verdere inhoud verwijs ik u naar de brief. Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

handhaving



Gemeente
Drechterland

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

949544

behandeld door:

bijlagen:

Datum:

14 december 2021

Onderwerp:

Huisvesting arbeidsmigranten -

Geachte

Op 4 november 2021 heeft er een controle plaatsgevonden op het perceel te [redacted]. Uit deze controle is gebleken dat op het perceel, kadastraal bekend als gemeente [redacted] (perceel), arbeidsmigranten worden gehuisvest in een bedrijfspand. Tijdens deze controle zijn drie personen aangetroffen.

Voor voornoemd gebruik is een omgevingsvergunning vereist. Er is echter geen omgevingsvergunning verleend voor dit gebruik. U bent eigenaar van het perceel en bent daarmee verantwoordelijk voor het bedrijfspand. Wij merken u daarom aan als overtreder.

Wij zijn voornemens om handhavend op te treden tegen de illegale bewoning. In deze brief zullen wij dit nader motiveren. U wordt eveneens in de gelegenheid gesteld om binnen veertien dagen na dagtekening van deze brief uw zienswijze kenbaar te maken.

Controle

Tijdens de controle zijn drie mensen aangetroffen met de [redacted] nationaliteit. Zij hebben verklaard in Nederland te verblijven om te werken. Dit bedrijf is Vreeker BV Bestrating en Groen. Alle drie de personen hebben een eigen ruimte om te verblijven binnen het voormalig kantoorgedeelte van het bedrijfsgebouw.

Onder woonvoorzieningen wordt verstaan: de keuken, de badkamer, het toilet en de bedden van de slaapkamers (vgl. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017: 1952).

In het bedrijfspand is een woonvoorziening (keuken) geconstateerd. Bestaande uit een keukenblok, kookstel, koelkast, gootsteen met kraan en keukenkasten, koffiezetapparaat en waterkoker, magnetron en oven.

Er waren geen middelen aanwezig voor het detecteren van brand. Er waren tevens ook geen brandblusmiddelen aanwezig. Op de eerste verdieping hing een cv ketel die in 2012 voor het laatst is gecontroleerd. Naast de cv ketel hing een oud vluchtplan.

Er hangt in de gang bij de trap een CV ketel die in 2012 voor het laatst is gecontroleerd. Naast de cv hangt een oud vluchtplan.

Overtreding

Doordat u het bedrijfspand zonder omgevingsvergunning laat gebruiken voor de huisvesting

van arbeidsmigranten, zonder dat het pand als bedrijfswoning kan worden aangemerkt en ten dienste staat van een ter plaatse gevestigd bedrijf, overtreedt u artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Hierin is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een bedrijfswoning of de noodzakelijkheid van bewoning op het terrein. Daarnaast zijn er op de eerste verdieping nog drie woonvoorzieningen geconstateerd, namelijk drie slaapkamers. In de slaapkamers zijn bedden aangetroffen.

Hieruit valt op te maken dat het pand geschikt is gemaakt voor bewoning en ook daadwerkelijk voor woondoeleinden wordt gebruikt. Op grond van de jurisprudentie kan een (bedrijfs)pand niet meer als (bedrijfs)woning worden beschouwd als slechts een van de soorten woonvoorzieningen aanwezig is. U mag zelf bepalen welke voorzieningen worden verwijderd.

Op grond van artikel 1b, tweede lid van de Woningwet is het verboden een bestaand bouwwerk (zoals een pand) in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van het bouwwerk van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid aanhef en onderdeel b van de Woningwet.

Ingevolge artikel 2, eerste lid aanhef en onderdeel b, kunnen bij of krachtens algemene maatregelen van bestuur technische voorschriften worden gegeven omtrent de staat van een bestaand bouwwerk. Deze eisen zijn neergelegd in het Bouwbesluit 2012.

Er is tijdens de controle geconstateerd dat het pand niet voldoet aan deze voorschriften. Het is dan ook niet veilig om in het pand te verblijven. Artikel 1.16 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in Hoofdstuk 6 van dit besluit functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften, wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd en wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

De cv installatie wordt niet adequaat onderhouden. Hierdoor overtreedt u artikel 1.16 van het Bouwbesluit. Er is hiermee sprake van een zeer onveilige situatie. Onderhoud van de cv valt onder de zorgplicht van dit artikel. Omdat wij de veiligheid willen garanderen treden wij handhavend op.

Planologisch

Op het perceel is bestemmingsplan Drechterland Zuid en Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid (hierna: het bestemmingsplan) met bestemming 'Bedrijf' van kracht. Deze gronden zijn volgens artikel 7.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan onder andere bestemd voor:

- q. *bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, die vallen binnen de categorieën 1 en 2, zoals die zijn genoemd in bijlage 2, niet zijnde geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;*
[...]
- r. *bestaande huisvesting van tijdelijke werknemers, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting";*
[...]

- s. *bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1.*

1.17 bedrijfsgebouw: een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.18 bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.19 bestaand: het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig is of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning (ná 1 oktober 2010);

Op grond van artikel 7.4 van de eerste herziening van het bestemmingsplan wordt tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, in ieder geval gerekend:

Sub g: het gebruik van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers, met uitzondering van de bestaande huisvesting voor tijdelijke werknemers ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting";

sub i: het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning.

De woonsituatie door drie personen in het bedrijfspand wordt niet gezien als een bestaande situatie (waarvoor een omgevingsvergunning is verleend). Het bedrijfspand op het perceel betreft geen bedrijfswoning en kan niet voor woondoeleinden worden gebruikt.

Legalisatie

Wanneer er sprake is van strijd met een bestemmingsplan, dan onderzoeken wij de mogelijkheid om de overtreding te legaliseren. Hierna bekijken wij of één van deze mogelijkheden ook toegepast kan worden op uw situatie.

Volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1° Wabo moet eerst gekeken worden of het bestemmingsplan wellicht mogelijkheden geeft om af te wijken van het bestemmingsplan. Als dit niet mogelijk is dan bekijken wij of er middels toepassing van een "kruimelgeval", als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2° in samenhang met artikel 4 bijlage II Bor, medewerking kan worden verleend. De laatste mogelijkheid waarop wij medewerking zouden kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan is het verlenen van een omgevingsvergunning via artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wabo.

Omdat wij geen bijzondere beleidsregels hebben vastgesteld om af te wijken van het actuele beleid zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan achten wij het ook niet verantwoord om een buitenplanse afwijking toe te staan, dan wel de gemeenteraad een voorstel te doen om het bestemmingsplan op dit punt te herzien.

Legalisatie van deze strijdige situatie achten wij hiermee in strijd met een goede ruimtelijke ordening zoals deze is bepaald in het vastgestelde actuele ruimtelijke beleid. Wij verlenen dan ook geen medewerking aan de legalisatie voor bewoning van het bedrijfspand op het perceel De Buurt 116 te Venhuizen.

De verbodsbepalingen in het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet zijn vanwege veiligheidsaspecten 'absoluut' en niet onderworpen aan een vergunningstelsel. Met andere woorden, voor de omschreven overtredingen kan op geen enkele wijze vergunning c.q. ontheffing worden verleend.

Voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom

Om de overtreding op grond van artikel 1b, tweede lid van de Woningwet in samenhang met artikel 1.16 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 en artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo (handelen in strijd met het bestemmingsplan) ongedaan te maken, moet u het volgende doen:

1. *Het opheffen van de strijdigheid met artikel 1.16 lid 1 Bouwbesluit 2012 ten aanzien van het bedrijfspand op het perceel [redacted] te [redacted] op het perceel, kadastraal bekend als gemeente [redacted], sectie [redacted], nummer [redacted]*

2. *Het staken en gestaakt (laten) houden van alle bewoning van het bedrijfsgebouw met nummeraanduiding [redacted] te [redacted] op het perceel, kadastraal bekend als gemeente [redacted], sectie [redacted], nummer [redacted], anders dan ten behoeve van 'bedrijfspand' als bedoeld in het 'Bestemmingsplan Drechterland Zuid'.*

Om de overtreding op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo (bouwen zonder omgevingsvergunning) ongedaan te maken, moet u het volgende doen:

3. *Het verwijderen en verwijderd houden van één van de twee woonvoorzieningen naar keuze uit het bedrijfsgebouw op het perceel [redacted] te [redacted] kadastraal bekend als gemeente [redacted], sectie [redacted], nummer [redacted]*

De twee woonvoorzieningen waar het om gaat zijn:

- a. Een keuken op de eerste verdieping. Bestaande uit een keukenblok, kookstel, koelkast, gootsteen met kraan en keukenkasten, koffiezetapparaat en waterkoker, magnetron en oven.
- b. De bedden uit de slaapkamers.

Wij hebben het voornemen om aan u een last onder dwangsom op te leggen indien u de bovenstaande aanwijzingen niet opvolgt. Deze bevoegdheden ontleen wij aan het artikel 5:21 in samenhang met artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) en artikel 125 van de Gemeentewet.

De hoogte van de voorgenomen dwangsom die u na het verstrijken van de begunstigingstermijn verbeurt ten aanzien van punt 1 bedraagt € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro) ineens.

De hoogte van de voorgenomen dwangsom die u na het verstrijken van de begunstigingstermijn verbeurt ten aanzien van punt 2 bedraagt € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro) ineens.

De hoogte van de voorgenomen dwangsom die u na het verstrijken van de begunstigingstermijn verbeurt ten aanzien van punt 3 bedraagt € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) ineens.

U verbeurt de betreffende bedragen ook als u gedeeltelijk aan de last zou voldoen, bijvoorbeeld als er nog een persoon het pand blijft bewonen of als u slechts een deel van een woonvoorziening zou verwijderen of als u geen onderhoud pleegt aan de cv.

Als u niet volledig gehoor geeft aan de lasten, dan verbeurt u in totaal dus € 40.000,-.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen