



Gemeente
Drechterland

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

behandeld door:

951902

bijlagen:

Foto's woonvoorzieningen
bedrijfsgebouw

Datum:

9 maart 2022

Onderwerp:

Woonvoorzieningen bedrijfsgebouw -

Geachte

Op 15 november 2021 is er een controle uitgevoerd op het perceel te door de toezichthouders van de gemeente Drechterland. Tijdens deze controle hebben onze toezichthouders geconstateerd dat op het perceel woonvoorzieningen zijn aangebracht in het bedrijfsgebouw.

Voor het bouwen van deze woonvoorzieningen is een omgevingsvergunning vereist. Er is hier echter geen omgevingsvergunning voor verleend. Volgens het Kadaster ben u eigenaar van het perceel gelegen aan de te kadastraal bekend als: gemeente Drechterland, nummer (hierna: "het perceel"). U bent hiermee verantwoordelijk voor alles wat zich op het perceel bevindt en merken u daarom aan als de overtreder.

Wij zijn voornemens om handhavend op te treden tegen de aangebrachte woonvoorzieningen in het bedrijfsgebouw en aan u een last onder dwangsom op te leggen. In deze brief leggen wij u onze bevindingen uit en de gevolgen daarvan. U wordt eveneens in de gelegenheid gesteld om binnen veertien dagen na dagtekening van deze brief uw zienswijze kenbaar te maken.

Constateringen

Onze toezichthouders hebben tijdens de controle op 15 november 2021 geen eigenaar aangetroffen in het bedrijfsgebouw, maar wel u. Van hem ontvingen wij uw telefoonnummer. Vervolgens heeft één van onze toezichthouders met u gebeld en de situatie uitgelegd. Wij kregen via de telefoon toestemming om naar binnen te gaan en uw mocht de deur voor ons openen.

Eenmaal binnen in het bedrijfsgebouw hebben onze toezichthouders een grote camper aangetroffen met daarnaast een toilet, alsmede een Cv-installatie. Naast de Cv-installatie hangt een brandhaspel waar de keuring van verlopen is. Daarnaast hangt er in het bedrijfsgebouw enkel een (hand) brandblusmiddel.

Daarnaast bevindt zich in het bedrijfsgebouw een trap naar de eerste verdieping, waar een woonruimte is gerealiseerd. Deze woonruimte was op slot en uw gaf aan dat alleen u de sleutel heeft. Vervolgens bent u naar het bedrijfsgebouw gekomen om de deur te openen. De toezichthouders mochten kijken en foto's maken. U gaf aan dat u niet in de woonruimte verblijft,

maar toen één van de toezichthouders vroeg of u hier ook slaapt, gaf u geen antwoord. Het aanwezige bed zag er beslapen uit (zie tevens bijgevoegde foto's).

De woonruimte in het bedrijfsgebouw bestaat uit:

- een slaapkamer met bed;
- een badkamer met douchekuip, wasbak en kraan;
- een toilet met wasbak en kraan;
- een kleine keuken met een elektrisch kooktoestel, kraan, kastjes, etc.

Overtreding

Wabo

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

Artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

"a. het bouwen van een bouwwerk"

Doordat u woonvoorzieningen heeft aangebracht in het bedrijfsgebouw, zonder de hiervoor benodigde omgevingsvergunning, overtreedt u artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo.

Artikel 5 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: "Bor")

Om vergunningsvrij te mogen bouwen moet u ten minste voldoen aan het gestelde in artikel 5 bijlage II van het Bor. Dit artikel bepaalt dat bij bouwwerkzaamheden het aantal woningen gelijk blijft. Het aantal legale woningen in het bedrijfspand bedraagt nul.

Er is in dit geval geen sprake van een bedrijfswoning of de noodzakelijkheid van bewoning op het terrein. Het bedrijfsgebouw heeft immers geen woonfunctie.

Planologisch

Ter plaatse van het perceel is het bestemmingsplan "Drechterland Zuid" (hierna: "het bestemmingsplan"), alsmede de herziening "Eerste richtlijnbesluit Drechterland Zuid" (hierna "herziening van het bestemmingsplan"), van kracht. Op grond van het bestemmingsplan, heeft het perceel de enkelbestemming "Bedrijventerrein".

Op grond van artikel 11.1 sub e van het bestemmingsplan is het bedrijventerrein onder andere bestemd voor:

"e. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, die vallen binnen de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1, zoals die zijn genoemd in bijlage 2, niet zijnde m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteiten, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1"

"g. bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1, uitsluitend op de gronden

ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning"

Op grond van artikel 11.3 sub a van de voorschriften van het bestemmingsplan wordt tot een strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

"a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 11.1;"

"d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning".

Het bedrijfsgebouw op het perceel heeft geen functieaanduiding "bedrijfswoning" en kan daarom niet worden gebruikt als bedrijfswoning. In het bedrijfsgebouw zijn verschillende woonvoorzieningen aangebracht.

Woonvoorzieningen 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 bedrijfsgebouw zijn de volgende woonvoorzieningen geconstateerd:

- een slaapkamer met bed;
- een badkamer met douchekuij, wasbak en kraan;
- een toilet met wasbak en kraan;
- een kleine keuken met een elektrisch kooktoestel, kraan, kastjes, etc.

Hieruit valt op te maken dat het bedrijfsgebouw geschikt is gemaakt voor bewoning. Op grond van de jurisprudentie kan een (bedrijfs)gebouw als (bedrijfs)woning worden beschouwd als slechts één van de soorten woonvoorzieningen aanwezig is. U dient dus de woonvoorzieningen te verwijderen, op één na, u mag zelf bepalen welke voorzieningen worden verwijderd.

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 van het 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.

Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheid om de situatie te vergunnen. Dit geldt eveneens voor de bewoning van het bedrijfsgebouw. Legalisatie via een "kruimelgeval" of uitgebreide procedure behoort niet tot de mogelijkheden, omdat wij een goed woon- en leefklimaat nastreven op het bedrijventerrein. Gelet op de nu al aanzienlijke gebruiksintensiteit op de

Zuiderkogge is de kans niet aannemelijk dat hiervan sprake is. De maximale milieucategorie op dit bedrijventerrein is namelijk 4.2. Dit betekent dat het bedrijventerrein ruimte biedt aan intensieve bedrijvigheid. Het toestaan van huisvesting zou direct invloed hebben op de ontwikkelruimte van de omliggende bedrijven en de percelen met bouwvlakken welke nog ontwikkeld kunnen worden. Dit willen wij tegengaan. Er is daarmee geen (concreet) zicht op legalisatie ten aanzien van de geconstateerde overtredingen.

Voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom

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

1. *het verwijderen en verwijderd houden van drie van de vier woonvoorzieningen uit het bedrijfsgebouw op het perceel [redacted] te [redacted] kadastraal bekend als gemeente Drechterland, [redacted] nummer [redacted]*

De vier woonvoorzieningen waar het om gaat zijn:

- een slaapkamer met bed;
- een badkamer met douchekuip, wasbak en kraan;
- een toilet met wasbak en kraan;
- een kleine keuken met een elektrisch kooktoestel, kastjes, kraan, etc.

Wij hebben het voornemen om aan u een last onder dwangsom op te leggen indien u 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 begunstigings-termijn verbeurt, bedraagt € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro) ineens.

U verbeurt de betreffende bedragen ook als u gedeeltelijk aan de last zou voldoen, bijvoorbeeld als u slechts één of twee van de vier woonvoorzieningen zou verwijderen. Als u geen volledig gehoor geeft aan de last, dan verbeurt u in totaal dus € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro).

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

Overige

Tijdens de controle op 15 november 2021 hebben onze toezichthouders eveneens op het perceel geconstateerd dat er is gebouwd op de 1^e verdieping, waarvoor geen vergunning is verleend. Mocht u op de 1^e verdieping willen bouwen, dan verzoeken wij u hiervoor binnen vier weken na heden, aldus uiterlijk 6 april 2022 een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

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 951902.*

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   van de afdeling Veiligheid en Handhaving via telefoonnummer 0228 - 352 352.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Bijlage: foto's woonvoorzieningen bedrijfsgebouw

Begane grond.



Trap naar eerste verdieping.

Cv installatie



Brandhaspel waarvan de keuring verlopen is.



Toilet.

1^e verdieping.



Deur naar de woonruimte.

Kleine keuken met kooktoestel



Badkamer.



Woonkamer/slaapkamer.



Rookmelder.

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.

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