



uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

behandeld door:

949912

P/a [redacted]
[redacted]
[redacted]

bijlagen:

Foto's woonvoorzieningen
bedrijfsgebouw

Datum:

16 november 2022

Onderwerp:

Woonvoorzieningen bedrijfsgebouw | [redacted] te [redacted]

Geachte [redacted]

Op 15 november 2021 is een controle uitgevoerd op het perceel [redacted] kadastraal bekend als gemeente Venhuizen, [redacted] nummer [redacted] (hierna: 'het perceel'). Tijdens deze controle heeft de [redacted] geconstateerd dat u woonvoorzieningen heeft aangebracht in het bedrijfsgebouw.

Op 5 januari 2022 hebben wij u ons voornemen tot het opleggen van een dwangsom toegestuurd. Vervolgens hebben wij op 23 maart 2022 u een last onder dwangsom opgelegd om de aangebrachte woonvoorzieningen in het bedrijfsgebouw te verwijderen en verwijderd te houden op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarbij hebben wij u een begunstigingstermijn gegeven van vijf maanden, welke is geëindigd op 23 augustus 2022. Op 10 april 2022 heeft uw [redacted] - [redacted] - met betrekking tot de adressen [redacted] en [redacted] te [redacted] een zienswijze ingediend. Daarin heeft uw [redacted] tevens aangegeven dat de woonvoorzieningen op het adres [redacted] aangepast zullen worden. Tijdens de hoorzitting op 31 mei 2022, waar de dossiers [redacted] en [redacted] te [redacted] werden behandeld, heeft uw [redacted] wederom aangegeven dat de betreffende woonvoorzieningen op de [redacted] verwijderd zullen worden. Op 7 oktober 2022 hebben wij een hercontrole uitgevoerd op het perceel [redacted] waarbij is gebleken dat de woonvoorzieningen in het bedrijfsgebouw niet zijn verwijderd.

Op 9 november 2022 hebben wij u een voornemen tot invordering van de verbeurde dwangsom toegestuurd, waarbij u in de gelegenheid bent gesteld om de dwangsom te voldoen. Tevens hebben wij daarbij te kennen gegeven dat wij een nieuwe last onder dwangsom zullen opleggen, nu u niet heeft voldaan aan de opgelegde last onder dwangsom van 23 maart 2022 en de overtreding nog in stand is gebleven.

Vanwege voornoemde treden wij wederom handhavend op. U bent eigenaar van het perceel en bent daarmee verantwoordelijk voor het betreffende bedrijfsgebouw. Wij merken u daarom aan als overtreder. Met deze brief maken wij ons voornemen kenbaar om u een nieuwe last onder dwangsom op te leggen.

Overtreding

Doordat u woonvoorzieningen heeft aangebracht zonder een hiervoor benodigde omgevingsvergunning overtreedt u artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo. Hierin is bepaald dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning bouwen. Artikel 2.3a lid 1 Wabo schrijft tevens voor dat het verboden is het bouwwerk, dat gebouwd is zonder een omgevingsvergunning, in stand te laten.

In 2014 heeft u eenzelfde overtreding begaan. Bij besluit van 14 mei 2014 is u een bouwstop opgelegd en dat u bij overtreding van deze bouwstop een dwangsom verbeurt, wegens het realiseren van drie woonvoorzieningen op hetzelfde perceel zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Dit besluit is in juli 2014 door het college ontvankelijk verklaard en nog steeds van kracht. Tijdens de controle op 15 november 2021, alsmede de hercontrole van 7 oktober 2022 heeft de [REDACTED] echter geconstateerd dat nog steeds sprake is van de aanwezigheid van woonvoorzieningen in het bedrijfsgebouw. Hierop maken wij ons voornemen kenbaar om u opnieuw een last onder dwangsom op te leggen wegens het plaatsen van woonvoorzieningen in een bedrijfsgebouw.

Op grond van artikel 2.3, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en artikel 2.3a, lid 1 van de Wabo is geen omgevingsvergunning vereist voor de categorieën van gevallen in artikel 3 in samenhang met artikel 5 van bijlage II Bor. Deze categorieën kunnen als 'vergunningsvrij bouwen' worden aangemerkt. Om vergunningsvrij te mogen bouwen moet ten minste worden voldaan aan het gestelde in artikel 5 bijlage II Bor. Dit behoort niet tot de mogelijkheden. Dit artikel bepaalt namelijk dat bij bouwwerkzaamheden het aantal woning gelijk blijft. Het aantal legale woning in het bedrijfspand bedraagt nul.

Op 10 december 2002 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfspand op het adres Elbaweg 40A bedr. 03, welke niet voorzag in de bouw van een appartement ten behoeve van bewoning. Uit het onderzoek is gebleken dat het bedrijfspand ingrijpend is veranderd, omdat hierin drie appartementen zijn gerealiseerd. Tijdens de controle op 15 november 2021 zijn de volgende woonvoorzieningen per appartement aangetroffen:

- Appartement 1: een badkamer met toilet, een ruimte voor een wasmachine, een keuken en een woonkamer met zitbanken en een bijzettafel;
- Appartement 2: een badkamer met toilet, een ruimte voor een wasmachine en een keuken;
- Appartement 3: een keuken, een badkamer in aanbouw en een Cv-installatie.

Deze voorzieningen maken dat het bedrijfspand een woonfunctie krijgt die het voorheen niet had, omdat het geschikt is gemaakt voor bewoning. Het gegeven dat het appartement niet daadwerkelijk wordt bewoond, doet niets af aan het feit dat met deze voorzieningen is beoogd het bedrijfspand beschikbaar te stellen voor bewoning. Het bedrijfspand dient dan ook te worden teruggebracht naar de vergunde situatie.

Constatering

De [REDACTED] heeft op 15 november 2021 het bedrijfsgebouw bezocht. Uw [REDACTED] heeft toegang tot het bedrijfsgebouw verleend. Tijdens deze controle heeft de [REDACTED] geconstateerd dat op de begane grond van het bedrijfsgebouw geen activiteiten plaatsvinden en dat de begane grond leegstaat. Op de eerste etage heeft de [REDACTED] meerdere woonvoorzieningen aangetroffen.

Onder woonvoorzieningen wordt verstaan: een keuken, een badkamer, een toilet en 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).

De [REDACTED] heeft op de eerste etage drie appartementen aangetroffen, waarvan één appartement nog in aanbouw is. De appartementen zijn voorzien van een keuken, badkamer en leefruimtes met onder andere een bankstel en een bijzettafel. Hieruit valt op te maken dat het pand geschikt is gemaakt voor bewoning en ook daadwerkelijk voor woondoeleinden wordt gebruikt.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat het terrein slechts de functieaanduiding 'Bedrijventerrein' heeft. Van een tweede functieaanduiding uitsluitend voor een bedrijfswoning is geen sprake. Dit betekent dat het bedrijfsgebouw niet voor andere doeleinden mag worden gebruikt dan voor de uitoefening van een bedrijf. In uw situatie is daarvan geen sprake nu er geen bedrijf wordt uitgeoefend in het bedrijfsgebouw en de eerste etage wordt gebruikt voor drie woonvoorzieningen.

Het bestemmingsplan rekent tot een strijdig gebruik op grond van artikel 11.3 sub a en d onder andere het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in artikel 11.1 van het bestemmingsplan en het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. U gebruikt het bedrijfsgebouw voor andere doeleinden dan de uitoefening van een bedrijf, u heeft namelijk drie woonvoorzieningen aangebracht in het bedrijfsgebouw. Daarnaast zijn de woonvoorzieningen op het perceel aangebracht zonder dat hiervoor de functieaanduiding voor een bedrijfswoning is gegeven. In het geval dat het bestemmingsplan wel een functieaanduiding geeft voor een bedrijfswoning, mag slechts één bedrijfswoning worden gerealiseerd op grond van artikel 11.3 sub c van het bestemmingsplan. Daarnaast dient de bedrijfswoning in dienst te staan van een op het terrein gevestigd bedrijf. Van deze situatie is echter geen sprake. Doordat u meerdere woonvoorzieningen heeft aangebracht in het bedrijfsgebouw zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend, overtreedt u artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo en artikel 2.3a lid 1 van de Wabo. De woonvoorzieningen dienen dan ook te worden verwijderd.

Planologisch

Ter plaatse van het perceel is het 'Bestemmingsplan Drechterland Zuid', alsmede 'Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid' (hierna: 'bestemmingsplan') van kracht. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.1.

De begripsomschrijving van het bestemmingsplan bepaalt dat onder bedrijfsgebouw en bedrijfswoning moet worden verstaan:

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;'

Artikel 11.3 sub d van het bestemmingsplan rekent tot een strijdig gebruik het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het bedrijfspand op het perceel heeft geen functieaanduiding 'bedrijfswoning' en kan daarom niet worden gebruikt als bedrijfswoning. In het bedrijfspand zijn verschillende woonvoorzieningen aangebracht in strijd met het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Wanneer sprake is van een activiteit in strijd met het bestemmingsplan zijn er verschillende manieren waarop van het bestemmingsplan afgeweken zou kunnen worden. Volgens artikel 2.12 lid 1 onder a van de 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 middels de toepassing van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: 'Bor') een mogelijkheid tot legalisatie bestaat. Op grond van dit artikel kunnen wij medewerking verlenen, wij zijn hier echter niet toe 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 van de Wabo (de uitgebreide procedure). Hierna bekijken wij of één van deze mogelijkheden ook toegepast kan worden op uw situatie.

Het bestemmingsplan bestemd de grond tot een bedrijventerrein, ter plaatse geldt de specifieke aanduiding 'bedrijfsgebouw'. Een bedrijfswoning mag enkel worden gerealiseerd wanneer sprake is van een aanduiding voor een bedrijfswoning in het bestemmingsplan. Daarvan is in deze situatie geen sprake. Het bestemmingsplan staat ook het splitsen van een bedrijfswoning, zodat er meer dan één woning ontstaat, niet toe. Een bedrijfsgebouw mag op grond van het bestemmingsplan enkel worden gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf. De aangebrachte woonvoorzieningen in het bedrijfsgebouw zijn daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan bestaan geen mogelijkheden om af te wijken of het bestemmingsplan te wijzigen ten gunste van de strijdige situatie.

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 het bestemmingsplan op dit punt te herzien.

Legalisatie op grond van artikel 4 van Bijlage II van het Bor of de uitgebreide procedure behoort niet tot de mogelijkheden. Legalisatie van deze strijdige situatie achten wij in strijd met een goede ruimtelijke ordening zoals deze is bepaald in het vastgestelde actuele ruimtelijke beleid. En daarmee is geen concreet zich op legalisatie ten aanzien van de geconstateerde overtreding.

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

Voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom

Om de overtreding op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a, alsmede artikel 2.3a lid 1 van de Wabo ongedaan te maken, moet u het volgende doen:

- *Het bedrijfspand terugbrengen in de staat zoals vergund bij de op 10 december 2002 verleende bouwvergunning met het kenmerk 'BA 2001118'. Dit betekent concreet dat de (bouwkundige) voorzieningen in de bewoonbaar gemaakte appartementen, waaronder de keuken, badkamer, slaapkamer en het toilet, die het bedrijfspand beschikbaar maken voor bewoning, verwijderd moeten worden en verwijderd moeten worden gehouden, op het perceel met nummeraanduiding [redacted] te [redacted] kadastraal bekend als gemeente Venhuizen, [redacted] nummer [redacted]*

Wij hebben het voornemen om aan u een last onder dwangsom op te leggen indien u bovenstaande aanwijzing 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 € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro) ineens. Het maximum, waarboven u geen dwangsom meer verbeurt, stellen wij op € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro).

De begunstigingstermijn wordt gesteld op vijf maanden na dagtekening van het definitieve besluit.

Zienswijze

Op grond van artikel 4:8 van de 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 949912.

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]

[redacted]

Foto's woonvoorzieningen bedrijfsgebouw



Ruimte 1: Keuken

Ruimte 1: Toilet in aanbouw



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