



Gemeente
Drechterland

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

behandeld door:

153653

J@sed-wf.nl

bijlagen:

Datum:

3 augustus 2023

Onderwerp:

J – strijdig gebruik

Geachte

J J

Op 8 juni 2023 is een controle uitgevoerd op het perceel J in J kadastraal bekend als gemeente Drechterland, J nummer J (hierna: 'het perceel'). Tijdens deze controle heeft onze toezichthouder geconstateerd dat u de woning op het perceel laat gebruiken voor de huisvesting van personen, geen één huishouden zijnde.

Voor voornoemd gebruik is een omgevingsvergunning vereist. Er is een omgevingsvergunning verleend voor dit gebruik, maar tot een maximum van acht personen en dit maximum heeft u overschreden. Daarom treden wij handhavend op. U bent gezamenlijk eigenaar van het perceel en bent daarmee verantwoordelijk voor de betreffende woning. Wij merken u daarom aan als overtreder. Met de brief van 10 juli 2023 hebben wij ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom kenbaar gemaakt en u de mogelijkheid gegeven uw zienswijze te geven. Op 12 juli 2023 ontvingen wij uw schriftelijke zienswijze.

Uw zienswijze heeft gedeeltelijk aanleiding gegeven om af te zien van handhavend optreden. Wij geven daarom gedeeltelijk uitvoering aan ons voornemen om een last onder dwangsom op te leggen. In het verdere verloop van deze brief informeren wij u hierover.

Constateringen

Onze toezichthouder heeft op 8 juni 2023 zes personen van J nationaliteit aangetroffen in de woning. Eén van de personen deed het woord namens de bewoners en met hem is in de J taal gecommuniceerd middels een tolk.

Tijdens de controle is verklaard dat zij met negen personen woonachtig zijn op het perceel, drie van hen waren afwezig ten tijde van de controle.

Allereerst heeft de toezichthouder vragen gesteld over de verblijfsduur in de woning op het perceel. Een aantal van de bewoners verblijft slechts enkele dagen op het perceel, anderen verblijven al enkele weken op het perceel ten tijde van de controle.

Tevens heeft de toezichthouder vragen gesteld met betrekking tot het voeren van één gezamenlijk huishouden. Er is verklaard dat zij géén vrienden van elkaar zijn, maar collega's; zij werken allemaal voor dezelfde werkgever. De huurprijs betalen zij via hun werkgever, dit

wordt ingehouden op het salaris dat zij ontvangen. Daarnaast besteden zij hun vrije tijd apart van elkaar, doen zij geen gezamenlijke boodschappen en kookt iedereen voor zichzelf.

Tot slot heeft de toezichthouder een ronde door de woning gedaan. Hierbij is allereerst gecontroleerd op brandveiligheid, dit is in orde gebleken. Daarnaast is het onderhoud van de cv-installatie gecontroleerd, de keuringssticker was aanwezig en het laatste onderhoud is in april 2023 gepleegd. Tevens zijn beneden diverse koelkasten aangetroffen, hierop hangen kaarten met huisregels. In de woning zijn meerdere slaapkamers aangetroffen en iedere kamer is voorzien van een eigen nummeraanduiding op de deur.

Overtreding

Doordat u de woning zonder omgevingsvergunning laat gebruiken voor de huisvesting van personen, zonder dat in dit geval sprake is van een gezamenlijke huishouding, 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 2013', alsmede 'Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid 2015' (hierna: 'het bestemmingsplan') van kracht. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen – stolp' en is bestemd voor woonhuizen in de bouwvorm van een stolp.

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

“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);

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;

1.124 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;”

In strijd met het bestemmingsplan

Artikel 40.4 sub d van het bestemmingsplan rekent tot een strijdig gebruik het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning. Dat wil zeggen dat de woning niet voor meer dan één huishouden mag worden gebruikt. De bewoning door de personen betreft echter niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen nu de onderlinge verbondenheid ontbreekt. Van onderlinge verbondenheid is bijvoorbeeld sprake wanneer een gezin in de woning verblijft. Deze situatie doet zich echter niet voor. De onderlinge verbondenheid tussen de bewoners ontbreekt nu zij geen gezamenlijk huishouden vormen. Er is immers verklaard dat zij de huurprijs verdelen, de kosten in levensmiddelen niet met elkaar delen, er niet gezamenlijk wordt gekookt en gegeten en dat zij hun vrije tijd niet met elkaar doorbrengen. Daarnaast zijn de slaapkamers in de

woning genummerd, wat de indruk geeft dat sprake is van kamerverhuur en hangen op de koelkasten huisregels voor de bewoners. Tot slot maakt het gegeven dat zij mogelijk uit hetzelfde land komen en voor dezelfde werkgever werken dit niet anders.

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. Allereerst dient volgens artikel 2.12 lid 1 onder a Wabo te worden gekeken of het bestemmingsplan zelf wellicht afwijkingsmogelijkheden biedt. Als dit niet mogelijk is, dan bekijken wij of middels toepassing van artikel 4 Bijlage II 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 Wabo (de uitgebreide procedure). Hierna bekijken wij of één van deze mogelijkheden ook toegepast kan worden op uw situatie.

Het bestemmingsplan geeft het perceel de functie 'Wonen – stolp'. In artikel 40.5.1 en 36.5.2 van het bestemmingsplan is bepaald dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 39.4 sub d en dat in een woonhuis ruimte wordt geboden voor de huisvesting van personen dat geen één huishouden vormt. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend, maar voor een maximaal aantal van acht personen. Tijdens de controle is gebleken dat negen personen woonachtig waren op het perceel en dit is in strijd met de verleende omgevingsvergunning. Daarnaast zijn op 12 mei 2021 de beleidsregels 'huisvesting arbeidsmigranten gemeente Drechterland' vastgesteld. Met dit beleid worden onder andere de mogelijkheden verruimd door huisvestinglocaties bij agrariërs in het buitengebied. Het primair beleidsmatig uitgangspunt is en blijft echter dat woonbestemmingen in principe voorbehouden dienen te blijven ten gunste van de reguliere woonvoorraad. Dit betekent dat wij dankzij de verruiming van de huisvestingsmogelijkheden ruim invulling kunnen geven aan de vraag naar de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit betekent echter ook dat, door de verruiming van huisvestingsmogelijkheden elders, wij de huisvesting van arbeidsmigranten in de reguliere woonvoorzieningen zoveel mogelijk ontmoedigen. Deze beleidsregels bieden dan ook geen mogelijkheid tot afwijking van het bestemmingsplan, dan wel de gemeenteraad een voorstel te doen het bestemmingsplan op dit punt te herzien. Hiermee is tevens geen concreet zicht op legalisatie middels de uitgebreide procedure, anders dan de verleende vergunning met kenmerk OV414. Legalisatie op grond van artikel 4 Bijlage II Bor behoort evenmin tot de mogelijkheden ten aanzien van de geconstateerde overtreding.

Belangenafweging

Wij hebben u de mogelijkheid geboden uw zienswijze, naar aanleiding van onze brief van 10 juli 2023, kenbaar te maken. Hiervan heeft u gebruik gemaakt en op 12 juli 2023 ontvingen wij uw schriftelijke zienswijze.

In uw zienswijze van 12 juli 2023 geeft u kort samengevat het volgende aan:

1. Omgevingsvergunning: allereerst geeft u aan dat sprake is van een omgevingsvergunning waarin wordt toegestaan dat acht personen die geen één huishouden vormen, mogen worden gehuisvest op het perceel. Een afschrift van de omgevingsvergunning heeft u als bijlage toegevoegd;

2. Negen personen: tevens geeft u aan dat slechts sprake is van acht personen woonachtig op het perceel en dus geen negende persoon. U geeft aan dat de negende persoon misschien op visite was.

Ten aanzien van uw zienswijze overwegen wij het volgende:

In oktober 2012 is een omgevingsvergunning verleend, kenmerk OV414, voor het huisvesten van acht arbeidsmigranten op het perceel [redacted]. Tijdens de controle op 8 juni 2023 is echter gebleken dat sprake is van negen woonachtige personen op het perceel. Ten tijde van de controle waren zes van deze personen aanwezig en één persoon deed namens hen het woord, met hem is in de [redacted] taal gecommuniceerd middels een tolk. Deze persoon heeft verklaard dat sprake is van negen woonachtigen en dat dus niemand eenmalig op visite was. Wij gaan uit van deze verklaring door de bewoner en dat is niet in lijn met de verleende omgevingsvergunning, hierin is bepaald dat slechts acht personen op het perceel mogen worden gehuisvest. U dient het maximaal aantal woonachtige personen dan ook terug te brengen naar acht personen, zoals is toegestaan in de omgevingsvergunning met kenmerk OV414.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland gelasten u, [redacted] [redacted] [redacted] wegens overtreding van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo, op grond van artikel 125 lid 1 van de Gemeentewet en artikel 5:32 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht tot:

Het staken en gestaakt houden van het (laten) bewonen van de woning met nummeraanduiding [redacted] in [redacted] op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Drechterland, [redacted] nummer [redacted] anders dan toegestaan in de omgevingsvergunning met kenmerk OV414.

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

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.

Hoogte van de dwangsom



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).

Gevolgen niet voldoen aan lastgeving

Indien u niet aan deze lastgeving voldoet, verbeurt u de bovengenoemde dwangsommen. Wij waarschuwen u dat, indien de dwangsom is verbeurd en er nog niet of niet volledig aan de lastgeving is voldaan, wij de bevoegdheid hebben om opnieuw een dwangsombeschikking uit te vaardigen of bestuursdwang toe te passen. Betaling van de dwangsom ontheft u dan ook niet aan de verplichting om aan de lastgeving te voldoen. Verder moeten wij vermelden dat, in geval dat de dwangsom wordt verbeurd, bij niet tijdige betaling op uw kosten invorderingsmaatregelen zullen worden genomen (op grond van artikel 4:112 lid 3 van de

Algemene wet bestuursrecht).

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,




Juridisch 

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit of vragen heeft, belt u dan eerst de behandelend ambtenaar. In veel gevallen kan een formeel bezwaarschrift achterwege blijven omdat er extra uitleg kan worden gegeven of een besluit kan worden herzien indien blijkt dat er toch iets niet juist is. Bent u het daarna nog niet eens met de beslissing dan kunt u alsnog een bezwaarschrift indienen.

Bezwaarschrift indienen

Uw bezwaarschrift kunt u sturen aan het college van burgemeester en wethouders. In uw bezwaarschrift schrijft u waarom u het niet eens bent met het besluit. Uw bezwaarschrift moet binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij ons binnen zijn.

In uw bezwaarschrift schrijft u in ieder geval:

- Uw naam en adres
- De datum van de dag waarop u de brief schrijft
- Een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- De redenen waarom u het niet eens bent met het besluit
- Uw handtekening

Stuur uw bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland, Postbus 9, 1616 ZG Hoogkarspel of dien online uw bezwaarschrift in via de website van de gemeente Drechterland. Indien u inlogt met uw elektronische handtekening (DigiD) op de website kan een handtekening op uw bezwaarschrift achterwege blijven.

Voorlopige voorziening

Het besluit blijft van kracht, ook als daartegen bezwaar is gemaakt. Wilt u dat het besluit wordt geschorst of dat de rechter een voorlopige voorziening treft, dan kunt u daartoe een verzoek doen

aan de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem. Dit verzoek kunt u alleen doen als u ook bezwaar heeft gemaakt. Aan de rechtbank moet u een griffierecht betalen.

Voor de hoogte van het griffierecht verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl.

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