



uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

behandeld door:

153653

[J@sed-wf.nl](mailto:J@sed-wf.nl)

bijlagen:

Datum: 10 juli 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 echter geen omgevingsvergunning verleend voor dit gebruik. Daarom treden wij handhavend op. U bent eigenaar van het perceel en bent daarmee verantwoordelijk voor de betreffende woning. Wij merken u daarom aan als overtreder. Met deze brief maken wij ons voornemen kenbaar om u een last onder dwangsom op te leggen.

### 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 ten tijde van de controle, 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 afwijkingmogelijkheden 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 echter geen omgevingsvergunning verleend. 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. Legalisatie op grond van artikel 4 Bijlage II Bor behoort evenmin tot de mogelijkheden ten aanzien van de geconstateerde overtreding.

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 in geval 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 niet voor. Wij zijn daarom voornemens handhavend op te treden.

### **Voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom**

Om bovenstaande overtreding ongedaan te maken moet u het volgende doen:

*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 ten behoeve van "woning" als bedoeld in het bestemmingsplan.*

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 ontlenen 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).

### **Zienswijze**

Op grond van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht 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 verzenddatum van deze brief doen.

U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:



Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Drechterland

Postbus 9

1616 ZG HOOGKARSPEL

Onder vermelding van het zaaknummer: 153653.

### **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,



## 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