



uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

behandeld door:

153546

J@sed-wf.nl

bijlagen:

Datum:

10 juli 2023

Onderwerp:

J – strijdig gebruik

Geachte J J

Op 22 mei is een controle uitgevoerd op het perceel J te 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 gezamenlijk 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 22 mei 2023 zes personen van D nationaliteit aangetroffen in de woning. Eén van de personen deed het woord namens de bewoners en met hem is in de D taal gecommuniceerd middels een tolk. Tijdens de controle is verklaard dat zij met zes personen woonachtig zijn op het perceel, zij waren allemaal aanwezig tijdens de controle.

De toezichthouder heeft allereerst vragen gesteld over het huishouden. In de woning woont één gezin bestaande uit vijf personen, de zesde persoon is een kennis van dit gezin. Het gezin en de zesde persoon doen apart van elkaar boodschappen en eten ook niet gezamenlijk. Daarnaast betaalt de zesde persoon een deel van de huur aan het gezin. Hij heeft verklaard een kamer van hen te huren. De zesde persoon verblijft momenteel ongeveer vier jaar in de woning bij het gezin.

Daarnaast is de toezichthouder tijdens de controle opgevallen dat de woning weinig wordt onderhouden. In de woning zijn geen rookmelders aanwezig, is op diverse plekken sprake van schimmel en in de woonkamer is te zien dat het plafond gedeeltelijk is doorgezakt. De bewoners hebben verklaard dat de eigenaren nauwelijks reparaties uitvoeren.

Rookmelders

Vanaf 1 juli 2022 is het op grond van artikel 6.21 lid 5 Bouwbesluit 2012 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 en die voldoet aan EN 14604. De toezichthouder heeft daarom tevens de woning gecontroleerd op de aanwezigheid van werkende rookmelders.

Ten aanzien van de rookmelders geldt op grond van artikel 6.21 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 dat een verblijfsruimte één of meer rookmelders heeft die voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555:

- *“De eisen aan de rookmelders zelf, inclusief het werkingsprincipe;*
- *Aansluiting op een voorziening voor elektriciteit (geldend voor woningen gebouwd in 2003 of later);*
- *Aansluiting op een secundaire energievoorziening;*
- *Het al dan niet gekoppeld moeten zijn van de rookmelders;*
- *Het aantal en de projecteren.”*

Tijdens de controle is gebleken dat de woning hier niet aan voldoet. Op geen enkele etage is een (werkende) rookmelder aangetroffen. Doordat de woning niet voldoet aan deze voorschriften, wordt dit meegenomen in de door u begane overtreding.

CV-onderhoud

De toezichthouder heeft tevens geconstateerd dat er geen onderhoudshistorie aanwezig is van de cv-ketel in de woning. Door één van de bewoners is verklaard dat in januari 2023 voor het laatst een onderhoudscontrole heeft plaatsgevonden, dit kon echter niet worden aangetoond.

Artikel 6.61 van het Bouwbesluit schrijft voor dat de cv-ketel ten minste éénmaal per vier jaren moet worden gekeurd door een onafhankelijke en gekwalificeerde deskundige. Uit het ontbreken van de onderhoudshistorie maken wij op dat de cv-ketel niet wordt onderhouden conform hetgeen het Bouwbesluit voorschrijft. Daarom geven wij tevens als advies mee het gewenste onderhoud te plegen indien dit niet heeft plaatsgevonden.

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 – 1' en is bestemd voor woonhuizen.

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 36.4 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 voor, maar daarnaast woont nog een kennis woning op het perceel. 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 en er niet gezamenlijk wordt gekookt en gegeten. Daarnaast 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. 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 – 1'. In artikel 36.5.1 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 huisvestingslocaties 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:

1. *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.*

En

2. *De woning met nummeraanduiding [redacted] in [redacted] op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Drechterland, [redacted] nummer [redacted] op iedere etage voorzien van een rookmelder die voldoet aan de voorschriften van artikel 6.21 van het Bouwbesluit.*

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:

- Ten aanzien van punt 1: €15.000 (zegge: vijftienduizend euro) ineens. Het maximum, waarboven u geen dwangsom meer verbeurt, stellen wij op €15.000 (zegge: vijftienduizend euro).
- Ten aanzien van punt 2: €500,- (zegge: vijfhonderd euro) ineens. Het maximum waarboven u geen dwangsom meer verbeurt, stellen wij op €500,- (zegge: vijfhonderd 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: 153546.

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