

Aangetekend

HQ Weert C.V.
A.J.H. Poell en R.H.M. de Rouw
Graafschap Hornelaan 163
6001 AC WEERT

Weert, **11 SEP. 2018**

Onderwerp : gewijzigd vastgesteld besluit
Ons kenmerk : 50055

Beste meneer Poell en meneer De Rouw,

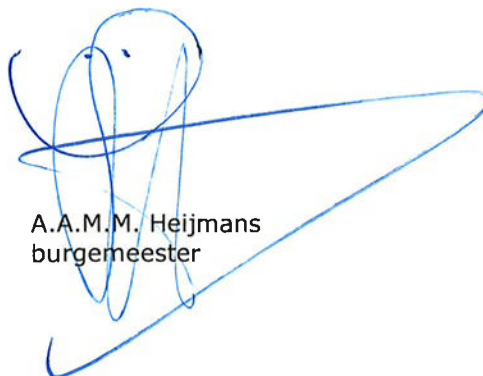
In de week van 28 augustus 2018 is aan u een ondertekend exemplaar van het besluit inzake de huisvesting van arbeidsmigranten aan de Kazernelaan 101 in Weert gestuurd. In onze vergadering van 4 september 2018 hebben wij dit besluit gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling is dit besluit openbaar gemaakt via de besluitenlijst op de website van de gemeente. Als bijlage treft u het gewijzigd vastgestelde en als zodanig openbaar gemaakte exemplaar van het besluit aan. Het komt erop neer dat wij de gedoogbeschikking onder voorwaarden verlenen.

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met Saida Chalh van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving via telefoonnummer (0495) 575 239 of e-mail s.chalh@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
secretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Aangetekend

HQ Weert C.V.
A.J.H. Poell en R.H.M. de Rouw
Graafschap Hornelaan 163
6001 AC WEERT

Weert, **11 SEP. 2018**

Onderwerp : definitief besluit
Ons kenmerk : 50055

Beste meneer Poell en meneer De Rouw,

Aan de Kazernelaan 101 in Weert vinden overtredingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) plaats. Bij brief d.d. 25 mei 2018 hebben wij aan u een vooraankondiging met een conceptversie van de definitieve last onder bestuursdwang verzonden. Hieronder leest u ons definitief besluit zoals dat in onze vergadering van 4 september 2018 vastgesteld en als zodanig openbaar gemaakt.

Besluit

Overtreding

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Kazernelaan 101" is het alleen mogelijk om medewerking te verlenen aan een overnachtingsmogelijkheid indien het gebruik van de gronden of bouwwerken verbonden is aan zorg-, sport-, recreatie- of onderwijsdoeleinden. Omdat de arbeidsmigranten met name gehuisvest worden in verband met het verrichten van werk elders levert dit gebruik een overtreding op van artikel 3.1.1, onder f juncto artikel 3.5.1 van het geldende bestemmingsplan "Kazernelaan 101" juncto artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo op. Daarom bent u bij brief d.d. 25 mei 2018 aangeschreven.

Zienswijze

Bij brief d.d. 23 mei 2018 hebben wij gelegenheid geboden om tegen het voornemen om een last onder bestuursdwang toe te passen binnen twee weken na de verzenddatum van die brief zienswijzen in te dienen. Bij brief d.d. 5 juni 2018 heeft u een zienswijze ingediend. Samengevat luidt de zienswijze als volgt:

1. HQ Weert CV (hierna: HQ) heeft met PrismaWorx in november 2017 een huurovereenkomst voor 2 jaar (vanaf 1 januari 2018 tot en met 31 december 2019) gesloten inzake de verhuur van de accommodatie op het voormalige kazerneterrein ten behoeve van arbeidsmigranten.
2. HQ heeft zich hiervoor gebaseerd op de '2^e herziening beleidsregels voor afwijken van het bestemmingsplan' van de gemeente Weert. Hierin zijn mogelijkheden opgenomen voor het ter beschikking stellen van tijdelijke woningen voor zogenaamde woonurgente, waaronder arbeidsmigranten geschaard worden.
3. Nadien is gebleken dat deze herziene beleidsregels waren ingetrokken. Hiervan was HQ niet op de hoogte.
4. Naast de herziene beleidsregels heeft HQ meegewogen dat de Basketbal Academy Limburg op het kazerneterrein gebruik maakt van vergelijkbare accommodatie voor de basketballers in opleiding. Verder werd aan het Franciscus Hospice,

- wegens verbouwingsredenen, tijdelijke huisvesting om niet ter beschikking gesteld. Overigens zonder dat dit tot bezwaren heeft geleid.
5. HQ heeft zich op grond van het voorafgaande te goeder trouw geacht om het huurcontract met Prisma Worx aan te kunnen gaan. Dit blijkt ook uit het feit dat HQ – hoewel formeel niet verplicht – Prisma Worx erop heeft gewezen een omgevingsvergunning aan te vragen bij de gemeente Weert in verband met de benodigde toestemming voor het genoemde gebruik.
 6. Nu voor HQ achteraf is gebleken dat de verhuur aan Prisma Worx bij nader inzien kennelijk niet strookt met het geldende bestemmingsplan zal HQ medewerking verlenen aan ons verzoek. Hiertoe zal HQ Prisma Worx verzoeken de huisvesting van de arbeidsmigranten voor 24 juni 2018 te staken.

Over de zienswijze zijn wij het volgende van oordeel:

1. Dat u een huurovereenkomst met Prisma Worx heeft gesloten over het gebruik als tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten verandert niets aan het feit dat dit in strijd is met het bestemmingsplan. U had moeten nagaan of het bestemmingsplan dit gebruik niet in de weg stond.
2. Op grond van de vorige beleidsregels was de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten aan de Kazernelaan 101 ook niet toegestaan. Volgens de 2^e herziening van de Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingmogelijkheden' moest het gaan om specifieke doelgroepen zoals vergunninghouders, jongeren, starters, mensen met een beperking die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit een instituut, jeugdigen, kwetsbare mensen en woonurgenten. Arbeidsmigranten vallen niet onder deze specifieke doelgroep. Voor de huisvesting van deze groep werknemers is de werkgever verantwoordelijk. Bovendien zag de regeling toe op tijdelijke zelfstandige woningen en niet op onzelfstandige woonruimten.
3. De wijziging vond plaats ten tijde van de onderhandelingen met het Rijksvastgoedbedrijf over de aankoop van het voormalige KMS-terrein. De mogelijkheid voor tijdelijke zelfstandige woningen stuitte bij het Rijksvastgoedbedrijf op grote bezwaren. Bovendien zou dit de waarde van het complex aanzienlijk hebben verhoogd. Dat is de reden dat destijds de 5^e herziening van de 'Planologische afwijkingmogelijkheden' op 1 mei 2018 door het college is vastgesteld en op 11 mei 2018 is gepubliceerd.
4. Het gebruik van de accommodaties door de basketballers in opleiding en het Franciscus Hospice past binnen de doeleinden van de maatschappelijke bestemming van het geldende bestemmingsplan "Kazernelaan 101". Volgens de maatschappelijke bestemming is het toegestaan om medewerking te verlenen aan een overnachtingsmogelijkheid indien het gebruik van de gronden of bouwwerken verbonden is aan zorg-, sport- recreatie- of onderwijsdoeleinden.
5. Als eigenaar/verhuurder bent u verantwoordelijk voor het handelen, ook door uw huurder, in strijd met het bestemmingsplan. In een handhavingszaak kunt u als overtreders van de met de Wabo en het bestemmingsplan strijdige activiteiten worden aangemerkt. Dit staat los van uw huurverhouding.
6. Wij waarderen uw medewerking. Vanwege gewijzigde planologische inzichten hebben wij besloten om af te zien van handhaving. Hierna wordt op dit besluit nader ingegaan.

Gedogen

Verwacht wordt dat het nieuw te maken beleid inzake de huisvesting van arbeidsmigranten medio december 2018 door de raad wordt vastgesteld. Door dit nieuw te maken beleid zal de situatie aan de Kazernelaan 101 – na aanpassing aan de gestelde voorwaarden – beleidsmatig passen.

Wij hebben dan ook besloten om de tijdelijke huisvesting van de arbeidsmigranten in de Gebouwen 101M32, 101M33 en 101M34A op het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie P, nummer 5834 en gelegen op het Horne Quartier aan de Kazernelaan 101 in Weert te gedogen tot uiterlijk 1 januari 2019. Na deze datum kunt u – onder de voorwaarden van het nieuw te maken beleid – een tijdelijke omgevingsvergunning of een omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure aanvragen.

Voorwaarden

Aan deze gedoogbeschikking verbinden wij de volgende voorwaarden:

1. De huisvesting dient gecertificeerd te zijn volgens de Stichting Normering Flexwonen of een daaraan gelijk te stellen normering.
2. De arbeidsmigranten die langer dan 4 maanden in Nederland verblijven dienen te worden ingeschreven op grond van de Wet Basisregistratie Personen (BRP).
3. Er dient te allen tijde een nachtregister te worden bijgehouden. Hierin dient ten minste te worden geregistreerd: personalia, contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.
4. De eigenaar van de panden waar arbeidsmigranten verblijven is toeristenbelasting verschuldigd voor de arbeidsmigranten die niet zijn ingeschreven.
5. Er dient te worden aangegeven wie de beheerder is en welke daarmee verband houdende activiteiten door deze beheerder worden uitgevoerd. De beheerder dient ten minste de volgende activiteiten uit te voeren:
 - De beheerder zorgt voor het dagelijks onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente).
 - De beheerder wijst de bewoners op de verplichting zich in de BRP in te schrijven bij (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden.
 - De beheerder houdt een overzicht bij van de locaties en gehuisveste personen per locaties en een nachtregister.
6. Er dient een huishoudelijk reglement aanwezig te zijn. In dat huishoudelijk reglement dient te worden ingegaan op onderwerpen die betrekking hebben op overlast en maatregelen die getroffen worden in geval men zich niet aan het huishoudelijk reglement houdt. In het huishoudelijk reglement dienen minimaal de volgende zaken te worden geregeld:
 - Uit het huishoudelijk reglement moet blijken hoe de overlast wordt voorkomen (zowel voor de huurders/gebruikers en de omwonenden in de directe omgeving van het gebouw).
 - De onderwerpen drugs- en alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval.
 - Welke maatregelen getroffen worden indien:
 - a. Bij de huurders/gebruikers het gebruik van hard- en softdrugs wordt geconstateerd;
 - b. Bij de huurders/gebruikers structureel alcoholgebruik wordt geconstateerd;
 - c. Voertuigen van de huurder/gebruikers worden geparkeerd op het perceel behorende bij het gebouw en voor zover er foutief wordt geparkeerd in het openbaar gebied of op eigendom van derden;
 - d. De huurders/gebruikers zwerfafval veroorzaken;
 - e. De huurders/gebruikers geluidsoverlast (o.a. muziek) veroorzaken.
 - Uit het huishoudelijk reglement moet blijken hoe de overlast (zowel intern als naar de directe omgeving) wordt voorkomen en welke sancties er bij overtreding van deze regels geldt/gelden. Aangegeven dient te worden wie namens de huurders/gebruikers verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op het huishoudelijk reglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie en/of gemeente.

- Het huishoudelijk reglement moet op een goed zichtbare plaats zijn aangeplakt (in ieder geval bij de in- en uitgang). Het huishoudelijk reglement is zowel in de Nederlandse taal als in een taal die kenbaar is voor de huurders/gebruikers.
- Het huishoudelijk reglement gaat in op de volgende aspecten:
 - Gedrag (als goede buur), geluid/muziek (nachtrust), afval, parkeren, ontvangen van bezoek, feesten, barbecue en vuur;
 - Brandveiligheid (vluchtplan/-wegen en vindplaats en gebruik van blusmiddelen);
 - Belangrijke telefoonnummers/contacten (hulpdiensten, beheerder etc.).
- Er dient een klachtenreglement te zijn opgesteld. Hierin is ten minste het volgende geregeld:
 - De aanwezigheid en bereikbaarheid van een vast aanspreekpunt (de beheerder), het maken van afspraken om overlast zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Het aanspreekpunt/de beheerder bevindt zich bij voorkeur op de locatie.
 - Beschikbaarheid en bereikbaarheid van de beheerd (24/7), ook tijdens feestdagen, vakantieperioden e.d.

Waarschuwing

Wij verwachten dat u zich houdt aan de voorwaarden behorende bij deze gedoogbeschikking. Daarbij wijzen wij u er nadrukkelijk op dat indien u zich niet aan deze voorwaarden houdt, wij deze gedoogbeschikking intrekken en alsnog overgaan tot het toepassen van de eerder aangekondigde last onder bestuursdwang.

Eigen risico

Ten aanzien van het nieuw te maken beleid is nog niets concreet bekendgemaakt wat betreft tekst en inwerkingtreding. Pas op het moment dat het nieuwe beleid in werking is getreden, heeft u zekerheid over de voorwaarden onder welke u een omgevingsvergunning kunt verkrijgen. Tot die tijd wijzen wij u erop dat de gedoogde activiteiten geheel op eigen risico plaatsvinden.

Niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u met een brief een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is:

Postbus 950
6000 AZ WEERT

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen. Schrijf in uw bezwaarschrift in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het bezwaarschrift tegen gericht is (stuur een kopie van deze brief mee met uw bezwaarschrift);
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Let op: een bezwaarschrift indienen kan alleen met een brief, dus niet digitaal.

Spoed

Is uw bezwaar zo spoedeisend dat u de behandeling van uw bezwaarschrift niet kunt afwachten? Dan kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg een voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een voorlopige beslissing om een handeling uit te stellen of juist door te laten gaan. Een voorlopige voorziening kunt u met een brief of digitaal aanvragen:

- met een brief:

Stuur uw verzoekschrift naar:
De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ ROERMOND

- digitaal:


Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.


Vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Neemt u dan contact op met Saida Chalh van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving via telefoonnummer (0495) 575 239 of e-mail s.chalh@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
secretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

