

Besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom

Burgemeester en wethouders van Weert overwegen als volgt

Besluit

Gezien de geconstateerde overtredingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' besluiten wij om aan [REDACTED] op grond van artikel 125 van de Gemeentewet juncto artikel 5:32, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht een last onder dwangsom op te leggen. De last onder dwangsom betreft het binnen vijf weken na de dagtekening van dit besluit:

Beëindigen en beëindigd houden van de met artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo juncto artikel 4.5.1, onder j juncto artikel 1.30 en artikel 1.200 van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2011" strijdige kamerverhuur aan arbeidsmigranten op het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nummer 853 en plaatselijk bekend als Sint Sebastiaanskapelstraat 9A in Weert op straffe van een dwangsom van € 361,50 per week met een maximum bedrag van € 1.807,50.

Wij achten de hoogte van de dwangsom in overeenstemming met het geschonden belang en de effectiviteit van de sanctie.

Overtreder

Volgens de bij ons bekende gegevens is de heer [REDACTED] eigenaar en verhuurder van de woning op het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nummer 853 en gelegen aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 9A in Weert. Als eigenaar en verhuurder is hij verantwoordelijk voor het handelen, ook door een ander, in strijd met het bestemmingsplan. Daarom merken wij hem aan als overtreder van de regels van het bestemmingsplan.

Voorgeschiedenis

Op 27 juni 2019 is er een vooroverleg ingediend. Hierin heeft de heer [REDACTED] aangegeven de bedrijfswoning aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 9A in Weert te willen gaan gebruiken voor kamerverhuur (vijf kamers). Bij de aanvraag zijn de volgende stukken ingediend:

- een motivatiebrief;
- een tweetal plattegronden van de begane grond en de eerste verdieping van de woning.

Bij brief van 2 september 2019 is aan hem meegedeeld dat de kamerverhuur in strijd is met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan en dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hierdoor kan er géén medewerking worden verleend aan uw verzoek.

Daarnaast is hij per brief van 2 september 2019 verzocht om het gebruik van het pand voor kamerverhuur uiterlijk binnen vier weken na de dagtekening van deze brief te staken en gestaakt te houden.

Constateringen

Op 4 oktober 2019 hebben twee toezichthouders bij de gemeente Weert, een controle uitgevoerd aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 9A in Weert. Hierbij is gebleken dat drie arbeidsmigranten twee kamers op de begane grond gebruiken voor kamerbewoning.

Hiervan is een kamer door twee personen en een kamer door één persoon in gebruik. Er zijn beslapen bedden en persoonlijke bezittingen van de arbeidsmigranten aangetroffen. Twee personen waren aanwezig in het huis tijdens de controle. Dit zijn [REDACTED] [REDACTED]. Van deze groep arbeidsmigranten is één persoon in het BRP ingeschreven op het adres Sint Sebastiaanskapelstaat 9a. Het betreft [REDACTED].

Juridische grondslag

Het relevante wettelijk kader luidt als volgt.

Artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo bepaalt dat de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo slechts kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Artikel 4, onderdelen 9 en 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat voor aanmerking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo in aanmerking komen:

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Op 1 mei 2018 is de herziene Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingmogelijkheden bestemmingsplan' volgens artikel 4 van bijlage II van het Bor vastgesteld. Met ingang van 12 mei 2018 zijn deze beleidsregels in werking getreden. Hierin is in bijlage A bepaald dat kamerbewoning mogelijk is mits sprake is van:

- een bestaande reguliere woning;
- maximaal 5 personen;
- minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte per persoon.

Op 19 december 2018 is de 'Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten gemeente Weert 2018' vastgesteld. Hierin in paragraaf 4.5 bepaald dat kamerverhuur aan arbeidsmigranten alleen mogelijk is in een reguliere woning. Daarnaast is in paragraaf 4.6 geregeld dat de kamerverhuur aan arbeidsmigranten op een agrarisch bedrijf alleen mag plaatsvinden als transformatie van een bedrijfsgebouw of in de vorm nieuwbouw. Kamerverhuur in een bedrijfswoning is dan ook niet mogelijk.

Bestemmingsplan

Het geldende planologisch regime luidt als volgt.

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nummer 853 en plaatselijk bekend als Sint Sebastiaanskapelstraat 9A in Weert valt binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning' van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2013, in werking getreden op 16 augustus 2013 en onherroepelijk geworden op 18 februari 2015.

Volgens artikel 1.30 van het geldende bestemmingsplan wordt onder een bedrijfswoning verstaan: *een woning in of bij een bedrijf, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming.* Bewoning door derden komt niet overeen met deze begripsomschrijving. Bij verhuur aan en gebruik door arbeidsmigranten is sprake van regulier wonen.

Volgens artikel 1.200 van het geldende bestemmingsplan wordt onder een woning verstaan: *een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.* Bewoning in de vorm van kamerverhuur kan niet aangemerkt worden als één afzonderlijk huishouden. Een groep arbeidsmigranten die in een woning verblijft kan niet worden beschouwd als één zelfstandige huishouding (zie de uitspraak van de Afdeling van 8 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3017).

Volgens artikel 4.5.1, onder j van het geldende bestemmingsplan wordt onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan ten minste verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor bewoning van de bedrijfswoning door derden uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfswoning'. Dit betekent dat de bedrijfswoning niet mag worden bewoond door personen die niet op het agrarisch bedrijf werkzaam zijn.

Overtreding

Op grond van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' en de aanduiding 'bedrijfswoning' van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2011" is het alleen toegestaan om (het huishouden van) één of meer personen in de bedrijfswoning te laten wonen wiens huisvesting ter plaatse nodig is voor de bedrijfsvoering. De bedrijfswoning mag dan ook niet door derden, die niet op het agrarisch bedrijf werken, worden bewoond. Daarnaast mag de woning uitsluitend door één huishouden bewoond worden. De 3 arbeidsmigranten vormen niet één huishouden. Daarom spreken wij van kamerverhuur. De huisvesting van de 3 arbeidsmigranten levert dan ook een overtreding op van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo juncto artikel 4.5.1, onder j juncto artikel 1.30 en artikel 1.200 van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2011" op.

Voornemen last onder dwangsom

In verband met de geconstateerde overtreding is [REDACTED] bij brief van 21 oktober 2019 in kennis gesteld van het voornemen over te gaan tot het opleggen van een last onder dwangsom.

Met inachtneming van het daarover bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht is het bedrijf in de gelegenheid gesteld binnen twee weken na dagtekening van deze brief zienswijzen over dit voornemen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Het algemeen belang is gediend bij het naleven van de regels van het bestemmingsplan en het voorkomen van precedentwerking. Van een concreet zicht op legalisatie is geen sprake. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkmogelijkheden. De kruimelregeling van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, onderdelen 9 en

11 van bijlage II van het Bor biedt ook geen mogelijkheden. Voor de uitoefening van deze bevoegdheden is beleid vastgesteld. Zoals hiervoor aangegeven is er niet voldaan aan de de 'Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten gemeente Weert 2018'. Volgens dit beleid mag op een agrarisch bedrijf huisvesting van arbeidsmigranten alleen plaats vinden als transformatie van een bedrijfsgebouw of in de vorm van nieuwbouw. Ook staat in de nota dat het moet gaan om een reguliere woningen. Daarvan is in deze situatie geen sprake.

Voorts is niet gebleken dat handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van handhavend optreden moet worden afgezien.

Hoogte last onder dwangsom

Om de hoogte van de dwangsom te bepalen is gekeken naar de maximale huurprijzen die gevraagd mogen worden voor onzelfstandige woonruimtes.

Bij de stukken van het vooroverleg zat ook een plattegrond waaruit af te leiden is dat de kamers op de begane grond ongeveer 42 m² (al dan niet met tussenwand en door twee personen bewoond) en 19 m² zijn. Volgens de informatie op de website van de Rijksoverheid bedraagt de maximale huurprijs voor een dergelijke onzelfstandige woonruimte per 1 juli 2019 (afgerond) per maand: € 467,= en € 256,=. In het totaal bedraagt de maximale huursom € 723,=. Dit komt neer op € 180,75 per week. Om te bewerkstelligen dat van de dwangsom een voldoende prikkel uitgaat om de overtredingen te beëindigen, achten wij een maximale dwangsom van twee maal het geschatte financiële voordeel voor vijf weken. Hieruit vloeit voort een dwangsom van € 361,50 per week met een maximum van € 1.807,50.

Begunstigingstermijn

Het college acht een termijn van vijf weken redelijk om de overtreding ongedaan te maken. De begunstigingstermijn wordt dan ook gesteld op vijf weken.

Weert,

10 DEC. 2019

Burgemeester en Wethouders van Weert,


M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris


A.A.M.M. Heijmans
burgemeester