GEMEENTE WEERT

Beslissing op bezwaar inzake de omgevingsvergunning voor de huisvesting van 3 arbeidsmigranten aan de Julianastraat 28E in Stramproy.

Besluit
Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) besluit, met verwijzing naar de hierna opgenomen motivering, om:

1. het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren;
2. het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit met verbetering van de motivering in stand te laten;
3. het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

Motivering
Bezwaarschrift
Bij besluit van 30 oktober 2019 (verzonden op 30 oktober 2019) is aan [redacted], wonende aan d[redacted] te Stramproy, een omgevingsvergunning onder voorschriften verleend voor het huisvesten van drie arbeidsmigranten in het appartement gelegen aan de Julianastraat 28E te Stramproy. Tegen dit besluit is namens het bestuur van de VvE 't Kleine Verschil (hierna: d[redacted] VvE) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift bevat (samengevat) de volgende grond:

1. Er is sprake van onvoldoende parkeergelegenheid.

Ontvankelijkheid
Hierna beoordeelt het college of het bezwaarschrift voldoet aan de wettelijke vereisten die gelden voor de ontvankelijkheid van een bezwaarschrift.

Het bestreden besluit is op 30 oktober 2019 aan de aanvrager verzonden. Hiervan heeft op 6 november 2019 publicatie plaats gevonden op de website www.overheid.nl. De verzenddatum van het bestreden besluit is genoemd in de publicatie zodat (derde-) belanghebbenden daarvan kennis kunnen nemen. Gelet op de verzenddatum van het bestreden besluit aan de aanvrager is de laatste dag van de bezwaartermijn verstreken op 11 december 2019.

Tegen bovengenoemd besluit heeft mevrouw [redacted], werkzaam bij Boskamp en Willems Advocaten te Eindhoven, namens het bestuur van de VvE 't Kleine Verschil, bij brief van 6 december 2019 (ingekomen per post op 9 december 2019) een bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaarschrift is tijdig ingekomen.

Het bezwaarschrift voldoet aan artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De brief is voorzien van de naam en het adres van de bezwaarmaker, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

Verder dient beoordeeld te worden of de VvE belanghebbende in zin van artikel 1:2, derde lid van de Awb is. Volgens dit artikel worden ten aanzien van rechtspersonen als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Gelet op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2006:AY6762) komt een belangenorganisatie die voor het belang van haar leden opkomt, daarmee ook op voor een collectief belang, tenzij het tegendeel blijkt. In de situatie van een splitsing in appartementsrechten als bedoeld in titel 9 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is ingevolge art. 5:112 BW voorzien in de verplichting tot oprichting van een vereniging van eigenaars die ten doel heeft het behartigen van de

gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren. Hieruit volgt dat een vereniging van eigenaars uit haar aard in beginsel opkomt voor de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

Gelet op de bovengenoemde omschrijving, is het college van oordeel dat de VvE met het indienen van het bezwaarschrift tegen de verleende omgevingsvergunning die betrekking heeft op een appartement in het complex waarvoor de VvE is opgericht en ook de gemeenschappelijke ruimtes (parkeren) raakt, opkomt voor het collectief belang. Bij brief van 5 juli 2019 (ingekomen per faxbericht op dezelfde dag en per post op 9 juli 2019) heeft de advocaat een machtiging gestuurd. Hieruit blijkt dat er op 24 juni 2019 een vergadering is gehouden van de VvE waarbij de meerderheid het bestuur heeft gemachtigd voor alle eventuele rechtshandelingen en -vorderingen ten behoeve van het handhavingsverzoek ten aanzien van appartement 28E. Het college merkt de VvE dan ook aan als belanghebbende bij de beslissing op het bezwaarschrift en verklaart het bezwaarschrift ontvankelijk.

Gelet op het voorafgaande is het college van oordeel dat het bezwaarschrift voldoet aan de wettelijke vereisten voor de ontvankelijkheid en gaat over tot de inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift.

Hoorzitting
Op 27 januari 2020 heeft een hoorzitting plaats gevonden. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt (bijlage 1). Het verslag maakt deel uit van de overwegingen van dit besluit.

Inhoudelijke beoordeling
De relevante wet- en regelgeving luidt als volgt.

Artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Artikel 2.12, eerste lid van de Wabo bepaalt dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts verleend kan worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
   1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
   2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
   3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 2° van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, 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 een andere categorie vreemdelingen.

De overwegingen luiden als volgt.

Parkeren

Op grond van de 'Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten Gemeente Weert 2018' zijn per reguliere woning maximaal 5 arbeidsmigranten toegelaten. Op pagina 11 van de beleidsnota is het volgende opgenomen ten aanzien van het parkeren: "(...) *Er dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd overeenkomstig de CROW normen. Dit houdt in minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein bij kamerverhuur in een reguliere woning, zulks conform de normen van het CROW. Hiervan kan worden afgeweken indien er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in de openbare ruimte, zulks ter beoordeling van de gemeente."*

Uitgaande van een maximale bezetting van de woning (5 arbeidsmigranten) is de parkeernorm: 3 parkeerplaatsen. Dit komt neer op 0,6 parkeerplaats per persoon. (3:5= 0,6).

Met betrekking tot de Julianastraat 28E in Stramproy geldt het volgende. Volgens de bovengenoemde beleidsnota dienen bij 3 personen minimaal 1,8 parkeerplaats aanwezig te zijn (0,6 x 3). Afgerond zijn dit twee parkeerplaatsen op eigen terrein, tenzij gebleken is dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn.

Tijdens de hoorzitting is namens de VvE naar voren gebracht dat er een onjuiste tekening bij de vergunning zit die uitgaat van 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiervan behoren er drie bij het perceel van de buren en vijf bij het perceel van de VvE.

Hierover is het college het volgende van oordeel.

Naar aanleiding van de hoorzitting is nader onderzoek gedaan naar het aantal parkeerplaatsen op het terrein bij de appartementen Julianastraat 28A t/m 28F. Hierbij is gebleken dat de tijdens de hoorzitting genoemde tekening, een tekening is die behoort bij zowel de appartementen aan de Julianastraat 28A t/m 28F als bij de appartementen aan de Kroonstraat 1A-D.

Voorts is gebleken dat er 5 parkeerplaatsen aanwezig zijn op eigen terrein die behoren bij de appartementen aan de Julianastraat 28A t/m 28F. Alle 5 de parkeerplaatsen op het terrein zijn voorzien van een bord met daarop een kenteken of naam. De eigenaar van het appartement aan de Julianastraat 28E heeft hiervan één parkeerplaats. Deze parkeerplaats is voorzien van het bord 'TMF-Jobs' (zie bijlage 2 die namens vergunninghouder is verstrekt). De arbeidsmigranten die het appartement huren hebben geen beschikking over een eigen auto. Zij maken gebruik van een auto van de werkgever.

Uit bovenstaande blijkt dat er één parkeerplaats op eigen terrein is gelegen. Er is, gelet op de norm, 1 parkeerplaats te weinig op eigen terrein. Dit tekort dient opgelost te worden in het openbaar gebied.

Het CROW hanteert voor de functie wonen een acceptabele loopafstand van 100 meter. De verkeerskundige van de gemeente Weert heeft geconstateerd dat in de openbare ruimte binnen een loopafstand van 100 meter ongeveer 13 parkeerplaatsen beschikbaar zijn die voor een ieder toegankelijk zijn. Deze zijn gelegen aan de Julianastraat (8) en in de Kroonstraat (5). Tijdens de hoorzitting heeft het bestuur van de VvE opgemerkt dat de Kroonstraat te smal is om te parkeren. Het college kan reclamanten hierin niet volgen. Ter plaatse geldt geen parkeerverbod. Daarnaast zijn er 2 parkeerhavens ter hoogte van huisnummer 1. Ook is er bij de berekening van de overige 3 beschikbare parkeerplaatsen in de Kroonstraat rekening gehouden met de bestaande inritten en is de norm van de CROW aangehouden. Deze norm geeft aan dat één geparkeerde auto een ruimte in beslag neemt van 6 meter bij 2 meter. Gelet op voorgaande is er minimaal 1 parkeerplaats beschikbaar in de openbare ruimte. De VvE heeft overigens ook geen rapport overlegd waaruit blijkt dat er onvoldoende parkeergelegenheid is in de openbare ruimte.

Gelet op het voorafgaande is het college van oordeel dat er ten aanzien van het aspect parkeren een zorgvuldige afweging is gemaakt. De motivering van het besluit wordt met

voorafgaande aangevuld. Het college verklaart de bezwaargrond over het aspect parkeren ongegrond.

10% eis
Op de hoorzitting is namens de VvE gevraagd hoe de eis van 10% van het 6-cijferige postcodegebied wordt berekend en wat de vereisten daarvan zijn.

Ten aanzien van bovenstaande overweegt het college als volgt.

In de Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingsmogelijkheden, 1e herziening' d.d. 8 januari 2019 is bepaald dat maximaal 10% van de woningen in een straat of gebied met dezelfde postcode (6-cijferig postcodegebied) mag worden verhuurd in de vorm van kamerbewoning aan arbeidsmigranten. De Julianstraat 28E valt in het postcodegebied 6030 AJ. In dit gebied staan 34 woningen. Daarvan mag 10% verhuurd worden in de vorm van kamerbewoning. 10% van 34 is (afgerond) 3 woningen. Op 18 juni 2019 is een aanvraag ingediend voor kamerverhuur aan de Julianastraat 6 en 6A. Deze vergunningen zijn op 3 september 2019 verleend. De aanvraag voor de Julianstraat 28E is ingediend op 26 juli 2019 en op 30 oktober 2019 verleend. Het appartement aan de Julianastraat 28E is daarmee de derde en op dit moment tevens laatste woning die in het postcodegebied verhuurd mag worden voor kamerbewoning.

Gelet op voorgaande is het college van oordeel dat er is voldaan aan de eis van 10% van het 6-cijferig postcodegebied. De motivering in het bestreden besluit wordt met voorafgaande aangevuld.

Op de hoorzitting is aangegeven dat het huishoudelijk regelement alleen in het Pools beschikbaar is en de communicatie met de arbeidsmigranten moeilijk verloopt door de taalbarrière.

Ten aanzien van het huishoudelijk regelement merkt het college op dat een Nederlandse vertaling van het huishoudelijk regelement onderdeel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning. Het college heeft begrip voor het standpunt van de VvE dat de communicatie met de huurders moeizaam verloopt door de taalbarrière. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het toetsingskader op basis waarvan de omgevingsvergunning al niet dan verleend dient te worden.

Daarnaast is door één van de bestuursleden nog opgemerkt dat hij vreest voor waardedaling van zijn appartement.

Ten aanzien van dit bezwaar overweegt het college als volgt.

Indien al sprake zou zijn van een waardedaling ten gevolge van de omgevingsvergunning, bestaat daarvoor een voorziening in de vorm van planschade, waartoe men een verzoek kan doen. Het college verwijst naar de hiervoor geldende procedure van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Gelet op het voorafgaande verklaart het college deze bezwaargrond ongegrond.

Conclusie
Na afweging van de betrokken belangen, overweegt het college het bestreden besluit in stand te laten. Het ingediende bezwaarschrift geeft geen aanleiding het bestreden besluit te herroepen.

Proceskostenvergoeding
Volgens artikel 7:15, tweede lid van de Awb worden de kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, door het bestuursorgaan uitsluitend vergoedt op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

In het bezwaarschrift is een verzoek om proceskostenvergoeding gedaan. Nu in de heroverweging is gebleken is dat het bestreden besluit in stand kan blijven, bestaat er geen grondslag voor een proceskostenvergoeding als bedoeld in artikel 7:15 van de Awb. Gelet hierop wijst het college het verzoek om proceskostenvergoeding af.

Weert, 03 MAART 2020

Burgemeester en wethouders van Weert,

M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris

b.a.
G.J.W. Gabriëls
loco-burgemeester