



Weert, 12 JULI 2023

Onderwerp : handhavingsverzoek panden Kerkstraat 102 en 104 Weert
Ons kenmerk : Z2023-00000447

Beste 

Op 9 maart 2023 hebben wij uw handhavingsverzoek ontvangen en op 31 maart 2023 hebben wij een aanvulling ontvangen op uw eerdere handhavingsverzoek. In deze brief leest u onze beslissing.

Besluit

Met betrekking tot de overtreding ten aanzien van de in afwijking van de op 17 mei 2023 verleende omgevingsvergunningen uitgevoerde dakterrassen op het perceel kadastraal bekend, gemeente Weert, sectie R, nummers 3594 en 3595 en plaatselijk bekend als de Kerkstraat 102 en 104 in Weert, wijzen wij uw handhavingsverzoek toe.

Voor het overige wijzen wij uw handhavingsverzoek af.

Hieronder leest u onze overwegingen.

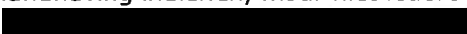
Motivering

Handhavingsverzoek

Uw handhavingsverzoek heeft betrekking op de Kerkstraat 102 en 104 in Weert. Er zou volgens u sprake zijn van:

- Illegale kamerverhuur;
- Illegale dakterrassen;
- Illegale handelsreclame en bestickering van de voorgevel;
- Brandveiligheidsvoorschriften die niet worden nageleefd;
- Illegale luifel;
- Tuin die vol met puin ligt;
- Geluidsoverlast;
- Slecht onderhoud van de panden;
- Illegale verkoop van vlees en vis.

Belanghebbende

Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (artikel 1:2, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Een ieder kan een verzoek om handhaving indienen, maar niet iedereen kan als belanghebbende worden aangemerkt.  liggen de panden aan de Kerkstraat 104 en 102 in Weert. Vanuit uw perceel heeft u zicht op deze panden. Gelet hierop merken wij u aan als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid van de Awb.

Verloop van de zaak

Er hebben verschillende controles plaatsgevonden.

Controle 13 maart 2023 Kerkstraat 102 en 104

- Tijdens deze controle is geconstateerd dat er op dat moment sprake was van illegale kamerverhuur op Kerkstraat 102 en 104. Er woonde ten tijde van de controle drie personen op de Kerkstraat 102 en drie personen op de Kerkstraat 104.
- Ten tijde van controle is tevens geconstateerd dat zowel op Kerkstraat 102 en 104 een illegaal dakterras aanwezig was.
- Voor betreft onderhoud van de twee panden zijn geen strijdigheden met het Bouwbesluit 2012 geconstateerd.

Controle 26 april 2023 Kerkstraat 102

- Er is ten tijde van de controle geconstateerd dat bij Kerkstraat 102 een illegale lichtbakreclame aan de voorgevel aanwezig was. Verder was het gehele raam voorzien van raambestickering met handelsreclame. Dit is zonder vergunning aangebracht en is tevens in strijd met de redelijke eisen van de welstand.
- Er is geconstateerd dat er een luifel aanwezig is.
- De tuin is ook onderzocht. Ten tijde van de controle is opgemerkt dat er te veel rommel aanwezig was. De eigenaar is gesommeerd de tuin op te (laten) ruimen.
- Er heeft ook een controle plaatsgevonden in de winkel aan de Kerkstraat 102 met als doel een controle uit te oefenen op de geldende milieu wet- en regelgeving. Tijdens de controle is niet gebleken dat er overtredingen zijn voor het Activiteitenbesluit Milieubeheer.

Hercontrole 6 juni 2023 Kerkstraat 102

- Er is geconstateerd dat de tuin is opgeruimd.

Controles Kerkstraat 102 en 104 inzake geluidsoverlast periode: 27 februari tot en met 15 juni 2023

- Er hebben in deze periode 42 controles plaatsgevonden op verschillende tijden. In deze periode is eenmaal een constatering geweest van geluidsoverlast. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er over het algemeen gezien geen sprake is van geluidsoverlast.

Omgevingsvergunning kamerverhuur en dakterrassen:

Op 15 maart 2023 zijn twee aanvragen omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van legalisatie van kamerverhuur en dakterrassen op Kerkstraat 102 en 104. Op 17 mei 2023 zijn twee omgevingsvergunningen verleend ten behoeve van legalisatie van kamerverhuur en van de dakterrassen op Kerkstraat 102 en 104.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) juncto artikel 4, onderdeel 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) kan een omgevingsvergunning worden verleend voor 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. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid is de Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingmogelijkheden' d.d. 1 mei 2018 (incl. 1^e herziening) en de Beleidsnota 'Huisvesting internationale werknemers, Gemeente Weert, actualisatie 2021' tevens van toepassing.

Voor wat betreft de dakterrassen is besloten om op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 van de Wabo juncto artikel 8.4.1 van het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' een omgevingsvergunning te verlenen.

Aanschrijving 14 juni 2023

Ten aanzien van de handelsreclame op de voorgevel van de winkel aan de Kerkstraat 102 is een voornemen last onder dwangsom verstuurd wegens strijdigheid met wet- en regelgeving.

Controle 29 juni 2023

- Er is geconstateerd dat de raambestickering is verwijderd. De lichtbak was nog aanwezig ten tijde van de controle, maar is dezelfde dag alsnog verwijderd.
- Er is geconstateerd dat er ten tijde van de controle drie personen op Kerkstraat 102 wonen en vier personen op de Kerkstraat 104.
- De brandveiligheidsvoorschriften zijn ook gecontroleerd. De vluchtroute en rookmelders zijn conform de regels uit het Bouwbesluit en de tekeningen uit de verleende omgevingsvergunningen geplaatst.

Inhoudelijke beoordeling

Kamerverhuur en dakterrassen

Voor wat betreft de kamerverhuur en de dakterrassen was de situatie ten tijde van het indienen van het handhavingsverzoek illegaal. Inmiddels is de situatie gelegaliseerd. Enige opmerking is dat de dakterrassen te hoog zijn uitgevoerd. Daar zal in een afzonderlijke handhavingsprocedure op worden gehandhaafd.

Handelsreclame

Op 30 juni 2023 is geconstateerd dat de overtreding is beëindigd. Handhavend optreden is dus niet nodig.

Brandveiligheidsvoorschriften

Voor wat betreft de brandveiligheid zijn geen strijdigheden geconstateerd. In het kader van brandveiligheid dient op grond van artikel 6.21 lid 3 van het Bouwbesluit iedere bouwlaag met verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder aanwezig te zijn die voldoet aan EN 14604. Hieraan wordt voldaan. Er is dus geen grond om handhavend op te treden.

Luifel

Ten aanzien van de luifel is onderzocht of deze vergunningsplichtig is. In artikel 2, aanhef en onder 8, van bijlage II van het Bor staat aangegeven dat voor een zonwering geen omgevingsvergunning is vereist. Op grond van jurisprudentie is een luifel aan te merken als een zonwering als bedoeld in artikel 2, aanhef en onder 8, van bijlage II van het Bor. Conclusie is dus dat de luifel vergunningsvrij is. Er is derhalve geen grond om handhavend op te treden.

Tuin

Nu de tuin is opgeruimd, is er ten aanzien van de tuin op dit moment geen reden om handhavend op te treden.

Geluidsoverlast

Geluidsoverlast is onvoldoende aangetoond. Uit onderzoek (42 controles) over de periode van eind februari tot en met medio juni 2023 is er slechts tijdens een controle geluidsoverlast geconstateerd. Dit is onvoldoende grond om handhavend op te treden.

Onderhoud van de panden

In het Bouwbesluit 2012 zijn voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en milieu vastgelegd. Een bouwwerk moet altijd voldoen aan deze voorschriften. Er zijn geen strijdigheden met het Bouwbesluit geconstateerd. Er is dus geen grond om op dit punt handhavend op te treden.

Illegale verkoop vlees en vis

In het handhavingsverzoek wordt gesproken over het feit dat de drijver van de winkel op de Kerkstraat 102 illegaal vis en vlees zou verkopen. Dit is geen overtreding in de zin van het

Activiteitenbesluit Milieubeheer. Wij hebben geen bevoegdheid om hierop te controleren. De controlerende instantie is de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit.

Conclusie

Ten aanzien van de dakterrassen komen wij tot de conclusie dat deze niet zijn uitgevoerd conform de verleende omgevingsvergunningen en hiervoor wijzen wij uw handhavingsverzoek toe. De overige klachten zijn onderzocht en geven geen reden tot handhavend optreden. Ten aanzien van de illegale verkoop van vlees en vis zijn wij niet bevoegd om op te treden.

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? Neemt u dan contact op met mevrouw M. Soubai, jurist afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Zij is bereikbaar via telefoonnummer 0495 - 575508 of via e-mail m.soubai@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,


A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris


mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester