

Inhoudelijke beoordeling

Parkeeroverlast en geluidsoverlast

In uw schrijven geeft u aan dat er sprake is van parkeeroverlast en geluidsoverlast. In de periode 27 februari tot en met 15 juni 2023, hebben 42 controles op diverse tijdstippen plaatsgevonden. In deze periode is er slechts tweemaal een constatering geweest van fout parkeren. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er over het algemeen gezien geen sprake is van onevenredige parkeer- en geluidsoverlast.

Vervuilde tuin

In uw schrijven geeft u aan dat er sprake is van een vervuilde tuin op het perceel van de Kerkstraat 114 in Weert. Tijdens een controle op 27 april 2023 is door onze toezichthouder de tuin gecontroleerd. In de tuin was enkel onkruid en her en der bestratingsmateriaal aangetroffen. De staat van de tuin is getoetst aan artikel 7.21 van het Bouwbesluit 2012. De tuin bevindt zich in een redelijke staat. Er is geen strijdigheid geconstateerd.

Overbevolking

In uw handhavingsverzoek geeft u aan dat er sprake is van te veel bewoners in de Kerkstraat 114. U geeft aan dat het aantal personen varieert van 6-14 personen. Hierover zijn wij het volgende van oordeel.

Er is een bouwvergunning uit 1992 geldig ten behoeve van kamerverhuur op de Kerkstraat 114 in Weert. In de vergunning staat niets vermeld over het aantal personen dat in de kamers mag verblijven. Omdat dit ontbreekt is er een berekening gemaakt op basis van de huidige regelgeving uit het Bouwbesluit 2012. In artikel 7.18 van het Bouwbesluit 2012 is opgenomen dat een woonfunctie niet mag worden bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Er dient dus een berekening gemaakt te worden op basis van de gebruiksoppervlakte. Dit wetsartikel beoogt overbevolking tegen te gaan. De oppervlakte van de eerste verdiepingvloer is 81 m². De oppervlakte van de tweede verdiepingvloer is 49 m². Op basis van de hiervoor genoemde regelgeving is een berekening gemaakt. De uitkomst hiervan is dat op de eerste verdiepingvloer maximaal 6 personen mogen verblijven. Op de tweede verdiepingvloer mogen maximaal 4 personen verblijven. Er mogen dus in totaal 10 personen verblijven. Er hebben op drie momenten controles plaatsgevonden ten aanzien van het aantal bewoners. Op 22 maart en 3 juli 2023 werden de kamers bewoond door 6 personen. Tijdens de controle van 17 augustus werden de kamers bewoond door 7 personen. Er is dus geen sprake van een overtreding van artikel 7.18 van het Bouwbesluit 2012. Dit wetsartikel beoogt overbevolking tegen te gaan.

Ombouwen van kamers naar appartementen

In uw handhavingsverzoek geeft u aan dat de kamers op de Kerkstraat 114 zonder omgevingsvergunning zijn omgebouwd naar appartementen. Hierover zijn wij het volgende van oordeel.

Om dit te beoordelen is de tekening behorende bij de geldende bouwvergunning van 1992 vergeleken met de huidige situatie. Er is geconstateerd dat de bouwkundige indeling hierbij nagenoeg niet is veranderd ten opzichte van de vergunde tekeningen. Er is een tussenwand op de eerste en op de tweede verdieping geplaatst en een wc in een doucheruimte. Dit zijn de enige wijzigingen ten opzichte van de vergunning. Dit zijn geen constructieve wijzigingen en ook geen wijzigingen van de (beschermd sub)brandcompartimentering. Deze wijzigingen zijn op grond van artikel 3, onderdeel 8 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij.

Illegale verhuur berging aan derde

In uw handhavingsverzoek geeft u aan dat er sprake is van een illegale verhuur van een berging aan een derde. Hierover zijn wij het volgende van oordeel.

De berging wordt op dit moment zelfstandig en onafhankelijk van het hoofdgebouw gebruikt ten behoeve van verhuur aan een derde. Deze derde partij is geen gebruiker van het hoofdgebouw. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Woongebieden 2019". Een bijgebouw mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Inherent hieraan is dat het bijgebouw dient te worden gebruikt conform de bestemming. De huidige bestemming is de bestemming 'Centrum'. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. De eigenaar is

aangeschreven om de overtreiding te beëindigen voor 1 september 2023. Omdat de overtreiding op dit moment nog niet is beëindigd leggen wij de eigenaar een last onder dwangsom op.

Geluidsoverlast door akoestische verbindingen

In uw handhavingsverzoek geeft u geluidsoverlast te ervaren door akoestische verbindingen. Hierover zijn wij het volgende van oordeel.

Om te beoordelen wat de akoestische eisen zijn dient er gekeken te worden naar het Bouwbesluit 2012. Het gaat in dit geval om bestaande bouw. Het bouwbesluit stelt echter alleen akoestische eisen bij nieuwbouw. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van het Bouwbesluit. Gelet hierop hebben wij geen grond om handhavend op te treden.

Conclusie

Ten aanzien van het gebruik van de berging in strijd met het bestemmingsplan wijzen wij het handhavingsverzoek toe. De overige zaken zijn onderzocht en geven geen reden tot handhavend optreden.

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:

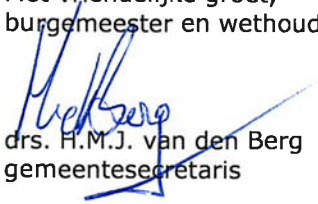
Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

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 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,


drs. H.M.J. van den Berg
gemeentesecretaris


mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester