GEMEENTE WEERT

Aangetekend

[redacted]

Weert, 25 APR. 2024

Onderwerp : beslissing op bezwaar
Uw kenmerk : Z2023-00001312

Beste [redacted]

Op 23 juni 2023 ontvingen wij uw bezwaarschrift. Bij brief van 4 september 2023 (ingekomen op 5 september 2023) heeft mr. W.J.F. Geertsen, werkzaam bij Van Dijk c.s. Advocaten te Maastricht, namens u een aanvullend bezwaarschrift ingediend. In deze brief leest u de beslissing op het bezwaarschrift.

Bestreden besluit
Het bezwaarschrift richt zich tegen de besluiten van 17 mei 2023. Met deze besluiten zijn omgevingsvergunningen verleend voor het gebruiken van de twee panden aan de Kerkstraat 102 en 104 in Weert voor kamerverhuur en het legaliseren van twee dakterrassen.

Beslissing op bezwaar
Wij hebben besloten, met verwijzing naar de hierna opgenomen motivering, om:
1. de bezwaren ontvankelijk te verklaren;
2. de bezwaren ongegrond te verklaren en
3. de bestreden besluiten in stand te laten.

Motivering
Bezwaarschrift
Tegen de besluiten van 17 mei 2023 heeft u (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift (ingekomen op 23 juni 2023) ingediend. De bezwaargronden luiden:
1. Bezwaarmaker is tegen de dakterrassen op nummers 102 en 104 waar hij als buurman veel last van heeft.
2. Bezwaarmaker is tegen het aantal personen dat in de panden is toegelaten. Er zitten 5 personen per woning boven op elkaar gepropt in drie kleine kamertjes. Dit is niet meer van deze tijd en lijkt op mensenhandel.
3. Onder bij pand 104 wordt verbouwd om nog meer mensen in het pand te proppen. En dit voor waanzinnig hoge huren van maar liefst € 2.500,= per woning alleen voor het bovengedeelte. Deze mensen hebben niet veel keuze en zijn overgeleverd aan de verhuurders en uitzendbureaus. Door dit te gedogen wordt het alleen maar erger in dit land. Wie gaat er opkomen voor de mensen in dit soort panden?

Bij brief van 4 september 2023 (ingekomen op 5 september 2023) heeft mr. W.J.F. Geertsen, werkzaam bij Van Dijk c.s. Advocaten te Maastricht, namens bezwaarmaker een aanvullend bezwaarschrift ingediend. De aanvullende bezwaargronden luiden:

4. Op grond van de verleende vergunningen mogen er vijf mensen worden gehuisvest in beide woningen met huisnummers 102 en 104. Dit aantal is zeer hoog en veroorzaakt voor bezwaarmaker veel overlast.
5. Met de vergunningsaanvraag is een huis - en klachtenreglement (van Kabmans BV) ingediend. Heruit blijkt dat er sancties staan op het veroorzaken van verschillende vormen van overlast, zoals het gebruik van drugs en geluidsoverlast. Bezwaarmaker ondervindt een groot aantal van deze vormen van overlast. Hiertegen zijn echter nog geen maatregelen genomen.
6. Zo wordt er, volgens bezwaarmaker, gebruik gemaakt van drugs, te weten het roken van wiet, door de huurders. Ook worden er door de huurders sigaretten gerookt. Hierdoor ondervindt bezwaarmaker stankoverlast. Wanneer hij zich in zijn tuin bevindt, ruikt hij een wietgeur en dit is voor hem allesbehalve prettig. Bezwaarmaker kan niet meer normaal in zijn tuin zitten, zonder overlast te ervaren. Bezwaarmaker is dan ook niet graag in zijn tuin. Dit neemt zijn woongenot weg, zeker nu hij juist veel moeite heeft gestopt in het aanleggen van een nette en mooie tuin. Al deze moeite lijkt nu voor niks geweest.
7. Bezwaarmaker ervaart veel geluidsoverlast. Er wordt harde muziek gedraaid door de huurders en er wordt luid gepraat.
8. Ook worden er door de huurders veel auto's geparkeerd in de straat c.q. de parkeerplaats in de buurt, waardoor er vaak geen plaats meer is voor andere auto's. De arbeiders krijgen conform het bedrijfsreglement van Kabmans BV een auto ter beschikking. Dit betekent dat alle arbeiders een auto zullen parkeren in de buurt van de woning. Hierdoor wordt het aantal auto's, in tegenstelling tot wat in de omgevingsvergunning is aangegeven, wel degelijk vergroot ten opzichte van de eerdere situatie. Dit is in strijd met artikel 21.6.4 sub b van het vigerende bestemmingsplan.
9. De overlast die bezwaarmaker ervaart, is strijdig met het huis- en klachtenreglement. Hiertegen wordt niet opgetreden. Het is voor bezwaarmaker onbegrijpelijk dat er een vergunning wordt verleend voor het huisvesten van een dermate groot aantal personen, terwijl deze veel overlast veroorzaken waartegen niet wordt gehandhaafd, ondanks dat dit een van de voorwaarden was voor het verlenen van de vergunning. Er zouden controles moeten plaatsvinden door medewerkers van Kabmans BV, maar hiervan lijkt geen sprake te zijn. De overlast is buiten alle proporties door het grote aantal mensen dat op huisnummers 102 en 104 woont. De vergunningen dienen te worden ingetrokken. Mochten de vergunningen, ondanks de bezwaren, toch in stand blijven, dan moet het aantal bewoners worden verlaagd om de overlast weg te nemen.
10. Ten aanzien van het dakterras merkt bezwaarmaker op dat deze overlast, zoals hij die toch al ervaart door het grote aantal huurders dat naast hem woont, alleen maar wordt vergroot. De huurders maken veelvuldig gebruik van het dakterras. Helaas betekent dat voor bezwaarmaker dat er ook buiten, op het dakterras, overlast wordt veroorzaakt.
11. De huurders roken wiet en sigaretten op het dakterras, waardoor bezwaarmaker veel stank ervaart. De wietgeur die bezwaarmaker ruikt in zijn tuin is alleen maar toegenomen. Ook wordt er op het dakterras overmatig geluid geproduceerd. Zo wordt er op het terras harde muziek gedraaid en wordt er hard gepraat en gelachen. Aangezien het geluid buiten wordt gemaakt is dit voor bezwaarmaker extra goed te horen en ervaart hij meer overlast.

Bij brief van 13 september 2023 (ingekomen per e-mail op 13 september 2023 en per post op 14 september 2023) heeft mr. dr. ing. P. de Haan, werkzaam bij PDH/Advocatuur te Den

Bosch, namens vergunninghouder een schriftelijke uiteenzetting ingediend. De brief bevat de volgende punten:

1. Bezwaarmaker heeft niet of onvoldoende onze motivering weerlegd waarom de omgevingsvergunningen voor de afwijkingen van het bestemmingsplan zijn verleend.
2. Bezwaarmaker heeft niet weersproken dat wij in beginsel de bevoegdheid hebben om een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan te verlenen met toepassing van artikel 4, onderdeel 9 van bijlage II van het Bor.
3. Bezwaarmaker heeft niet onderbouwd dat wij van de bevoegdheid geen gebruik konden maken om met toepassing van de kruimellijst een omgevingsvergunning te verlenen.
4. Bezwaarmaker heeft niet onderbouwd dat de verleende omgevingsvergunningen in strijd zijn met de Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingsbevoegdheden' d.d. 1 mei 2018 (incl. 1e herziening) en de Beleidsnota 'Huisvesting internationale werknemers, Gemeente Weert, actualisatie 2021'. Dit lag wel op de weg van bezwaarmaker nu de omgevingsvergunningen zo'n uitgebreide motiveringen bevatten.
5. De gemachtigde verwijst naar passages uit het kopje 'Toetsing aanvraag – kamerverhuur' in de omgevingsvergunningen waarin wij uitvoerig hebben gemotiveerd waarom aan de beide beleidsnota's is voldaan. Uit deze passages volgt dat de werknemers voldoende gebruiksoppervlakte hebben, dat er geen sprake zal zijn van een grotere parkeerdruk op de omgeving en dat er een huis- en klachtenreglement is om overlast voor de buurt te voorkomen.
6. Vergunninghouder is niet op de hoogte van de klachten van bezwaarmaker. Hij laat vergunninghouder helaas niets weten. Daarom kunnen de beheerder en de vergunninghouder niet optreden indien overlast door bezwaarmaker wordt ervaren.
7. In het huis- en klachtenreglement staat dat er geen drugs gebruikt mogen worden, alsmede dat er niet gerookt mag worden binnen in het pand. Ook is op basis van dit reglement geen geluidsoverlast toegestaan.
8. Er liggen diverse winkels op het gedeelte van de straat/plein, zoals de kerk, kapper, twee snackbars, een supermarkt en een fietsenwinkel. Naar de mening van vergunninghouder is er juist meer last van de vrachtwagens en bussen welke dagelijks komen voor het laden en lossen in de fietsenwinkel van bezwaarmaker (spullen, materialen en onderdelen) alsmede zijn klanten.
9. Met de vergunningvoorschriften (1, 4, 6, 7 en 8) hebben wij geborgd dat de buurt geen onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat zal ondervinden.
10. Bezwaarmaker heeft niet weersproken dat het dakterras voldoet aan de criteria van de binnenplanse afwijkingsregel van artikel 8.4.1 van de planregels.
11. Bij de aankoop van het pand in januari 2022 lagen op het dakterras een tuinset en een barbecue grill. Deze werden op het dakterras door de andere eigenaar gebruikt. Na aankoop van het pand heeft vergunninghouder deze meteen opgeruimd.
12. Zover vergunninghouder bekend, is hier nooit een klacht van gedaan of ontvangen en had bezwaarmaker er geen enkele moeite mee dat er gebruik werd gemaakt van het dakterras bij de oude eigenaar.
13. In maart 2022 heeft bezwaarmaker vergunninghouder een appje gestuurd (uit het niets, nooit eerder een bericht ontvangen) met een foto waarop op het dak een aantal (lege) dozen staan.
14. Vergunninghouder en bezwaarmaker hebben toen gesproken over hoe dit het beste kan worden opgelost. Bezwaarmaker gaf toen aan dat hij het dak niet wilde zien en vroeg aan vergunninghouder of hij geen terras kon maken. Bezwaarmaker gaf aan blij te zijn met deze oplossing. Voor mei 2023 is er nooit een klacht binnengekomen (behoudens bovenstaande, maar daarover heeft vergunninghouder met bezwaarmaker een akkoord bereikt).
15. Het dakterras wordt voornamelijk gebruikt voor het drogen van de was en het luchten van de woning. De afstand tussen het terras en het terras van

bezwaarmaker is meer dan 6 meter, dit bedraagt ongeveer 7 meter. Ook in zoverre is er geen reden waarom bezwaarmaker onaanvaardbare overlast zou ervaren.

Ontvankelijkheid
Beoordeeld dient te worden of het bezwaarschrift tijdig is ingediend.

De bestreden besluiten zijn op 17 mei 2023 aan de aanvrager verzonden. Hiervan hebben op 22 mei 2023 publicaties plaatsgevonden op de website officiëlebekendmakingen.nl. De verzenddata van de bestreden besluiten zijn genoemd in de publicaties zodat (derde-) belanghebbenden daarvan kennis kunnen nemen. Gelet op de verzenddata van de bestreden besluiten aan de aanvrager is 28 juni 2023 de laatste dag van de bezwaartermijn. Tegen de besluiten van 17 mei 2023 heeft bezwaarmaker een bezwaarschrift (ingekomen op 23 juni 2023) ingediend. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend. Bij brief van 4 september 2023 (ingekomen op 5 september 2023) is een aanvullend bezwaarschrift ingediend.

Beoordeeld dient te worden of het bezwaarschrift voldoet aan artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

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

Beoordeeld dient te worden of bezwaarmaker aan te merken is als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid van de Awb. Ten aanzien van natuurlijke personen geldt dat zij als belanghebbende in de zin van de Awb kunnen worden aangemerkt als hun belangen rechtstreeks bij een besluit zijn betrokken. Dit betekent dat natuurlijke personen een voldoende objectief, actueel, eigen en persoonlijk belang dienen te hebben dat rechtstreeks geraakt wordt door het bestreden besluit (artikel 1:2, eerste lid van de Awb). In omgevingsrecht zaken geldt het nabijheids- en het zichtcriterium. Dit wil zeggen dat degenen die op een geringe afstand van de activiteit wonen (gemiddeld ongeveer op een afstand van 100 meter) of vanuit hun woning daarop zicht hebben als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. Ook kan de activiteit een zodanige ruimtelijke uitstraling hebben dat op grond daarvan sprake kan zijn van een rechtstreeks betrokken belang.

De bestreden besluiten zien op het gebruiken van de twee panden voor kamerverhuur en het legaliseren van twee dakterrassen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie R, nummers 3595 en 3594 en plaatselijk bekend als Kerkstraat 102 en 104 in Weert. Bezwaarmaker is eigenaar en bewoner van het pand gelegen op het perceel [redacted] de [redacted] in [redacted]

Het perceel aan de [redacted] in [redacted] bevindt zich langs het perceel aan de Kerkstraat 104 in Weert. De afstand tussen het pand van bezwaarmaker en het pand aan de Kerkstraat 104 in Weert bedraagt circa 2,50 meter. Vanuit zijn woning heeft bezwaarmaker zicht op het pand aan de Kerkstraat 104 in Weert. Gelet hierop kan hij als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid van de Awb worden aangemerkt.

De afstand tussen de woning van bezwaarmaker en het pand aan de Kerkstraat 102 in Weert bedraagt circa 10 meter. Gelet op deze korte afstand kan bezwaarmaker als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid van de Awb worden aangemerkt.

Met verwijzing naar het voorgaande zijn wij van oordeel dat het bezwaarschrift voldoet aan de wettelijke vereisten die gelden voor de ontvankelijkheid van een bezwaarschrift. Gelet hierop verklaren wij het bezwaarschrift ontvankelijk.

Hoorzitting
Op 20 september 2023 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt. Het verslag maakt deel uit van de overwegingen van dit besluit.

Bemiddeling
Op de hoorzitting is afgesproken dat partijen binnen een week aangeven of het traject van mediation wordt gekozen. Bij e-mail van 27 september 2023 heeft de gemachtigde van bezwaarmaker ons laten weten dat mediation kan worden ingezet. Daarbij heeft hij aangegeven dat de advocaten niet aanwezig zullen zijn bij de sessies. Hierop hebben wij de communicatie met bezwaarmaker en vergunninghouder opgepakt om het mediationtraject op te starten. Hierover hebben wij de gemachtigde van vergunninghouder bij brief van 29 september 2024 geïnformeerd.

Op 30 oktober 2023 en 8 januari 2024 hebben met partijen bemiddelingsgesprekken plaatsgevonden. Tijdens het bemiddelingsgesprek van 8 januari 2024 is afgesproken dat vergunninghouder aan het dakterras aanpassingen verricht. Er wordt een groenvoorziening aan de buitenzijde van het dakterras geplaatst en aan de binnenzijde wordt een geluidsabsorberende afscheiding geplaatst. Er is afgesproken dat het bezwaarschrift wordt ingetrokken zodra het dakterras conform de gemaakte afspraken is aangepast.

Op 5 februari 2024 ontvingen wij de foto's van het aangepaste dakterras. Bij e-mails van 8 februari 2024 en 28 februari 2024 hebben wij bezwaarmaker in de gelegenheid gesteld om het bezwaarschrift in te trekken. Hierop is geen reactie gekomen. Bij e-mail van 18 maart 2024 is gelegenheid geboden om het bezwaarschrift binnen twee weken na de verzending van deze e-mail in te trekken. Daarbij is aangegeven dat zonder tegenbericht er vanuit wordt gegaan dat het bezwaarschrift bij nader inzien niet wordt ingetrokken. Vast staat dat het bezwaarschrift niet is getrokken. Dit betekent dat er een beslissing op het bezwaarschrift wordt genomen.

Inhoudelijke beoordeling
Bezwaargronden 1, 10 en 11
Bezwaarmaker voert aan dat hij als buurman veel last heeft van de dakterrassen op nummers 102 en 104. In het aanvullend bezwaarschrift is aangevoerd dat de huurders veelvuldig gebruik maken van het dakterras. Verder is aangevoerd dat bezwaarmaker overlast ondervindt doordat de huurders wiet en sigaretten roken en overmatig geluid produceren.

In de schriftelijke uiteenzetting van 13 september 2023 is namens vergunninghouder aangevoerd dat vergunninghouder niet op de hoogte is van de klachten van bezwaarmaker, dat bezwaarmaker nooit heeft geklaagd over het gebruik van het dakterras bij de oude eigenaar, dat bezwaarmaker aan vergunninghouder heeft gevraagd om op het dak een terras te maken en dat de afstand tussen het terras en het terras van bezwaarmaker ongeveer 7 meter bedraagt en in zoverre geen reden is waarom bezwaarmaker onaanvaardbare overlast zou ervaren.

Op de hoorzitting heeft bezwaarmaker aangegeven dat hij in tegenstelling tot wat in de schriftelijke uiteenzetting staat vermeld, geen voorstander is geweest van het realiseren van het dakterras. Door het dakterras is zijn privacy aangetast. Hij woont boven de winkel. Vanaf het dakterras zien de buren hem als hij naar zijn woning gaat.

Namens de vergunninghouder is op de hoorzitting aangevoerd dat er is voldaan aan artikel 8.4.1, sub d en e van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De vergunningvoorschriften zorgen voor waarborging van de leefbaarheid. Het ligt in de rede om een handhavingsverzoek in te dienen indien niet aan de vergunningvoorschriften wordt voldaan.

Wij overwegen als volgt.

Volgens artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven.

Volgens artikel 5:50, derde lid van het Burgerlijk Wetboek wordt de in dit artikel bedoelde afstand gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.

Over het dakterras aan de Kerkstraat 104 in Weert is in de omgevingsvergunning van 17 mei 2023 (met ons kenmerk Z2023-00000498) opgenomen dat het dakterras circa 3 meter uit de erfgrens van het perceel van bezwaarmaker ligt waardoor er is voldaan aan artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek. Op basis van de luchtfoto uit 2023 constateren wij dat de betreffende afstand 3,67 meter bedraagt. De afstand tussen het dakterras aan de Kerkstraat 102 in Weert en de erfgrens van het perceel van bezwaarmaker bedraagt 7,37 meter. Deze constatering baseren wij op de luchtfoto uit 2023 in combinatie met de bij de vergunningaanvragen ingediende tekeningen van de dakterrassen. Gelet op de afstand van meer dan de door artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde afstand van 2 meter én de aanpassingen die vergunninghouder in het kader van de bemiddeling aan de dakterrassen heeft uitgevoerd, zijn wij van oordeel dat het woon- en leefklimaat van bezwaarmaker door de dakterrassen niet onevenredig zal worden aangetast. Daarbij nemen wij in aanmerking dat het pand van bezwaarmaker gelegen is in het zuidoosten van Weert in de wijk Keent binnen een stedelijke omgeving waar mensen op een relatief korte afstand van elkaar wonen en daardoor enige hinder van elkaar hebben te dulden. Voor zover bezwaarmaker ten gevolge van het gebruik van de dakterrassen aan de Kerkstraat 102 en 104 in Weert onevenredige overlast vreest dan wel onevenredige overlast ondervindt, is dit een kwestie van handhaving die buiten de omvang van deze procedure valt.

Gelet op het voorafgaande besluiten wij bezwaargronden 1, 10 en 11 ongegrond te verklaren.

Bezwaargronden 2, 4, 5, 6, 7 en 9
Bezwaarmaker is tegen het aantal personen dat in de panden is toegelaten. Volgens hem zitten er 5 personen per woning boven op elkaar gepropt in drie kleine kamertjes. Hij vindt dit niet meer van deze tijd en vindt dit op mensenhandel lijken. In het aanvullend bezwaarschrift is aangevoerd dat het aantal personen per pand zeer hoog is en dat bezwaarmaker een groot aantal vormen van overlast (wiet, sigaretten, geluidsoverlast) ondervindt. Hiertegen wordt niet opgetreden.

In de schriftelijke uiteenzetting van 13 september 2023 is namens vergunninghouder verwezen naar de passages uit het kopje 'Toetsing aanvraag – kamerverhuur' in de omgevingsvergunningen, de vergunningvoorschriften en is aangegeven dat vergunninghouder niet op de hoogte is van de klachten van bezwaarmaker.

Op de hoorzitting heeft bezwaarmaker aangevoerd dat er meer mensen wonen dan conform de vergunning is toegestaan. De woning is volgens hem ook te klein voor 5 personen. Vergunninghouder heeft aangegeven dat het aantal bedden is teruggebracht naar vijf.

Verder heeft bezwaarmaker op de hoorzitting aangevoerd dat hij zich onvoldoende gehoord voelt inzake de overlast meldingen en dat hij geen klachten heeft ingediend omdat hij het druk heeft in de winkel en geen tijd/zin heeft om te klagen. Momenteel is het rustig en

ervaart hij geen overlast, maar de huidige huurder heeft aangegeven niet lang meer te blijven.

Wij overwegen als volgt.

Voor zover bezwaarmaker stelt dat er meer mensen wonen dan is toegestaan en/of onevenredige overlast ondervindt, is dit een kwestie van handhaving die buiten de omvang van deze procedure valt.

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie R, nummer 3594 en plaatselijk bekend als Kerkstraat 102/102A in Weert valt binnen de bestemming 'Centrum' van het geldende bestemmingsplan "Woongebieden 2019".

Artikel 8.5.1, onder g van het geldende bestemmingsplan bepaalt dat het gebruiken of laten gebruiken van gronden of opstallen voor kamerverhuur in strijd is met het bestemmingsplan.

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie R, nummer 3595 en plaatselijk bekend als Kerkstraat 104 in Weert valt binnen de bestemming 'Wonen' van het geldende bestemmingsplan "Woongebieden 2019".

Artikel 21.5.1, onder h van het geldende bestemmingsplan bepaalt dat het gebruiken of laten gebruiken van gronden of opstallen voor kamerverhuur in strijd is met het bestemmingsplan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur'. Deze aanduiding is ter plaatse niet van toepassing.

Bij de aanvragen om omgevingsvergunning zijn onder andere SNF-certificaten en huis- en klachtenreglementen ingediend. Hieruit blijkt dat de aanvragen betrekking hebben op de huisvesting van internationale werknemers. Op 15 december 2021 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsnota huisvesting internationale werknemers actualisatie 2021' vastgesteld. Volgens deze beleidsnota is het mogelijk om ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers kamers te verhuren in een reguliere woning en zijn maximaal 5 personen per woning toegelaten. Volgens Bijlage A van de Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingsmogelijkheden' d.d. 1 mei 2018 mag een bestaande reguliere woning getransformeerd worden naar kamerbewoning mits het maximaal vijf personen betreft en sprake is van minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte per persoon. Volgens artikel 7.18, eerste lid van het Bouwbesluit 2012 mag een woonfunctie niet bewoond worden door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte.

Uit de tekeningen behorende bij de omgevingsvergunning van 17 mei 2023 (met ons kenmerk Z2023-00000497) verleend voor het pand aan de Kerkstraat 102 in Weert, blijkt dat er sprake is van drie slaapkamers. Slaapkamer 1 en slaapkamer 2 bevinden zich op de eerste verdieping van het pand. Slaapkamer 1 bedraagt 10,82 m² en heeft twee bedden. Slaapkamer 2 bedraagt 8,78 m² en heeft een bed. Slaapkamer 3 bevindt zich op de tweede verdieping, bedraagt 11,20 m² en heeft twee bedden. Verder blijkt uit de tekeningen dat de woonkamer 11,81 m², de badkamer 4,60 m² en de keuken 9,72 m² bedraagt en dat zich op de tweede verdieping een berging (5,01 m²), een zolder (3,78 m²) en een wasruimte (5,95) m² bevinden. Voornoemde omgevingsvergunning is verleend voor de huisvesting van maximaal vijf internationale werknemers. Uit het voorafgaande volgt dat de gebruiksoppervlakte per persoon 14,33 m² bedraagt en daarmee voldoet aan de minimale gebruiksoppervlakte van 12 m² per persoon. Dit betekent dat de omgevingsvergunning van 17 mei 2023 (met ons kenmerk Z2023-00000497) terecht verleend is voor de huisvesting van maximaal vijf internationale werknemers. Dit is ook als voorschrift (1) aan de omgevingsvergunning verbonden.

Uit de tekeningen behorende bij de omgevingsvergunning van 17 mei 2023 (met ons kenmerk Z2023-00000498) verleend voor het pand aan de Kerkstraat 104 in Weert, blijkt dat er sprake is van drie slaapkamers. Slaapkamer 1 bevindt zich op de eerste verdieping van het pand. Slaapkamer 1 bedraagt 11,84 m² en heeft twee bedden. Slaapkamer 2 en slaapkamer 3 bevinden zich op de tweede verdieping. Slaapkamer 2 bedraagt 8,76 m² en heeft twee bedden. Slaapkamer 3 bedraagt 8,75 m² en heeft een bed. Verder blijkt uit de tekeningen dat de woonkamer 9,09 m², de badkamer 3,65 m² en de keuken 14,80 m² bedraagt en dat zich op de tweede verdieping een wasruimte van 5,95 m² bevindt. Voornoemde omgevingsvergunning is verleend voor de huisvesting van maximaal vijf internationale werknemers. Uit het voorafgaande volgt dat de gebruiksoppervlakte per persoon 12,57 m² bedraagt en daarmee voldoet aan de minimale gebruiksoppervlakte van 12 m² per persoon. Dit betekent dat de omgevingsvergunning van 17 mei 2023 (met ons kenmerk Z2023-00000498) terecht verleend is voor de huisvesting van maximaal vijf internationale werknemers. Dit is ook als voorschrift (1) aan de omgevingsvergunning verbonden.

Voorts stellen wij vast dat er een aantal voorschriften aan de omgevingsvergunningen van 17 mei 2024, met onze kenmerken Z2023-00000497 en Z2023-00000498, zijn verbonden die ertoe strekken een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen voor omwonenden. Zo is voorgeschreven dat Kabmans Beheer BV als beheerder is aangewezen, 24/7 beschikbaar en bereikbaar dient te zijn en aanspreekpunt is voor bewoners, omgeving en de gemeente. Met voorschrift (5) is geborgd dat als Kabmans Beheer BV stopt als beheerder een nieuwe beheerder dient te worden aangewezen en dat vergunninghouder ons hiervan per omgaande in kennis stelt.

Verder staan in de huis- en klachtenreglementen hoe onevenredige overlast wordt voorkomen. De internationale werknemers mogen geen:

- overlast als gevolg van overmatig alcoholgebruik veroorzaken;
- geluidsoverlast veroorzaken;
- overlast veroorzaken bij bezoek, feesten of barbecue;
- afval rond laten slingeren;
- drugs in de huisvesting gebruiken of verhandelen;

Conform de 'Beleidsnota huisvesting internationale werknemers actualisatie 2021' zijn in het huis- en klachtenreglement opgenomen welke sancties getroffen worden als bovengenoemde huisregels worden overtreden. Het betreft de volgende sancties:

- Overmatig alcohol gebruik en bijbehorende overlast leidt tot een waarschuwing en boete. Bij een tweede overtreding wordt men direct ontslagen.
- Bij herhaalde constatering van geluidsoverlast zal men naar andere huisvesting moeten zoeken.
- Bij overlast veroorzaakt door bezoek, feesten of barbecue wordt eerst een waarschuwing gegeven, daarna bedraagt de boete € 50,= per incident.
- Bij constatering van het gebruiken of verhandelen van drugs wordt men direct de huisvesting uitgezet.

Om te borgen dat de huis- en klachtenreglementen worden nageleefd, is in voorschrift (7) opgenomen dat wanneer een huisregel wordt overtreden de beheerder daartegen een passende sanctie treft.

Wij zijn van oordeel dat door de genoemde voorschriften en documenten aan de omgevingsvergunningen van 17 mei 2024, met onze kenmerken Z2023-00000497 en Z2023-00000498, te verbinden voldoende acht is geslagen op de belangen van omwonenden en gedaan is wat binnen de mogelijkheden ligt om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden te garanderen. Relevant voor deze beoordeling zijn de objectief vast te stellen negatieve invloeden op de omgeving als redelijkerwijs te verwachten gevolgen van wat de omgevingsvergunningen mogelijk maken. Het gaat dan om ruimtelijke effecten en niet om subjectieve elementen. Door de huis- en klachtenreglementen en door

middel van de vergunningvoorschriften te waarborgen dat die regels moeten worden nageleefd, hebben wij voldoende verzekerd dat de negatieve gevolgen voor het woonklimaat in de directe omgeving kunnen worden beperkt. Voor zover de genoemde voorschriften en documenten niet worden nageleefd en daarmee in strijd zou worden gehandeld met de verleende omgevingsvergunningen betreft dit een kwestie van handhaving die buiten de omvang van deze procedure valt.

Gelet op het voorafgaande besluiten wij bezwaargronden 2, 4, 5, 6, 7 en 9 ongegrond te verklaren.

Bezwaargrond 3
Bezwaarmaker geeft aan dat bij het pand onder nummer 104 nog meer wordt verbouwd om nog meer mensen in het pand te proppen. En dit voor waanzinnig hoge huren van maar liefst € 2.500,= per woning alleen voor het bovengedeelte. Deze mensen hebben niet veel keuze en zijn overgeleverd aan de verhuurders en uitzendbureaus. Door dit te gedogen wordt het alleen maar erger in dit land. Wie gaat er opkomen voor de mensen in dit soort panden?

Wij overwegen als volgt.

De omgevingsvergunning van 17 mei 2023, geregistreerd onder ons kenmerk Z2023-00000498, heeft betrekking op de bouwactiviteit en de planologische gebruiksactiviteit ten behoeve van het gebruik voor kamerverhuur van de bovenverdieping van het pand aan de Kerkstraat 104 in Weert. Het bestreden besluit heeft geen betrekking op de begane grond van het pand. Dit betekent dat wij niet kunnen ingaan op de vrees van bezwaarmaker dat het pand onder nummer 104 nog meer wordt verbouwd om nog meer mensen in het pand te proppen.

Voor zover bezwaarmaker aanvoert dat de huurprijzen te hoog zijn, zijn wij het volgende van oordeel. De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit mag uitsluitend worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de in artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht opgenomen weigeringsgronden. Dit systeem van een beperkt aantal dwingende weigeringsgronden wordt het limitatief-imperatief stelsel genoemd. Deze weigeringsgronden komen er in het kort op neer dat de aanvraag dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Dit betekent dat het bezwaar inzake de huurprijzen buiten de omvang van deze procedure valt.

Bezwaargrond 8
Bezwaarmaker voert aan dat er door de huurder veel auto's geparkeerd worden in de straat c.q. de parkeerplaats in de buurt, waardoor er vaak geen plaats meer is voor andere auto's. De arbeiders krijgen conform het bedrijfsreglement van Kabmans BV een auto ter beschikking. Dit betekent dat alle arbeiders een auto zullen parkeren in de buurt van de woning. Hierdoor wordt het aantal auto's, in tegenstelling tot wat in de omgevingsvergunningen is aangegeven, wel degelijk vergroot ten opzichte van de eerdere situatie. Dit is in strijd met artikel 21.6.4 sub b van het vigerende bestemmingsplan.

In de schriftelijke uiteenzetting van 13 september 2023 is namens vergunninghouder aangevoerd dat er geen sprake zal zijn van een grotere parkeerdruk op de omgeving.

Op de hoorzitting heeft bezwaarmaker aangevoerd dat iedereen een eigen auto heeft. Er staan 6 auto's terwijl er geen parkeerplaatsen zijn. Namens vergunninghouder is aangevoerd dat er aan de parkeernormen is voldaan.

Wij overwegen als volgt.

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie R, nummer 3595 en plaatselijk bekend als Kerkstraat 104 in Weert valt binnen de bestemming 'Wonen' van het geldende bestemmingsplan "Woongebieden 2019".

Artikel 21.5.1, onder h van het geldende bestemmingsplan bepaalt dat het gebruiken of laten gebruiken van gronden of opstallen voor kamerverhuur in strijd is met het bestemmingsplan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur'. Deze aanduiding is ter plaatse niet van toepassing.

Artikel 21.6.4, onder b van het geldende bestemmingsplan bepaalt dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van artikel 21.5.1, onder h van het geldende bestemmingsplan, mits voldoende wordt voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's, tenzij voldoende openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag.

In de omgevingsvergunning van 17 mei 2023, geregistreerd onder ons kenmerk Z2023-00000498, is over de beoordeling aan artikel 21.6.4, onder b van het geldende bestemmingsplan opgenomen dat de theoretische parkeerdruk in de toekomstige situatie maximaal zo hoog mag zijn als in de huidige situatie op basis van de gemiddelde CROW-parkeerkengetallen als genoemd in bijlage 2 van de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers gemeente Weert, actualisatie 2021. Voor de huidige situatie gold een CROW-norm voor 'koop, huis, tussen/hoek (schil centrum)' van 2 parkeerplaatsen. Voor de nieuwe situatie geldt een CROW-norm voor 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)' van 0,65 per kamer. Er worden drie kamers verhuurd (3 x 0,65 = 1,95 = 2 parkeerplaatsen). Hierdoor wordt voldoende voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's. Ook in de omgevingsvergunning van 17 mei 2023, geregistreerd onder ons kenmerk Z2023-00000497, is in relatie tot de Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingsmogelijkheden' d.d. 1 mei 2018 (inclusief de 1e herziening) dezelfde motivering opgenomen.

Uit het voorafgaande volgt dat de parkeerdruk ten opzichte van het gebruik van de panden Kerkstraat 102 en 104 als kamerverhuur in vergelijking met reguliere woonhuizen niet wijzigt en afgerond naar het aantal parkeerplaatsen hetzelfde blijft. Bezwaarmaker heeft geen deskundig tegenadvies overlegt waaruit anders blijkt. Als op verkeerde plekken wordt geparkeerd, kan bezwaarmaker om handhaving verzoeken.

Conclusie
Gelet op de voorgaande overwegingen besluiten wij, met verwijzing naar de hiervoor opgenomen motivering, om:
- de bezwaren ontvankelijk te verklaren;
- de bezwaren ongegrond te verklaren en
- de bestreden besluiten in stand te laten.

Niet eens met het besluit?
Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Limburg. Dat kan met een brief of digitaal:
- met een brief:
  Stuur uw beroepschrift naar:
  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.

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

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het beroepschrift tegen gericht is (stuur een kopie van het besluit mee);
- de reden waarom u beroep instelt.

Spoed

Is uw beroep zo spoedeisend dat u de behandeling van uw beroepschrift 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?

Hebt u vragen over deze brief? Neemt u dan contact op met mr. S. Chalh, jurist afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Zij is bereikbaar via telefoonnummer (0495) 575 239 of via e-mail s.chalh@weert.nl.

Weert,

Burgemeester en wethouders van Weert,

A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris

mr. R.J.H. Hecken
burgemeester