

Van: [redacted] [15 J] [redacted] [4 J]@katwijk.nl>
Verzonden: 29-10-2021 11:25
Aan: [redacted] [15 J] [redacted] [4 J]@katwijk.nl>
CC: [redacted] [15 J] [redacted] [4 J]@katwijk.nl>, [redacted] [15 J] [redacted] [4 J]@katwijk.nl>
Onderwerp: Vooraankondiging last onder dwangsom [redacted] [3 J]

Goedemorgen, dit is de versie van de brief die ik ga aanleveren voor het PHO van komende maandag.

Onderwerp: Vooraankondiging lastgeving onder dwangsom [redacted] te

[redacted] 3 J

Katwijk, xx-xx-2021

Geachte heer/mevrouw [redacted] geachte heer/mevrouw [redacted]

Aanleiding

Op 23 en 29 september 2021 hebben toezichthouders van de gemeente Katwijk een controle uitgevoerd op het perceel [redacted] te [redacted] kadastraal bekend als Gemeente Katwijk, [redacted]. Zij hebben geconstateerd dat het bedrijfspand op dit adres als woning wordt gebruikt. Het gebruik van een bedrijfspand als woning is op die locatie niet toegestaan. Daarom zijn wij van plan om handhavend op te treden. In deze brief leest u hoe u daarover uw zienswijze in kunt dienen.

Mogelijkheid tot indienen van zienswijze

Wij zijn van plan om aan u een last onder dwangsom op te leggen. Voor de inhoud van dit voorgenomen besluit verwijzen wij korthedshalve naar de bijlage bij deze brief.

Voordat wij een definitief besluit nemen, geven wij u conform artikel 4:8, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) de mogelijkheid om uw zienswijze naar voren te brengen. Wij verzoeken u om uw zienswijze **uiterlijk binnen twee weken** na de verzenddatum van deze brief aan ons kenbaar te maken. Indien wij geen zienswijze van u ontvangen, gaan wij ervan uit dat u geen gebruik wilt maken van deze mogelijkheid. Een tijdig ingediende zienswijze zal door ons worden betrokken in de definitieve besluitvorming.

U kunt uw zienswijze mondeling of schriftelijk indienen. Onze voorkeur gaat uit naar een schriftelijke zienswijze. U kunt uw schriftelijke zienswijze per e-mail zenden aan [redacted]@katwijk.nl of per post zenden aan de gemeente Katwijk, het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. het cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving/ de heer [redacted] Postbus 589, 2220 AN KATWIJK.

Tot slot

Indien u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de medewerker die dit dossier in behandeling heeft. De contactgegevens staan bovenaan deze brief.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk,
namens hen,

[redacted] 15 J
Clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Onderwerp: Conceptbesluit last onder dwangsom

te

Katwijk, [PM]

Geachte heer of mevrouw,

Bij brief van [PM] hebben wij u medegedeeld dat wij van plan zijn om handhavend op te treden op het adres [redacted] te [redacted] (kadastraal bekend als Gemeente Katwijk [redacted]). Wij menen dat deze handhaving nodig is, omdat op dit adres een bedrijfspand als woning wordt gebruikt. In deze brief leest u dat wij hebben besloten om u een last onder dwangsom op te leggen.

Constateringen

Op 22 maart 2021 hebben twee toezichthouders omgevingsrecht en een buitengewoon opsporingsambtenaar van de gemeente Katwijk uit uw verklaring begrepen dat u in een bedrijfspand op het adres [redacted] te [redacted] woont. Volgens het bestemmingsplan is het bewonen van het bedrijfspand niet toegestaan. U heeft de toezichthouders geen toegang tot uw woning verschaft, omdat u een aantal honden in huis heeft. De toezichthouders hebben daarom niet zelf uw woning bezichtigd. Op basis van uw verklaring, uw inschrijving in de Basisregistratie Personen en een melding hebben de toezichthouders een waarschuwingsbrief aan u gezonden. In deze brief hebben wij u verzocht het bedrijfspand niet meer als woning te gebruiken.

Op 23 en 29 september 2021 hebben toezichthouders van de gemeente opnieuw controles uitgevoerd op uw woonadres. Deze controles heeft men uitgevoerd, omdat de termijn uit de waarschuwingsbrief is verstreken. Tijdens de controle van 29 september 2021 heeft u verklaard dat u nog steeds met uw gezin in het bedrijfspand woont. Omdat de termijn uit de waarschuwingsbrief is verstreken en u het bedrijfspand nog steeds als woning gebruikt, moeten wij tot handhavend optreden overgaan.

Overtreding

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of gebouwen in gebruik te nemen in strijd met het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan "Valkenburg Dorp"

Ter plaatse van de [redacted] te [redacted] geldt de enkelbestemming 'Bedrijf' op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Valkenburg Dorp'. Aan deze locatie zijn tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied' en functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologisch verwachtingsgebied 1' toegekend. Gronden met deze enkelbestemming 'Bedrijf' zijn op grond van art. 4.1 van het bestemmingsplan onder andere bestemd voor bedrijven uit de categorieën A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het begrip 'bedrijf' wordt in artikel 1.19 van het bestemmingsplan gedefinieerd als 'een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.'

Op grond van artikel 4.1, onderdeel d van het bestemmingsplan is een bedrijfswoning toegestaan wanneer aan de locatie de aanduiding 'bedrijfswoning' is toegevoegd. Wij constateren dat deze aanduiding niet is toegekend aan het perceel.

Het begrip 'bedrijfswoning' is in art. 1.21 van het bestemmingsplan omschreven als 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein.'

Op grond van artikel 4.1 van het bestemmingsplan is het niet toegestaan om het bedrijfspand als woning te gebruiken, nu het gebruiken van het pand als woning of slaappleaats niet past binnen de omschrijving. Art. 4.1, onderdeel d., van het bestemmingsplan schrijft namelijk voor dat bedrijfswoningen ter plaatse alleen toegestaan zijn, wanneer de locatie is voorzien van de nadere aanduiding 'bedrijfswoning'. Ten aanzien van het adres [redacted] te [redacted] ontbreekt die nadere aanduiding. Het gebruiken van het bedrijfspand op dat adres als woning levert daarom een overtreding van art. 2.1, eerste lid, aanhef en onder c. Wabo op.

Overtreder

U woont in een bedrijfspand aan de [redacted] te [redacted]. Het gebruik van dit pand als woning is niet toegestaan. U bent in feitelijke en juridische zin bij machte om de bewoning van dit bedrijfspand te beëindigen en beëindigd te doen houden. Om die reden wordt u aangemerkt als overtreder in de zin van art. 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Geen legalisatiemogelijkheden

Wij hebben onderzocht of het gebruik van het bedrijfspand als woning kan worden gelegaliseerd. Dit blijkt niet mogelijk. Het gebruik van bedrijfspanden als woning is een gebruik dat wij niet kunnen en niet willen legaliseren. De bedrijfsbestemming van het adres waar u woont, leent zich niet voor legalisatie. Legalisatie zou dan ook een ongewenst precedent in het leven roepen. Wij zien daarom reden om geen medewerking te verlenen aan het in stand laten van het verboden gebruik. Dit betekent dat er geen sprake is van concreet zicht op legalisatie. Voor het oordeel dat er geen concreet zicht op legalisatie bestaat, volstaat volgens de vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: **ABRvS**) in beginsel al het enkele feit dat het bestuursorgaan niet bereid is om medewerking aan het strijdige gebruik te verlenen (vgl. ABRvS 27 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2134, r.o. 7.1).

Uw zienswijze

Bij brief van [PM] hebben wij u verteld dat wij van geïnformeerd over ons plan zijn om handhavend op te treden. Wij hebben u daarbij de mogelijkheid gegeven om een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid heeft u [PM wel/niet] gebruikgemaakt. [Een tijdig ingediende zienswijze wordt meegenomen in de definitieve besluitvorming.]

Belangenafweging

Op grond van vaste rechtspraak (vgl. ABRvS 27 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2134, r.o. 6) zijn wij – gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving – in de regel verplicht om van onze bevoegdheid tot handhaving gebruik te maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van ons worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen, indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Tevens 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.

Zoals hiervoor uiteengezet zijn wij niet bereid om mee te werken aan het legaliseren van het verboden gebruik. Verder hebben zich geen omstandigheden en belangen voorgedaan die tot het oordeel nopen dat handhavend optreden in uw geval onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Om de overtreding van art. 2.1, eerste lid, aanhef en onder c., van de Wabo te beëindigen en beëindigd te houden moeten wij gelet op de rechtspraak van de ABRvS handhavend

optreden. Er zijn in uw zaak geen bijzondere omstandigheden aanwezig op grond waarvan van handhaving moet worden afgezien. Wanneer wij niet handhavend optreden tegen het verboden gebruik, ontstaat het risico dat meer inwoners van de gemeente Katwijk bedrijfspanden als woning in gebruik gaan nemen. Om die reden vinden wij het juist en redelijk om in het belang van de handhaving van wettelijke voorschriften, de belangen van derden en het voorkomen van ongewenste precedentwerking te besluiten aan u een last onder dwangsom op te leggen.

Besluit: last onder dwangsom

Wij hebben besloten om aan u op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 en verder van de Awb een last onder dwangsom op te leggen.

Wij gelasten u om de overtreding van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c., van de Wabo, in samenhang met artikel 4.1 van het bestemmingsplan, **uiterlijk binnen zes weken maanden** na de verzenddatum van deze brief te beëindigen en beëindigd te houden op straffe van de verbeurte van een dwangsom ter hoogte van een bedrag van **€10.000,- ineens, € 1.500,- (zegge: vijftienhonderd euro) per constatering (met een submaximum van één constatering per dag) met een maximum van € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro)**. U kunt aan de lastgeving voldoen door het bedrijfspand niet meer als **woonplaats-woning** te gebruiken. Dit betekent dat u naar een ander adres moet verhuizen.

Bent u het niet eens met dit besluit?

[PM Dit betreft een concept-besluit. U kunt hiertegen op dit moment nog geen bezwaar maken.]

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief?

Neemt u dan contact op met de behandelaar van dit dossier. U vindt de contactgegevens bovenaan deze brief.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
Namens hen.

 15 J
Clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

[PM deze brief is een conceptbesluit en is derhalve niet ondertekend]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

3 Adres

4 Mailadres

15 Medewerker gemeente