

Van: [redacted] <[redacted]@katwijk.nl>

Verzonden: 24-08-2022 15:28

Aan: [redacted]

CC: [redacted] <[redacted]@katwijk.nl>

Onderwerp: Geanonimiseerd besluit tot opleggen last onder dwangsom

Geachte heer [redacted]

Excuses voor mijn late respons. Hierbij ontvangt u alsnog het geanonimiseerde besluit.

Voor vragen ben ik uiteraard bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Jurist handhaving omgevingsrecht

Cluster Vergunningen Toezicht en Handhaving

Gemeente Katwijk

Postbus 589

2220 AN Katwijk (ZH)



[redacted]@katwijk.nl



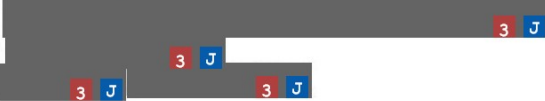
www.katwijk.nl

Aanwezig op: ma t/m vrij



Postbus 589 – 2220 AN Katwijk

PER GEWONE POST EN PER AANGETEKENDE POST



Contactpersoon:



Afdeling:

Vergunningen Toezicht en
Handhaving

Te bereiken op:

071-406 5000




Ons kenmerk:

Z54461D2749524

Bijlage(n):


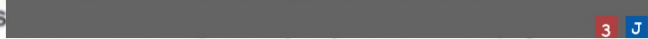
Verzenddatum:

- 4 APR 2022

Onderwerp: Last onder dwangsom bewoning 



Katwijk, 4 april 2022

Geachte heer, mevrouw,

Bij brief van 4 november 2021 hebben wij u aan u kenbaar gemaakt dat wij van plan zijn om handhavend op te treden tegen de bewoning van een bedrijfspand op het adres  (kadastraal bekend als ). In deze brief leest u dat wij hebben besloten om aan 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  woont. Volgens het bestemmingsplan is het bewonen van het bedrijfspand niet toegestaan. U heeft de toezichthouders geen toegang tot uw woning verschaft. De toezichthouders hebben daarom niet zelf uw woning bezichtigd. Op basis van uw verklaring, uw inschrijving in de Basisregistratie Personen en een melding hebben wij u een waarschuwingsbrief gestuurd. 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  in . 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] eldt de enkelbestemming 'Bedrijf' op grond van het geldende 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 de 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. Het gebruiken van het bedrijfspand als woning is daarom een overtreding van art. 2.1, eerste lid, aanhef en onder c. Wabo.

Overtreder

U woont in een bedrijfspand aan de [REDACTED] et gebruik van dit pand als woning is niet toegestaan. 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 vigerende bedrijfsbestemming op het adres waar u woont, leent zich niet voor een gebruik als wonen. 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 4 november 2021 hebben wij de mogelijkheid gegeven om een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid heeft u gebruikgemaakt. Een tijdig ingediende zienswijze wordt meegenomen in de definitieve besluitvorming.

Uw reactie naar aanleiding van de waarschuwingsbrief

Zakelijk weergegeven komen de volgende punten naar voren:

1. Het pand [redacted] 3 J staan in de kaarten op ruimtelijkeplannen.nl als één pand aangeduid.
2. In de bestemmingsregels wordt een bedrijfswoning genoemd.
3. [redacted] 3 J mag wel bewoond worden.

Reactie op uw zienswijze

1. Dat [redacted] 3 J als één pand aangeduid wordt, zorgt er niet voor dat er geen sprake meer is van een overtreding. Het wonen in de [redacted] 3 J is in strijd met het bestemmingsplan nu deze locatie de bestemming "Bedrijf" heeft. Het is niet toegestaan, zoals aangegeven onder "Overtreding", om te wonen op gronden met de bestemming "Bedrijf".
2. Als gezegd in de vooraankondiging zijn bedrijfswoningen op grond van de regels bij het bestemmingsplan alleen toegestaan, wanneer het perceel is voorzien van de nadere functieaanduiding 'bedrijfswoning' in de zin van art. 4.1, onderdeel d., van het bestemmingsplan 'Valkenburg Dorp'. Het perceel aan de [redacted] 3 J [redacted] 3 J is echter niet voorzien van deze functieaanduiding, zodat dit betekent dat bedrijfswoningen ter plaatse niet toegestaan zijn.
3. Wij zijn in beginsel verplicht om handhavend op te treden. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van ons worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer handhavend optreden zodanig onevenredig zou zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Dit houdt in dat wij voordat wij gaan handhaven moeten beoordelen of er bijvoorbeeld bijzondere persoonlijke omstandigheden. In vergelijking met [redacted] 3 J spelen er andere persoonlijke omstandigheden. Daarmee is niet gezegd dat hier niet handhavend wordt opgetreden. Wel concluderen we dat de persoonlijke omstandigheden dusdanig anders zijn dat er van een gelijke situatie, waarin wij dus een gelijke behandeling moeten toepassen, niet gesproken kan worden.

Verlengen begunstigingstermijn in verband met persoonlijke omstandigheden

Los van het bovenstaande komen wij terug op de begunstigingstermijn van 6 maanden zoals deze was genoemd in de vooraankondiging van dit besluit. Wij hebben begrip voor uw persoonlijke situatie zoals u deze heeft geschetst in de zienswijze. We kunnen helaas niet afzien van handhavend optreden aangezien dit enkel in zeer bijzondere omstandigheden mogelijk is. Wel willen we u meer tijd geven om een woning te kunnen vinden ten einde op deze wijze de overtreding te kunnen beëindigen.

Door de pandemie en de huidige woningnood begrijpen wij dat het vinden van een woning binnen 6 maanden moeilijk zal zijn. We willen u daarom tegemoetkomen om aan u een begunstigingstermijn te geven van 2 jaar na verzenddatum van deze brief. Dit betekent dat u na afloop van deze termijn niet meer het pand aan de [redacted] 3 J in Valkenburg mag bewonen. Indien dit wel het geval is verbeurt de opgelegde dwangsom.

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 twee jaar** 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. U kunt aan de lastgeving voldoen door het bedrijfspand niet meer als woning te gebruiken. Dit betekent dat u naar een ander adres moet verhuizen.

Het verbeuren van een dwangsom vindt van rechtswege plaats. Verbeurde dwangsommen dienen op basis van artikel 5:33 van de Awb binnen zes weken nadat zij zijn verbeurd aan ons te worden betaald. Indien de dwangsom is verbeurd en nog niet volledig aan de lastgeving is voldaan, hebben wij de bevoegdheid om opnieuw een dwangsombeschikking uit te vaardigen of bestuursdwang toe te passen. Betaling van de dwangsom ontheft u dan ook niet van de verplichting om aan de lastgeving te voldoen. Voorts zullen bij niet tijdige betaling van de dwangsom op uw kosten invorderingsmaatregelen worden genomen (artikel 4:112, derde lid, van de Awb).

Bent u het niet eens met dit besluit?

Indien u het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen 6 weken na verzenddatum van dit besluit bezwaar maken. Stuur uw bezwaarschrift naar: het college, Gemeente Katwijk, Postbus 589, 2220 AN Katwijk. Vermeld in uw bezwaarschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit en de reden van uw bezwaar. Graag een kopie van het besluit meesturen. U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen. Kijk hiervoor op www.katwijk.nl.

Bij spoed kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter, sector bestuursrecht, van de rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U dient een kopie van het bezwaarschrift toe te voegen. Digitaal indienen kan ook via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet hiervoor wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben.

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,



mr. drs. 
Clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

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.

2 Verzoeker

3 Adres

4 Mailadres

5 Telefoonnummer

14 Handtekening

15 Medewerker gemeente