

Van: [redacted] 15 J [redacted] 4 J @katwijk.nl>

Verzonden: 08-02-2022 11:48

Aan: [redacted] 15 J [redacted] 4 J @katwijk.nl>

Onderwerp: [redacted] J

He [redacted] 15 J

Ik had de LOD voor [redacted] 3 J al grotendeels af alleen de zienswijze beantwoording [redacted] 15 J heeft hier een opzet van gemaakt) heb ik nog niet doorgelezen.

Zullen we hem vanmiddag als we tijd over hebben even doorlopen?

Met vriendelijke groet,

[redacted] 15 J

Jurist handhaving omgevingsrecht

Cluster Vergunningen Toezicht en Handhaving

Gemeente Katwijk

Postbus 589

2220 AN Katwijk (ZH)

 [redacted] 5 J

 [redacted] 4 J @katwijk.nl

 www.katwijk.nl

Aanwezig op: ma t/m vrij

BEZOEKADRES

(uitsluitend op afspraak)

't Heerenhuys

Overrijn 8

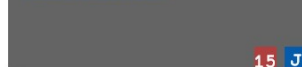
2223 EP Katwijk (ZH)



PER GEWONE POST EN PER AANGETEKENDE POST



Contactpersoon:



Afdeling:

Vergunningen Toezicht en
Handhaving

Te bereiken op:

071- 406 5000




Ons kenmerk:

Z54461D2749524



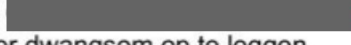
Bijlage(n):

Verzenddatum:



Onderwerp: Last onder dwangsom bewoning 

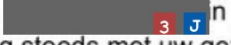
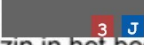
Katwijk, 4 januari 2021

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  in  (kadastraal bekend als Gemeente Katwijk, ). 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  te  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] te [REDACTED] geldt 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 op.

Overtreder

U woont in een bedrijfspand aan de [REDACTED] te [REDACTED]. Het 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 bedrijfsbestemming van 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] en [redacted] staan in de kaarten als 1 pand aangeduid.
2. In de bestemmingsregels wordt een bedrijfswoning genoemd.
3. [redacted] mag wel bewoond worden.

*Reactie op uw zienswijze**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 en zo 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 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] in [redacted] 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 geveerd 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?

[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

Reactie op zienswijze van de heer [redacted] en Mevrouw [redacted]
Zaaknummer: Z54461

Betrokkenen stellen primair dat het leed dat door handhaving wordt berokkend, niet opweegt tegen de door ons beoogde doelstellingen. Betrokkenen stellen dus met andere woorden dat de voorgenomen handhaving onevenredig is in verhouding tot het doel dat met handhaving wordt gediend.

Betrokkenen beroepen zich subsidiair op het gelijkheidsbeginsel. Betrokkenen lijken met andere woorden te stellen dat zij hun bedrijfswoning mogen blijven bewonen, nu hun huurbaas, de heer [redacted] ook een bedrijfswoning aan de [redacted] bewoont. Als er niet tegen hem wordt gehandhaafd, zou er evenmin tegen hen gehandhaafd mogen worden.

N.B. De heer [redacted] heeft betrokkenen verteld dat zij het bedrijfspand mochten bewonen en dat hij zelf een bedrijfspand bewoonde. Partijen verkeerden in de veronderstelling dat dit toegestaan was.

Betrokkenen noemen een drietal punten:

1. *De adressen [redacted] en [redacted] te [redacted] zijn beiden op hetzelfde kadastrale perceel gelegen. Beide woningen zouden niet correct opgesplitst zijn.*
Niet valt in te zien waarom wij op grond van deze omstandigheid niet tegen de illegale bewoning zouden mogen handhaven. Dat de woning niet behoorlijk zou zijn opgesplitst, laat immers onverlet dat betrokkenen in strijd met het bestemmingsplan in een bedrijfswoning verblijven.
2. *Betrokkenen stellen dat in de bestemmingsplanvoorschriften de term 'bedrijfswoning' gebezigd wordt. Betrokkenen lijken hieruit af te leiden dat men ter plaatse een bedrijfswoning mag bewonen.*
Als gezegd in de vooraankondiging zijn bedrijfswoningen ter plaatse 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] te [redacted] is niet voorzien van deze functieaanduiding, hetgeen betekent dat bedrijfswoningen ter plaatse niet toegestaan zijn.
3. *Betrokkenen stellen dat de heer [redacted] zijn bedrijfswoning wel mag bewonen.*
Dit is onjuist. Ook aan de heer [redacted] hebben wij kenbaar gemaakt dat hij zonder omgevingsvergunning zijn bedrijfswoning niet bewonen mag. Nu de heer [redacted] niet beschikt over de daarvoor benodigde omgevingsvergunning en wij niet bereid zijn de verboden toestand te legaliseren, dient er tegen de heer [redacted] evenzo goed gehandhaafd te worden. [wat is de stand van zaken mbt de legalisatie van het bewonen van de bedrijfspanden?]

Evenredigheid van handhaving

Alhoewel de omstandigheden van betrokkenen in sommige opzichten schrijnend zijn, menen wij al met al dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan van handhavend optreden zou moeten worden afgezien. Voor betrokkenen is namelijk al voor enige tijd duidelijk dat de bewoning van het bedrijfspand in strijd is met het bestemmingsplan. Zij hebben om die reden enige maanden de tijd gehad om in te spelen op de mogelijke consequenties van de voorgenomen handhaving. Voorts hebben wij nooit de indruk gewekt dat de situatie gelegaliseerd zou (kunnen)

worden dan wel dat wij ons neer zouden leggen bij de instandhouding van de verboden toestand (vgl. Rb. Gelderland 2 juli 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:3209, r.o. 6.4.).

Verder biedt de omstandigheid dat handhavend optreden mogelijk ernstige financiële gevolgen heeft voor betrokkenen geen grond voor het oordeel dat dit optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat wij daarvan om die reden behoren af te zien (vgl. ABRvS 7 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3598, r.o. 3.2.). In dit kader wordt opgemerkt dat de Stichting De Binnenvest betrokkenen maatschappelijke hulp heeft aangeboden. Betrokkenen kozen er echter op een gegeven moment voor om deze hulp niet langer te aanvaarden, omdat zij De Binnenvest geen inzage wilden verschaffen in hun financiën.

Gelijkheidsbeginsel

Het beroep op het gelijkheidsbeginsel door betrokkenen treft geen doel, nu hun situatie en die van de heer [redacted] geen rechtens vergelijkbare gevallen betreffen. Zo is van belang op te merken dat de heer [redacted] reeds voor geruime tijd, te weten tien tot vijftien jaren, op het adres [redacted] te [redacted] woonachtig is. Betrokkenen zijn daarentegen pas sinds oktober 2018 op het adres [redacted] te [redacted] komen wonen. Daarnaast merken wij op dat wij niet hebben besloten om van handhaving tegen de illegale bewoning op het adres [redacted] te [redacted] af te zien.

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

5 Telefoonnummer

15 Medewerker gemeente