Gemeente Oudewater

RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater
19R.00249

Van : College van burgemeester en wethouders

Datum : 27 augustus 2019

Portefeuillehouder(s) : Wethouder J.I.M. Duindam

Portefeuille(s) : ruimte en leefomgeving, toezicht en handhaving

Contactpersoon : P. van den Berg

Tel.nr. : 428367

E-mailadres : berg.p@woerden.nl

Onderwerp:

Bewoning bedrijfswoningen door burgers

Kennisnemen van:

Deze raadsinformatiebrief informeert u over het mogelijk gedogen van bewoning van bedrijfswoningen..

Inleiding:

In het najaar van 2018 is gesproken over het raadsvoorstel ‘Vaststelling bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop’. Daarin kwam de bewoning van bedrijfswoningen door burgers aan de orde. Deze raadsinformatiebrief schetst het juridisch kader, de knelpunten en praktische oplossingsrichtingen.

Kernboodschap:

1. Inleidingen vraagstelling

A. Procedure bestemmingsplan

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure (raadsvoorstel ‘Vaststelling bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop’) zijn diverse zienswijzen ingediend. Enkele zienswijzen leidden tot een gesprek in de raadsvergadering van 18 oktober jl. Daaruit is de volgende vraag geformuleerd: is het mogelijk te besluiten dat de huidige bewoning van bedrijfswoningen (die feitelijk niet ten behoeve is van de bedrijfsvoering ter plaatse) kan worden gedoogd of gelegaliseerd?

B. Probleem

Wanneer de functie van een bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning dan worden de naastgelegen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsuitoefening. Bovendien is het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning veelal niet mogelijk vanwege de milieuregelgeving. Een burgerwoning vereist een goed woon-en leefklimaat ,een eis die niet geldt voor een bedrijfswoning. In de meeste gevallen blijkt niet voldaan te kunnen worden aan de geluidsnormen.

---

2. Raadsdebat en toezegging vanuit het college

Bij de raadsbehandeling is gesproken over (on)wenselijkheid van bewoning van bedrijfswoningen waarvan de bewoners of de woningen geen relatie meer hebben met het oorspronkelijk naastgelegen bedrijf. Mensen moeten prettig kunnen wonen maar voor de gemeente is het onmogelijk te moeten kiezen voor bewoners enerzijds of ondernemers anderzijds.

De lijn van het college is in elk geval om geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk te maken. Ten aanzien van de huidige bedrijfswoningen heeft de Raad gevraagd om een heldere gedragslijn voor de bestaande praktijk met als doel dat betrokkenen er gerust op kunnen zijn ter plaatse te kunnen blijven wonen zonder dreiging van handhaving en huisuitzetting. Tegelijkertijd kan er geen sprake zijn van belemmering, nu of in de toekomst, van de bedrijfsuitoefening in naastgelegen panden als gevolg van de (gedoogde) burgerbewoning. Het college wenst ook geen financiele risico's (0.a. planschade) in deze te nemen. Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel 'Vaststelling bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop' is gesproken over de bewoning van de bedrijfswoning op het perceel Papekopperdijk 8 en meer in zijn algemeenheid over de +/- 40 bedrijfswoningen in Oudewater. De wethouder heeft toegezegd hierover duidelijkheid te zullen geven richting bewoners en gemeenteraad.

3. Algemeen wettelijk kader en jurisprudentie inzake handhaving en gedogen

A. Beginselplicht tot handhaving

Bij het college ligt er een beginselplicht om handhavend op te treden. Deze vloeit voort uit artikel 125 van de Gemeentewet.

B. Onderzoek legalisatie en belangenafweging noodzakelijk op grond van jurisprudentie

Volgens de jurisprudentie bestaat een beginselplicht tot handhaving. Er bestaan twee bijzondere omstandigheden om af te zien van handhaving. Eén, zicht op legalisering (bijvoorbeeld het alsnog verlenen van een vergunning, het verlenen van een tijdelijke vergunning of positief bestemmen) en twee , de onevenredigheid van het opleggen van een bestuursrechtelijke sanctie, afgezet tegen de daarmee te dienen doelen.(bijvoorbeeld de overtreding heeft een incidenteel karakter, of er is sprake van een overtreding van geringe aard en ernst, of de ingrijpende gevolgen van het handhaven staan niet in verhouding tot de daarmee te dienen belangen).
Zie voor dit dilemma ook het rapport van de Ombudsman 'De Kunst van Handhaven' (rapport 2017/045).

C. Beleidskader gedogen

Gedogen is gebonden aan maatstaven die zijn ontwikkeld in vaste jurisprudentie en zijn omschreven in de (rijks)nota 'Grenzen aan gedogen'. Het gedogen op het terrein van milieu wordt verder nog ingeperkt door het gezamenlijk beleidskader 'gedogen' dat is neergelegd in een brief van de Ministers van VROM en V&W en de brief van de minister van VROM die mede namens de Minister van V&W en Justitie aan de Tweede Kamer is aangeboden. Er zal in de praktijk niet snel voor expliciet gedogen gekozen kunnen worden.

Slechts in uitzonderingsgevallen en onder zorgvuldige belangenafweging kan besloten worden een situatie te gedogen. Het gedogen moet ook in omvang en tijd beperkt zijn. Het college acht gedogen –met in achtneming van de volgende uitgangspunten– aanvaardbaar:
1. als handhaving apert onredelijk is;
2. als de te handhaven regel niet in verhouding staat tot de gevolgen van handhavend optreden (disproportioneel);
3. als er expliciet wordt gedoogd, moet de gedoogbeschikking duidelijke en concrete voorschriften bevatten en voldoen aan de vereisten (voor het nemen) van een besluit (Algemene wet bestuursrecht en het zorgvuldigheidsbeginsel).

4. Conclusie

Hier is sprake van een met het bestemmingsplan strijdige situatie die niet kan worden gelegaliseerd, vanwege strijdigheid met milieuregelgeving. Omdat de situatie(s) in aantal, omvang en tijdsduur niet beperkt is/zijn wordt ook niet voldaan aan de 'gedoogvoorwaarden' die voortvloeien uit lokaal (en landelijk) beleid en jurisprudentie. Bij 'beperkte omvang' in aantal jaren kan worden gedacht aan maximaal twee jaar. Maar dan moet er ook nog sprake zijn van 'aperte onredelijkheid', met andere woorden, handhaving zou zelfs onrechtmatig zijn.

Formeel besluiten om niet handhavend op te treden kan juridisch niet. Wanneer desalniettemin toch wordt

gekozen om schriftelijk te besluiten niet-handhavend op te treden dan is daar het risico dat belanghebbenden, waaronder mogelijk de broer van bewoonster, bezwaar of beroep aantekenen. Dan loopt de gemeente het risico dat het besluit wordt vernietigd en een schade vergoeding moet betalen.

Het enige middel dat resteert is een ‘wrakingsbrief’. Met een “wrakingsbrief” geeft het college de overtreder te kennen dat zij niet berust in de overtreding, en zich het recht voorbehoudt om op een nader te bepalen tijdstip handhavend op te treden tegen de geconstateerde overtreding. Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.
Het college is voornemens per geval tot een beoordeling van de situatie te komen en indien dat voor de bewoners van de bedrijfswoning verantwoord is, in verband met de activiteiten in de naastgelegen bedrijfspanden, een wrakingsbrief te verzenden.

Financiën

Niet van toepassing

Vervolg:

Betrokkenen zullen worden geïnformeerd over de conclusies van dit onderzoek.

Bijlagen:

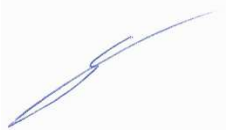
brief aan betrokkenen (corsa: 19U.03310)

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,

ir. W.J. Tempel

De burgemeester,



mr. drs. P. Verhoeve

Gemeente Oudewater

Bezoek: Waardsedijk 219
3421 NE Oudewater

Post: Postbus 100
3420 DC Oudewater

Telefoon: 14 0348
Fax: (0348) 428451
info@oudewater.nl
www.oudewater.nl

KvK-nummer:
53878388
IBAN-nummer:
NL88BNGH0285006789

Onderwerp: informatie over bewoning bedrijfswoning (Papekopperdijk 8)

Uw kenmerk:	Uw brief van: geregistreerd onder nr.:	Datum:	27 augustus 2019
Ons Kenmerk 19U.03310	Doorkiesnummer/Behandeld door: 14-0348 / P. van den Berg	Verz.	5 september 2019

Geachte

Tijdens de raadsvergadering van 18 oktober 2018 is gesproken over het raadsvoorstel 'Vaststelling bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop'. Voorafgaande aan de besluitvorming en tijdens het raadsdebat kwam de illegale bewoning van onder andere uw woning aan de Papekopperdijk 8 aan de orde. Tijdens de vergadering is namens het college toegezegd hierop terug te komen. In deze brief informeren wij u daarover.

Overwegingen
De woning aan de Papekopperdijk 8 betreft een bedrijfswoning die als burgerwoning wordt bewoond. De vraag is of het mogelijk is om deze burger bewoning te legaliseren.

Bij de raadsbehandeling is gesproken over (on)wenselijkheid van bewoning van bedrijfswoningen waarvan de bewoners of de woningen geen relatie meer hebben met het oorspronkelijk naastgelegen bedrijf. Burgers moeten kunnen leven in een prettig woon- en leefklimaat en anderzijds moet een ondernemer er vanuit kunnen gaan dat hij binnen de wettelijke kaders zijn bedrijfsvoering gewoon ongehinderd kan uitvoeren.

Zoals uit de reactie op uw zienswijze en de bespreking tijdens de raadsvergadering is het niet mogelijk om een burgerwoning toe te staan. Heel concreet betekent dit dat het huidige gebruik in strijd is met de bestemmingsplanvoorschriften en het college gehouden is om op grond van haar beginselplicht handhavend op te treden.

Zoals aangegeven, is de bewoning in strijd met het bestemmingsplan maar lijkt het op dit moment de bedrijfsvoering niet te storen. Wij kiezen ervoor om aan deze overtreding geen prioriteit toe te kennen. Op grond van het 'Integraal Handhavingsbeleid Oudewater' is er geen sprake van een verzoek om handhaving of klacht op basis waarvan wij het sterke vermoeden zouden moeten hebben dat het woon- en leefklimaat of het ondernemerschap hinder ondervindt.

Ons standpunt houdt niet automatisch in dat wij niet of nooit handhavend zullen optreden. Wij behouden ons dan ook het recht voor om op een later moment alsnog handhavend op te treden. Er vindt geen verjaring plaats. Dit houdt in dat wij u in de toekomst alsnog kunnen aanschrijven om de illegale situatie te beëindigen. Gelet op de huidige stand van de wet- en regelgeving en ons beleid zal dat alleen plaatsvinden wanneer er een verzoek om handhaving uit uw directe woonomgeving zal worden ingediend.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders

P. van den Berg
Juridisch adviseur van het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.