

Datum : 13 oktober 2020

Zaaknummer : 2019-1294

Uw kenmerk :

Uw brief van :

Behandelaar : Mr. P. Tummers

AANTEKENEN

ANONIEM

Onderwerp : Last onder dwangsom; bewoning recreatiewoning Schaafsebosweg ...

Geachte ,

Op 14 mei 2020 hebben wij besloten handhavend op te treden ten aanzien van het perceel Schaafsebosweg te Heijen (kadastraal bekend gemeente). U bewoont de recreatiewoning. U heeft de recreatiewoning als bedrijfswoning gebruikt. Omdat u niet meer werkzaam bent voor het bedrijf, kan de recreatiewoning niet meer als bedrijfswoning gebruikt worden. Het is tevens niet toegestaan de recreatiewoning permanent te bewonen.

Op 2 juni 2020 heeft uw advocaat, de heer mr. R.T. Kirpestein, namens u bezwaar gemaakt tegen het besluit om handhavend op te treden. Het bezwaar is voorgelegd aan een externe bezwaarschriftencommissie. De commissie is van mening dat op basis van een verkeerde grondslag handhavend is opgetreden. Naar aanleiding van het advies van de commissie ontvangt u hierbij een herzien handhavingsbesluit. Het handhavingsbesluit van 14 mei 2020 wordt herroepen. Dit besluit treedt daarvoor in de plaats.

Besluit

Wij hebben besloten om handhavend op te treden door middel van het opleggen van een last onder dwangsom. Met deze brief lichten wij dit besluit toe.

Overtreding

Op grond van artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied Gennepe" (zie www.ruimtelijkeplannen.nl). De betreffende grond heeft de bestemming "Recreatie" (artikel 14). Binnen deze bestemming zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.



Een bedrijfswoning is volgens het bestemmingsplan: “een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is”.

Omdat u, sinds 1 juli 2019, niet meer werkzaam bent voor het Park Residence Heijendaal is uw huisvesting gelet op de bestemming van het terrein niet noodzakelijk meer.

Het staat niet ter discussie dat u niet meer werkzaam bent voor het bedrijf. Evenmin staat ter discussie dat u de recreatiewoning permanent bewoont.

Het gebruik van een recreatiewoning voor permanente bewoning is ook in strijd met de bestemming “Recreatie”. Artikel 14.4.1. bepaalt:

“Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. de permanente bewoning van recreatiewoningen, stacaravans en andere voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen;*
- b. (...)”*

U bent dan ook in overtreding en wij zijn bevoegd hiertegen handhavend op te treden. Dit wil zeggen dat wij naleving van de regelgeving kunnen afdwingen. Dit doen wij met deze brief en leggen u hierbij een last onder dwangsom op.

Legalisatieonderzoek

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, hebben wij, indien sprake is van een overtreding van een wettelijk voorschrift, een beginselplicht handhavend op te treden. Alvorens wij hiertoe overgaan, dienen wij echter eerst te onderzoeken of de overtreding gelegaliseerd kan worden. Dit wil zeggen dat wij nagaan of de strijdige situatie alsnog in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke voorschriften. Om dit te beoordelen toetsen wij de situatie aan het bestemmingsplan.

Zoals hierboven aangegeven, is het bewonen van een bedrijfswoning, zonder dat dit noodzakelijk is voor het recreatieterrein en het permanent bewonen van een recreatiewoning, in strijd met de bestemming.

Afwijkingsmogelijkheid

Indien er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan afgeweken worden van het bestemmingsplan. Het is echter planologisch niet wenselijk dat een bedrijfswoning en/of een recreatiewoning omgezet wordt naar een woning. Er zou dan sprake zijn van een ongewenste functiemenging. De recreatiewoning is gelegen op een recreatieterrein.

Op het gehele terrein is geen permanente bewoning toegestaan met uitzondering van de twee bedrijfswoningen. Het is niet wenselijk hiervan af te wijken.



Gelet op het bovenstaande behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden. Aangezien wij met instandhouding van deze overtreding niet akkoord gaan dient de overtreding te worden beëindigd.

Zienswijze en bezwaar

Bij het kenbaar maken van ons voornemen tot het nemen van een handhavingsbesluit hebben wij u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze bekend te maken. Hiervan heeft u gebruik gemaakt. Op 6 januari 2020 ontvingen wij uw zienswijze.

Samengevat luidt uw zienswijze als volgt:

1. U heeft zich op 28 februari 2018 laten inschrijven bij de gemeente. U bent van mening dat hiermee goedkeuring is verleend door de gemeente om hier te wonen.
2. U verwijst naar documenten en een aanslag in het kader van de WOZ.

Op 2 juni 2020 ontvingen wij namens u een bezwaarschrift.

Samengevat zijn de gronden van uw bezwaar:

1. U mocht er op vertrouwen dat u de woning mochten bewonen omdat u er nimmer op gewezen bent dat de woning als bedrijfswoning dient te worden gebruikt.
2. Er is alle aanleiding ingeval er toch sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan om bewoning alsnog mogelijk te maken, hetzij met een afwijkingsbesluit, dan wel met gebruikmaking van een gedoogbesluit.
3. U verzoekt het college de begunstigingstermijn te verlengen tot 1 januari 2021.

Beoordeling zienswijze, gronden van bezwaar en belangenafweging

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om handhavend op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken.

Slechts onder bijzondere omstandigheden kan het bestuur afzien van handhavend optreden. Dat kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Ook kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie moet worden afgezien.

Zoals reeds aangegeven onder 'legalisatieonderzoek' is in uw geval geen sprake van concreet zicht op legalisatie. Hetgeen in uw zienswijze en bezwaarschrift is aangevoerd, maakt voorgaande niet anders.



U geeft aan dat u zich ingeschreven heeft bij de gemeente. De gemeente heeft hiermee, volgens u, goedkeuring gegeven aan het bewonen van het pand.

De gemeente is echter wettelijk verplicht u in te schrijven. Bovendien was in het verleden ook sprake van het gebruik van de woning als bedrijfswoning. Destijds was u namelijk wel werkzaam voor het park. Omdat de situatie is veranderd, is nu sprake van een illegale situatie. Eventuele koopcontracten en aanslagen in het kader van de WOZ, maken voorstaande niet anders. Het bestemmingsplan is leidend met betrekking tot het toegestane gebruik van de recreatiewoning.

Hiermee is vastgesteld dat de recreatiewoning niet meer in gebruik is als bedrijfswoning. Tevens is vastgesteld dat de recreatiewoning thans permanent bewoond wordt. Dit wordt noch in de zienswijze noch in het bewaarschrift betwist.

Dat u, volgens uw zeggen, er nooit op gewezen bent dat de (recreatie)woning enkel als bedrijfswoning gebruikt mocht worden doet aan onze bevoegdheid om handhavend op te treden niets af. U bent er zelf verantwoordelijk voor om na te gaan of het feitelijk gebruik in overeenstemming is met geldende wet- en regelgeving.

U geeft tevens aan dat er wel aanleiding zou zijn om met een afwijking van het bestemmingsplan, bewoning mogelijk te maken. Zoals hierboven reeds is aangegeven is het niet wenselijk permanente bewoning, buiten de twee bedrijfswoningen, op het recreatieterrein toe te staan. Wij hebben tegen meerdere gevallen van permanente bewoning van recreatiewoningen handhavend opgetreden. Er is geen zicht op legalisatie.

Aan het verzoek om de begunstigingstermijn op te schorten is tegemoetgekomen. Op 25 juni 2020 hebben wij besloten de begunstigingstermijn op te schorten tot 1 januari 2021.

Na afweging van alle in het onderhavige geval aanwezige belangen is ons niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden zijn die ons van handhavend optreden moeten doen afzien. Alhoewel wij beseffen dat u een zeker belang heeft bij voortzetting van de illegale situatie, weegt het algemeen belang, waaronder het voorkomen van precedentwerking en het bevorderen van wetsnaleving, zwaarder dan uw belang.

Besluit last onder dwangsom

In artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), is bepaald dat wij bevoegd zijn tot het opleggen van een last onder dwangsom.

Wij hebben besloten van deze bevoegdheid gebruik te maken en u een last onder dwangsom op te leggen omdat u in strijd handelt met artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder c van de Wabo en artikel 14 "Recreatie" van het bestemmingsplan "Buitengebied Gennep".



Deze last onder dwangsom richten wij aan u, omdat u als eigenaar de mogelijkheid heeft de geconstateerde overtreding te beëindigen.

Wij gelasten u uiterlijk op **1 januari 2021** de strijdigheid met artikel 14 van het bestemmingsplan “Buitengebied Gennep” te beëindigen en beëindigd te houden. De strijdigheid kan worden opgeheven door bewoning van het betreffende pand te beëindigen.

Alleen indien u binnen deze termijn de strijdigheid geheel heeft beëindigd en beëindigd houdt, kunt u het verbeuren van een dwangsom voorkomen. Dit houdt in dat, indien u niet binnen de genoemde termijn de overtreding heeft beëindigd en beëindigd houdt, u aan ons een dwangsom verschuldigd bent.

Hoogte dwangsom

De hoogte van de dwangsom dient in een redelijke verhouding te staan tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging.

De dwangsom is door ons vastgesteld op **€ 20.000,-** ineens.

Verbeuren dwangsom

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. Voorts kunnen wij, indien de verbeurde dwangsommen niet binnen de gestelde termijn zijn betaald, ingevolge artikel 5:37 van de Awb bij afzonderlijk besluit overgaan tot invordering hiervan.

Wij wijzen u er met nadruk op dat, indien het maximaal te verbeuren bedrag is verbeurd en de geconstateerde overtreding niet is opgeheven, wij u een nieuwe last onder dwangsom kunnen opleggen of in plaats daarvan een last onder bestuursdwang.

Begunstigingstermijn

De gestelde begunstigingstermijn en de opschorting van die termijn achten wij na afweging van de betrokken belangen redelijk. Enerzijds moet de overtreding met het oog op de bescherming van het algemeen belang, ter voorkoming van precedentwerking en ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zo spoedig mogelijk worden beëindigd. Anderzijds is bij de gestelde termijn rekening gehouden met uw belangen, het zoeken naar andere woonruimte en het gegeven dat de situatie rondom het coronavirus het zoeken naar nieuwe woonruimte wellicht moeilijker maakt.



Rechtsopvolging

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 5.18 van de Wabo bepalen wij verder dat dit besluit mede geldt jegens uw rechtsopvolgers.

Op basis van het bepaalde in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken wordt een besluit tot oplegging van een last onder dwangsom en waarbij artikel 5.18 van de Wabo is toegepast in het gemeentelijke beperkingenregister ingeschreven. Dit heeft tot gevolg dat het besluit in het Kadaster wordt geregistreerd bij het kadastraal object waartoe de grond en het bouwwerk behoort. U kunt met het oog op de bescherming van uw persoonlijke levenssfeer verzoeken uw persoonsgegevens in het gemeentelijke beperkingenregister af te schermen.

Ben u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u tegen dit besluit beroep instellen bij de Rechtbank Limburg. Dat doet u door een brief (beroepschrift) te sturen naar: Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. U heeft vanaf de dag nadat dit besluit is verzonden zes weken de tijd om beroep in te stellen. Vermeld in uw brief in elk geval:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u de brief stuurt;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt. Voeg een kopie van het besluit bij;
- waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

Aan de behandeling van uw beroepschrift zijn kosten verbonden. De tarieven van dit zogenaamde griffierecht kunt u vinden op www.rechtspraak.nl onder het tabblad <Procedures>.

Digitaal beroep instellen

U kunt ook digitaal beroep instellen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op de website leest u hoe dat moet. Voor het instellen van digitaal beroep heeft u een elektronische handtekening nodig (DigiD).

Voorlopige voorziening

In de periode dat uw beroepschrift bij de rechtbank in behandeling is, blijft dit besluit gelden. Indien u de uitspraak van de rechtbank niet wilt afwachten, kunt u een verzoek om een 'voorlopige voorziening' indienen. Daarmee kan de werking van het besluit worden uitgesteld. Dit bepaalt de voorzieningenrechter. U kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u binnen de beroepstermijn ook beroep heeft ingesteld.



U vraagt de voorlopige voorziening aan bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Voor de behandeling van uw verzoek betaalt u griffierecht.

Informatie

Om er zeker van te zijn dat u deze brief ontvangt is deze brief zowel per aangetekende post als per reguliere post aan u verzonden.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met het Klantcontactcentrum, telefoonnummer 0485- 494141, mailadres: gemeente@gennep.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
De secretaris,

De burgemeester,

Jacqueline Nijland

Hans Teunissen

Bijlage:

Besluit op bezwaar d.d. 13-10-2020