Gemeente Kerkrade

ARCHIEF

Domein Stad

Bezoekadres
Markt 33
Ambtenaar
[redacted]
Telefoonnummer
+14 045
Telefax
0455676395
Zaaknummer

Paulussen advocaten
T.a.v. mr. R.A.H. Vlecken en mr. E.A. de Bruijne
Postbus 131
6200 AC MAASTRICHT

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		24u0007252	12 juli 2024

Onderwerp
Dwangsom SGL

VERZONDEN 12 JUL 2024

Bijlage
1 rapport

Geachte mrs. Vlecken en De Bruijne,
U ontvangt dit besluit als gemachtigden van de Stichting SGL-Relim Holding en Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (hierna te noemen: SGL), gevestigd te Sittard en zijnde de (mede)huurder cq. gebruiker van het bouwwerk aan de Lupinestraat 82A in Kerkrade (hierna te noemen: de Lupinehof).

Naar aanleiding van handhavingsverzoeken is tijdens een controle vastgesteld dat SGL de Lupinehof in strijd met het bestemmingsplan gebruikt als zorgcentrum. Voor die afwijking van de planregels is geen omgevingsvergunning verleend, zodat sprake is van een overtreding. SGL is hierover geïnformeerd en in kennis gesteld van ons voornemen tot handhaving bij brief van 19 juni 2024. Daarbij is SGL tevens in de gelegenheid gesteld een zienswijze ex artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kenbaar te maken.
SGL heeft een zienswijze ingediend op 3 juli 2024.

Middels dit besluit wordt een last onder dwangsom opgelegd aan SGL.

Wij lichten dit nader toe als volgt.

Wettelijk kader
Artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Ow bepaalt dat et is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:
a. een omgevingsplanactiviteit,
tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval;

Gemeente Kerkrade

Ter plekke geldt het **bestemmingsplan Kerkrade West I**, vastgesteld op 12 januari 2011 (hierna te noemen: het bestemmingsplan), met de enkelbestemming '**Wonen**'; en de functieaanduiding '**dienstverlening**'.

Het bestemmingsplan maakt thans onderdeel uit van het Omgevingsplan van de gemeente Kerkrade.

Artikel 1, aanhef en onder aj, van het bestemmingsplan bepaalt dat in deze regels wordt verstaan onder: **dienstverlening**:
bedrijfsmatige activiteiten waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van publieksgerichte, administratieve, zakelijke of financiële diensten, zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-telegraaf- of telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling daarmee gelijk te stellen bedrijven;

Artikel 1, aanhef en onder bh, van het bestemmingsplan bepaalt dat in deze regels wordt verstaan onder: **maatschappelijke doeleinden**:
onderwijsvoorzieningen, medische voorzieningen, daaronder mede begrepen een apotheek, sociaal-culturele voorzieningen, religieuze- en levensbeschouwelijke voorzieningen, justitiële voorzieningen, overdekte sportvoorzieningen, dagopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

Artikel 12.1, aanhef en onder a en c, van het bestemmingsplan bepaalt – voor zover hier van belang – dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden , met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), zijn bestemd voor:

a. wonen
c. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'

een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven en straatmeubilair;

Vergunning en melding brandveilig gebruik
Op 26 augustus 2003 is een bouwvergunning (hierna te noemen: de vergunning), kenmerk 25.839, verleend voor het realiseren van 54 appartementen plus een kantoorruimte (op huisnummer 80) en een zorgsteunpunt (huisnummer 78). Deze vergunning is gewijzigd op 18 februari 2004.
Ten tijde van vergunningverlening gold ter plekke het Bestemmingsplan Spekholzerheiderveld (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 1975, goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Limburg op 1 september 1975) met de bestemming woondoeleinden.

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org

Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

Voorts is op 28 september 2015 een melding brandveilig gebruik gedaan (kenmerk OG1070).
Aan deze omstandigheid kan echter geen recht worden ontleend om te handelen in strijd met het bestemmingsplan, gelet op jurisprudentie (ABRvS, 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1286, r.o. 10.2) waarin is overwogen:
"Het college kan dan ook niet worden geacht een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk te hebben verleend door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een andere activiteit, zoals in dit geval bijvoorbeeld het brandveilig gebruiken van het complex."

Handhavingsverzoeken
Op 27 en 29 april 2024 zijn twee separate handhavingsverzoeken ingediend.

Controles
Wij hebben op 15 mei 2024 een controle uitgevoerd met betrekking tot de brandveiligheid in het bouwwerk. Er zijn in dat kader geen overtredingen geconstateerd.

Vervolgens hebben wij op 10 juni 2024 een controle uitgevoerd om het feitelijk gebruik van de Lupinehof vast te stellen cq. inzicht te verkrijgen over de ruimtelijke activiteiten die aldaar plaatsvinden. Van deze controle is een rapport opgesteld, dat als bijlage aan dit besluit is toegevoegd en waarvan de inhoud hier als ingelast en herhaald dient te worden beschouwd.

Kort en zakelijk weergegeven is onder meer vastgesteld dat op de begane grond een gemeenschapsruimte (met koffiecorner en kleine keuken) aanwezig is, waar cliënten van SGL kunnen verblijven en maaltijden nuttigen. Deze ruimte is niet in gebruik bij overige bewoners van het bouwwerk.
Verder is de begane grond voorzien van een kantoor voor SGL-personeel, een keuken ten behoeve van het bereiden en opwarmen van maaltijden voor SGL-cliënten en een kleine wasserette, waar kleding van SGL- cliënten wordt gewassen.
Op de eerste verdieping is voorts door SGL een gemeenschaps- en vergaderruimte in gebruik en zijn in de gangen, waarop appartementen uitkomen, diverse hulpmiddelen voor zorg aangetroffen, welke in gebruik zijn bij SGL.

Tijdens de controle is geconstateerd dat de ruimte op de begane grond, die is vergund als zorgsteunpunt, separaat in gebruik is bij een andere partij (Meander), conform de bij de vergunning no. 25.839 horende bouwtekening.
Dit besluit ziet uitdrukkelijk niet op deze ruimte.

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org

Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

Overtreding
Het voornoemde samenstel van activiteiten staat te ver af van de bestemming 'Wonen', zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan, en de toepasselijke aanduiding 'Dienstverlening'.
De zorg die SGL verleent in de Lupinehof, met bijbehorende faciliteiten voor haar cliënten, is passend bij maatschappelijke doeleinden, zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan. Een dergelijke functie is ter plekke niet toegestaan.

Gelet op het vorenstaande wordt gehandeld in strijd met artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Ow en artikel 12.1, aanhef en onder a en c, van het bestemmingsplan.
Dit omdat sprake is van een omgevingsplanactiviteit waarvoor niet de verplichte omgevingsvergunning is verleend en tevens wordt gehandeld in strijd met de planregels.

Beginselplicht
Artikel 18.1 van de Ow bepaalt dat de bestuursrechtelijke handhavingstaak omvat:
a. het houden van toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze wet, met inbegrip van het verzamelen en registreren van gegevens die hiervoor van belang zijn,
b. het behandelen van klachten over de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze wet, en
c. het opleggen en ten uitvoer leggen van een bestuurlijke sanctie vanwege enig handelen of nalaten in strijd met het bepaalde bij of krachtens deze wet.

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

De beginselplicht tot handhaving is niet veranderd als gevolg van de invoering van de Omgevingswet (zie Kamerstukken II, 2014–2015, 33 962, nr. 13, p. 8).

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan afzien van handhavend optreden. Dergelijke omstandigheden kunnen zich voordoen als concreet zicht op legalisatie bestaat, of als het handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat in die concrete situatie van handhaving behoort te worden afgezien.

Geen zicht op legalisatie
Gelet op vaste jurisprudentie (bijvoorbeeld ABRvS, 26 juli 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2752, r.o. 5.2) is in het geval van strijdigheid met

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

planregels voor het bestaan van concreet zicht op legalisatie ten minste vereist dat een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend om van het bestemmingsplan cq. Omgevingsplan af te wijken en dat het college voornemens is om positief op die aanvraag te beslissen.

In het onderhavige geval is geen aanvraag ter legalisatie ingediend. Reeds daarom is geen sprake van concreet zicht op legalisatie.

Tevens is het college niet voornemens om de feitelijk geconstateerde zorgactiviteiten cq. activiteiten ten behoeve van maatschappelijke doeleinden te legaliseren in de huidige vorm.
Daartoe wordt overwogen dat de locatie in het bestemmingsplan uitdrukkelijk is bestemd voor 'Wonen' met de aanduiding dienstverlening. De aanwezige appartementen worden voor het grootste deel bewoond door personen die géén zorg afnemen van SGL.
Gebleken is dat een deel van de bewoners overlast ervaart van de huidige zorgverlening, welke blijkens de controle een intensief karakter heeft dat zich uitstrekt door een aanzienlijk deel van de Lupinehof, waaronder de begane grond, eerste verdieping en de gangen waarop de appartementen uitkomen.
In de huidige situatie is de zorgverlening onvoldoende gescheiden van de woonfunctie die aan de Lupinehof is toegekend in de planregels.

Niet valt uit te sluiten dat – indien daartoe een concreet plan wordt ingediend – mogelijk de bereidheid bestaat om zorgverlening ter plekke te vergunnen op een andere wijze, bijvoorbeeld in minder intensieve vorm en/of met een andere verdeling binnen het bouwwerk.
Dit laat echter onverlet dat geen bereidheid bestaat de zorgverlening in de huidige vorm te legaliseren.

Evenredigheid
Volgens vaste rechtspraak mag een bestuursorgaan niet lichtzinnig tot het oordeel komen dat er bijzondere omstandigheden zijn die maken dat handhavend optreden onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Dat handhavend optreden mogelijk ernstige financiële gevolgen heeft voor degene, ten laste van wie wordt gehandhaafd, vormt geen grond voor het oordeel dat dit optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat het bestuursorgaan daarvan om die reden behoort af te zien.
Dat is een risico dat voor rekening van de overtreder dient te komen, omdat deze in afwijking van de regelgeving handelt (zie bijvoorbeeld ABRvS, 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1286).

De bereidheid van het college om mogelijkerwijs medewerking te verlenen aan een alternatieve vorm van zorgverlening binnen de Lupinehof of op een andere locatie, is gelet op jurisprudentie geen

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org
Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

bijzondere omstandigheid op grond waarvan het college moet afzien van handhavend optreden tegen het huidige strijdige gebruik (Zie ABRvS, 5 juni 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2313, r.o. 5.1).

Het college slaat er acht op dat behalve de belangen van SGL enerzijds en van de indieners van het handhavingsverzoek en het algemeen belang anderzijds, eveneens de belangen van de cliënten van SGL bij de besluitvorming moeten worden betrokken. Zij zijn behalve afnemers van zorg, tevens medebewoners van de Lupinehof.
Het is niet aannemelijk dat deze SGL-cliënten op geen enkele andere locatie dan wel op een andere wijze binnen de Lupinehof kunnen worden gehuisvest en daar de voor hen noodzakelijke zorg kunnen ontvangen.
Gelet daarop prevaleren het algemeen belang en de belangen van de indieners van het handhavingsverzoek (en met hen andere reguliere bewoners) bij handhaving boven het belang van SGL en haar cliënten om de overtreding voor onbepaalde tijd cq. permanent voort te zetten.

In het onderhavige geval zijn aldus geen omstandigheden bekend of gesteld die handhaving in casu zodanig onevenredig maken dat daarvan moet worden afgezien. Hierop zal nader worden ingegaan onder de kop 'Zienswijze'.

Voornemen lasten onder dwangsom
Bij brief met kenmerk 24u0006798, verzonden op 19 juni 2024, is SGL in kennis gesteld van ons voornemen tot handhaving middels een last onder dwangsom. Het voornoemde controlerapport is als bijlage toegevoegd aan deze brief.
Daarin is SGL tevens in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken een zienswijze ex artikel 4:8 van de Awb kenbaar te maken over ons voornemen.

Zienswijze
Zienswijzetermijn
U heeft namens SGL bij schrijven d.d. 28 juni 2024 verzocht om een ruimere zienswijzetermijn tot en met 1 augustus 2024.
Daartoe heeft u aangevoerd – kort en zakelijk weergegeven – dat SGL meer tijd nodig heeft om de zienswijze voor te bereiden.

De gemachtigde van het college heeft u bij e-mail van 1 juli 2024 geantwoord dat wij uw verzoek niet kunnen honoreren.
Voor het beslissen op een verzoek om handhaving geldt geen wettelijke termijn, zodat op grond van artikel 4:13, eerde lid, van de Awb een redelijke termijn geldt. Deze termijn is in ieder geval verstreken wanneer het bestuursorgaan niet binnen acht weken een beschikking heeft gegeven of een mededeling heeft gedaan met daarin een redelijke

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org
Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

termijn waarbinnen de beschikking tegemoet kan worden gezien (zie artikel 4:14, derde lid, van de Awb).
Dit betekent dat het college in beginsel was gehouden om binnen acht weken na ontvangst van het verzoek een beschikking te geven. Dat bleek niet mogelijk. Wel is een mededeling gedaan, waarbij conform jurisprudentie een zo kort mogelijke termijn is genoemd waarbinnen de beschikking wel tegemoet kan worden gezien.

Bij verdagingsbrief d.d. 19 juni 2024 zijn de indieners van het handhavingsverzoek ervan in kennis gesteld dat de beslistermijn op grond van artikel 4:14, derde lid, van de Awb is bepaald op uiterlijk 12 juli 2024. De beslistermijn kan slechts eenmaal worden verlengd. Een verdere verlenging van de beslistermijn is daarom niet mogelijk.

Zienswijze
Namens SGL heeft u een zienswijze ingediend op 3 juli 2024. Daarin voert u aan – kort en zakelijk weergegeven -:

- SGL-cliënten hebben een belang bij huisvesting binnen de Lupinehof, vanwege de centrale ligging, maatschappelijke binding en mogelijkheid om te leven in een reguliere woonomgeving met niet-cliënten;
- De zorgverlening van SGL is passend binnen de bestemming 'Wonen';
- SGL biedt reeds 18 jaar een combinatie aan van wonen en ondersteuning binnen de Lupinehof. Dit is ook expliciet dan wel impliciet vergund;
- De voorgenomen last is onevenredig nu deze is gebaseerd op beperkte meldingen van overlast;
- Ook indien geen ondersteuning ter plaatse aanwezig is, maar wel op andere wijze door externen ondersteuning wordt geboden, zal sprake zijn van een vergelijkebare ruimtelijke situatie;
- Grote veranderingen in ondersteuning en/of een verhuizing, zal negatieve gevolgen hebben voor de SGL-cliënten;
- Derden die in relatie staan tot de SGL-cliënten hebben hun leven ingesteld op de nabijheid van de Lupinehof en daarmee een belang dat de ondersteuning aldaar wordt verleend;
- De begunstigingstermijn van een jaar is te kort, nu het vinden van een alternatief voor de huidige huisvesting met ondersteuning complex is;
- Wegens de beperkte zienswijzetermijn houdt SGL het recht voor om in latere procedures aanvullende standpunten en gronden naar voren te brengen.

De zienswijze is meegewogen bij de totstandkoming van het onderhavige besluit. Daartoe wordt overwogen als volgt.

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org

Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

Locatie met centrale ligging
Zoals hiervoor overwogen is de door SGL geboden zorgverlening in de huidige situatie onvoldoende gescheiden van de woonfunctie van de Lupinehof.
Niet valt uit te sluiten dat een andere wijze van zorgverlening binnen hetzelfde bouwwerk wel mogelijk is met een omgevingsvergunning dan wel aanpassing van het bestemmingsplan. Het college staat hier niet op voorhand afwijzend tegenover en zal, indien hiertoe een concreet principeverzoek of aanvraag wordt ingediend, dit nader beoordelen met afweging van alle betrokken belangen.
Verder is het niet aannemelijk dat binnen Kerkrade dan wel Parkstad geen enkele andere locatie met een centrale ligging beschikbaar is waar de SGL-cliënten zorg kunnen ontvangen zonder dat dit strijdig is met de planregels.

Bestemming 'Wonen'
In de zienswijze wordt aangevoerd dat 'Wonen' een breed begrip is.

Wat daar ook van zij, de huisvesting van natuurlijke personen is toegestaan binnen de Lupinehof. De handhaving is dan ook niet gericht tegen de bewoners of de activiteit 'wonen'.
SGL biedt als rechtspersoon evenwel behalve huisvesting tevens intensieve zorg aan binnen de Lupinehof. De lastgeving is enkel gericht op het beëindigen van deze zorgverlening. Dat gebeurt onder meer in een (voor andere bewoners niet toegankelijke) gezamenlijke verblijfsruimte met ruime gebruiksoppervlakte op de begane grond, een kantoor, een keuken om maaltijden te bereiden voor SGL-patiënten en een wasserette. Voorts heeft SGL een eigen gemeenschaps- en vergaderruimte in gebruik op de eerste verdieping. In gangen staan diverse medische hulpmiddelen van SGL.
Deze ruimten zijn blijkens de bouwtekeningen niet als dusdanig vergund. Zij zijn feitelijk in gebruik voor maatschappelijke doeleinden met medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen en dagopvangvoorzieningen.
Verwezen wordt naar de definitie van maatschappelijke doeleinden in artikel 1, aanhef en onder bh, van het bestemmingsplan.

De aard, omvang en intensiteit van de zorgverlening is derhalve dusdanig dat deze niet past binnen de bestemming 'Wonen'.

Duur van de zorgverlening
In de zienswijze is aangevoerd dat SGL reeds 18 jaar huisvesting met ondersteuning aanbiedt binnen de Lupinehof.

Op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:937) is het enkele tijdsverloop voorafgaand aan een besluit tot handhaving,

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org
Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

ongeacht de duur daarvan, geen bijzondere omstandigheid op grond waarvan van handhavend optreden moet worden afgezien.

Verder wordt opgemerkt dat uit de bouwvergunning van 26 augustus 2003, kenmerk 25.839, en bijbehorende bouwtekeningen niet blijkt van de enige vorm van zorgverlening in de ruimten die SGL thans in gebruik heeft. In hoeverre de gestelde ondersteuning sindsdien is geworden tot de huidige intensieve zorgverlening, is niet inzichtelijk.
Bij dit besluit zijn de huidige feiten en omstandigheden van belang.

Vergunning 26 augustus 2003
In de zienswijze wordt uitdrukkelijk verzocht bij de besluitvorming aandacht te geven aan de vraag of de zorgverlening expliciet dan wel impliciet is vergund met de voornoemde bouwvergunning van 26 augustus 2003.

De ruimten in gebruik van SGL zijn nimmer expliciet vergund (of gedoogd middels een gedoogbesluit) voor maatschappelijke doeleinden.

De bouwvergunning voorziet binnen het gehele bouwwerk enkel in één kleinschalig zorgsteunpunt op de begane grond. Bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan betrof dit een wijkzorg-steunpunt van Woonmaatschappij Hestia (zie Toelichting op het bestemmingsplan). Het desbetreffende zorgsteunpunt is tijdens onze controle op 10 juni 2024 bezocht en thans in gebruik van Meander. De handhaving is niet gericht op dat steunpunt.

In vaste jurisprudentie (bijvoorbeeld ABRvS, 17 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3344 en ABRvS, 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1286) is bepaald dat de mogelijkheid dat impliciet een omgevingsvergunning is verleend, in de rechtspraak is aanvaard in de situatie dat een bepaald gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan rechtstreeks voortvloeit uit een verleende omgevingsvergunning voor bouwen.
Daarvoor is vereist dat uit de aanvraag zonder meer kan worden afgeleid dat het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan zal worden gebruikt, en het college, zich bewust van dat voorgenomen gebruik, de vergunning in weerwil van de planregels heeft verleend. In dat geval wordt het college geacht tevens een vrijstelling van het bestemmingsplan (thans: omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) te hebben verleend.

De bouwvergunning is verleend vóór inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan in 2011. Omdat reeds feitelijk sprake was van voornoemd wijkzorg-steunpunt van Woonmaatschappij Hestia is behalve de bestemming 'Wonen' ter plekke ook een functie-aanduiding 'Dienstverlening' opgenomen in het bestemmingsplan. Deze

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org
Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

onderscheid zich qua aard en omvang sterk van de zorgverlening van SGL ter plekke en vindt bovendien plaats op een andere plek binnen het bouwwerk.
In het bestemmingsplan is dan ook nadrukkelijk geen maatschappelijke functie opgenomen.

De ruimten die SGL thans gebruikt voor zorg (zoals de gezamenlijke verblijfsruimte, keuken, wasserette en het SGL-kantoor op de begane grond en de gemeenschaps- en vergaderruimte op de eerste verdieping) zijn niet als dusdanig vergund.
Dat blijkt duidelijk uit de aan de bouwvergunning ten grondslag liggende aanvraag en bijbehorende tekeningen van de indeling van de Lupinehof.
Kortom, uit de aanvraag en bouwtekeningen van destijds kan niet zonder meer worden afgeleid dat het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan zal worden gebruikt.
Ook de bouwvergunning zelf geeft geen blijk van 'maatschappelijke doeleinden' en/of intensieve zorgverlening.
Het college is zich dus nimmer bewust geweest van dat voorgenomen gebruik en kan dan ook niet worden geacht tevens impliciet een vrijstelling van het bestemmingsplan te hebben verleend daarvoor.

Evenredigheid/ meldingen overlast
In de zienswijze wordt betoogd dat de voorgenomen last onevenredig is nu deze is gebaseerd op beperkte meldingen van overlast.

Opgemerkt wordt dat op het college een beginselplicht tot handhaving rust in geval van overtredingen. Het in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van bouwwerken is volgens vaste jurisprudentie bovendien geen overtreding van geringe aard en ernst (zie bijvoorbeeld ABRVS, 17 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4586 en ABRvS, 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:788.

Dat twee handhavingsverzoeken van medebewoners van de Lupinehof zijn ingediend en niet meer, doet hieraan niet af. Zelfs indien geen klachten of handhavingsverzoeken zouden zijn ingediend, rustte op het college een handhavingsplicht.
Immers is ook het algemeen belang gediend met handhaving tegen overtredingen van het bestemmingsplan. Dit mede gelet op de rechtszekerheid.
In het kader van het algemeen belang dient voorts onder meer precedentwerking te worden voorkomen. Indien niet handhavend wordt opgetreden tegen de zorgverlening van SGL binnen een woonbestemming, kan dit ertoe leiden dat opgetreden tegen vergelijkbare situaties elders wordt bemoeilijkt.

Ondersteuning en ruimtelijk kader
In de zienswijze wordt betoogd dat ook in locaties waar geen ondersteuning ter plaatse aanwezig is, maar wel op andere wijze door

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
FSC www.fsc.org

Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

externen in ondersteuning wordt voorzien, sprake zal zijn van vergelijkbare activiteiten, die al dan niet worden ervaren als overlast.

Naar het college begrijpt beoogt SGL te stellen dat enige vorm van ondersteuning door externen inherent is aan ieder appartementencomplex en daardoor het verschil tussen dergelijke ondersteuning en de zorgverlening van SGL dusdanig klein is dat in casu nauwelijks kan worden gesproken van een verschil in ruimtelijke activiteiten tussen 'Wonen' en 'Maatschappelijke doeleinden', in ieder geval geen verschil dat dusdanig onevenredig is om handhaving te rechtvaardigen.

Het college volgt dit standpunt niet. Niet valt uit te sluiten dat bij woonbestemmingen, zij het reguliere woningen dan wel appartementencomplexen, soms ondersteuning aan huis wordt verleend door externen. Te denken valt aan wijkhulpverlening, een huisarts en maaltijd- of medicijnbezorging aan huis voor ouderen of (enigszins) hulpbehoevenden.
Dergelijke activiteiten zijn echter niet vergelijkbaar met de intensieve 24-uurs zorg die SGL verleent aan meerdere personen met chronisch hersenletsel. Volgens opgave op haar eigen website vinden deze activiteiten ook plaats indien cliënten "meerdere keren per dag zorg of begeleiding" nodig hebben, "onverwacht of op wisselende momenten". SGL gebruikt hiertoe bovendien aanzienlijke delen van het bouwwerk, die professioneel zijn ingericht voor zorgverlening en niet voor een woonfunctie.

Gevolgen SGL-patiënten
De stelling dat veranderingen in ondersteuning en/of een verhuizing, aanmerkelijke negatieve gevolgen hebben voor het welzijn van SGL-cliënten, is niet nader onderbouwd.
Deze blote stelling is geen objectief aanknopingspunt om handhaving dusdanig onevenredig te achten dat daarvan moet worden afgezien.

De omstandigheden die gepaard gaan met een wijziging in de zorgverlening (binnen of buiten de Lupinehof) dienen voor rekening en risico van SGL te blijven, nu dit het gevolg is van haar keuze om in strijd met het bestemmingsplan te handelen.
Van medebewoners (die conform het bestemmingsplan gebruik maken van het bouwwerk) kan niet worden gevorderd dat zíj verplicht verhuizen wegens aantasting van hun woongenot, veroorzaakt van het handelen van SGL in strijd met de planregels.

Belanghebbenden
In de zienswijze wordt betoogd dat ook derden, die in relatie staan tot SGL-cliënten, belang hebben op de continuering van zorgverlening binnen de Lupinehof, nu zij hun leven op hebben ingesteld op de nabijheid van de Lupinehof.

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

De vraag of deze derden ook in de zin van ruimtelijke ordening als belanghebbenden zijn aan te merken, dient te worden beoordeeld aan de hand van het criterium van 'gevolgen van enige betekenis'.
In jurisprudentie (bijvoorbeeld ABRvS, 23 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2271) is overwogen dat gevolgen van enige betekenis ontbreken indien de gevolgen wel zijn vast te stellen, maar de gevolgen van de activiteit voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt. Daarbij wordt acht geslagen op de factoren afstand tot, zicht op en planologische uitstraling.
Hieruit blijkt dat het beoordelingskader is beperkt tot ruimtelijk relevante belangen inzake de woon- en leefsituatie.

Voorop wordt gesteld dat geen nadere gegevens zijn verstrekt over vermeende derde-belanghebbenden. Daarmee valt niet te verifiëren of handhaving een gevolg van enige betekenis voor hen heeft, gelet op ruimtelijke criteria en in jurisprudentie genoemde ruimtelijke factoren. Zoals hiervoor overwogen, richt de handhaving zich tegen de huidige omstandigheden van zorgverlening. Het is aannemelijk dat SGL haar zorgverlening binnen de begunstigingstermijn elders in Kerkrade of Parkstad kan voortzetten. Ook valt niet uit te sluiten dat een andere vorm van zorgverlening binnen het bouwwerk mogelijk is indien SGL daartoe een aanvraag indient.
Gelet hierop is het niet aannemelijk dat de ruimtelijke gevolgen van handhaving op de woon- en leefsituatie van verwanten en andere relaties van SGL-cliënten – zonder nadere onderbouwing - van dusdanige doorslaggevende betekenis zijn, dat van handhaving moet worden afgezien.

Nadere standpunten en gronden
SGL houdt in haar zienswijze het recht voor om in latere procedures aanvullende standpunten en gronden naar voren te brengen.

Tegen het onderhavige besluit kunnen rechtsmiddelen worden ingediend. SGL zal dan in bezwaar en/of een voorlopige voorzieningsprocedure in voldoende mate de gelegenheid worden geboden haar standpunten uiteen te zetten en te onderbouwen en gronden aan te voeren.
In dit besluit is een rechtsmiddelenclausule opgenomen.

Begunstigingstermijn
Voor zover in de zienswijze wordt verzocht om in geval van handhaving een ruimere begunstigingstermijn toe te kennen, zal daarop hierna worden ingegaan bij de motivering van deze termijn.

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org
Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

Gemeente Kerkrade

Besluit
Gelet op al het vorenstaande besluit het college om handhavend op te treden middels het opleggen van een last onder dwangsom aan SGL, waarbij de lastgeving het volgende inhoudt:

De overtreding te beëindigen en beëindigd te houden van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Ow in combinatie met artikel 12.1 van bestemmingsplan Kerkrade West I (thans onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Kerkrade).

Dit door de zorgverlening, zonder omgevingsvergunning, in de Lupinehof in Kerkrade te beëindigen en beëindigd te houden.

Mocht u aan deze lastgeving geen gevolg geven, verbeurt u een dwangsom van **€ 5.000,00 per week of gedeelte van een week** dat overtreding voortduurt, zulks tot een maximum van € 15.000,00.

Uitgangspunt van de Leidraad handhavingsacties en begunstigingstermijnen (versie 2023) leidraad is dat een dwangsom voor maximaal drie verbeuringen wordt opgelegd. Daarna is de dwangsom 'volgelopen' en wordt een nieuw handhavingsbesluit genomen. Dit kan leiden tot een hoger dwangsombedrag.

Wij verbinden aan deze last een begunstigingstermijn van **12 maanden** ingaande op de dag na verzending van dit besluit.

Motivatie dwangsombedrag
De dwangsom dient een voldoende prikkel te zijn om de overtreding te beëindigen. In dat kader wordt overwogen dat het aannemelijk is dat SGL middels de zorgverlening inkomsten genereerd. De dwangsom moet gelet daarop voldoende (financiële) prikkel zijn om de overtreding te beëindigen.
SGL heeft in haar zienswijze geen bedenkingen geuit tegen de hoogte van de dwangsom. Evenmin zijn financiële omstandigheden aangedragen of gebleken waaruit blijkt dat de hoogte van de dwangsom leidt tot onredelijke gevolgen.

Motivatie begunstigingstermijn
Ingevolge artikel 5:32a, tweede lid, van de Awb is het college verplicht om de overtreder een termijn te gunnen gedurende welke die de last kan uitvoeren zonder dat een dwangsom wordt verbeurd. Aan het college komt bij het bepalen van de lengte van de begunstigingstermijn enige vrijheid toe.

Gelet op jurisprudentie (ABRvS, 5 juni 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2313, r.o. 6.1) hoeft het college bij het stellen van de begunstigingstermijn geen rekening te houden met de tijd die nodig zou zijn om een alternatieve locatie voor een bedrijf cq. rechtspersoon te vinden en het

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org
Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

haar activiteiten daarheen te verplaatsen. Het college hoeft slechts rekening te houden met de tijd die nodig is om aan de last te kunnen voldoen.

Dit laat onverlet dat de belangen van de SGL-cliënten zich verzetten tegen een begunstigingstermijn die het vinden van een alternatief feitelijk onmogelijk zou maken.
In dat kader wordt overwogen dat het meerdere bewoners betreft met (chronisch) hersenletsel, waarbij het aannemelijk is dat niet op zeer korte termijn (gelijktijdig) kan worden voorzien in vervangende woon- en zorgruimte in de omgeving.
Het vinden van andere geschikte huisvesting met zorgfaciliteiten kan voor hen een moeilijke opgave zijn.

Gelet op het vorenstaande is in het op 19 juni 2024 aan SGL verzonden voornemen tot handhaving uitgegaan van een begunstigingstermijn van één jaar.
Het college heeft daarbij aansluiting gezocht bij de begunstigingstermijn zoals bepaald in jurisprudentie, waarin het eveneens bewoners betrof die wegens strijd met het bestemmingsplan gedwongen moesten verhuizen (ABRvS, 5 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2492 en ABRvS, 2 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2445).

In haar voornoemde zienswijze heeft SGL verzocht om een ruimere begunstigingstermijn, overigens zonder daarbij een concrete tijdsduur te verzoeken.
In dat kader heeft SGL aangevoerd dat mogelijke verhuizingen binnen de Lupinehof afhankelijk zijn van medewerking van medebewoners en andere woonruimte moet worden aangepast voor SGL-cliënten, een groep kwetsbare personen met bijzondere zorgbehoefte.
Voorts wordt in de zienswijze gesteld dat de aangehaalde jurisprudentie ziet op de verhuizing van bewoners bij illegale huisvesting in recreatieparken.
Voorts betoogt SGL dat de vaststelling van de termijn breder dient te zijn dan een 'technische' vaststelling van de tijd die nodig is om de overtreding te beëindigen, bijvoorbeeld door een verhuizing.

Dat als uitgangspunt heeft te gelden de hoeveel tijd nodig is om de overtreding te beëindigen, is geen 'technische' vaststelling van het college. Dit volgt uit vaste jurisprudentie (bijvoorbeeld ABRvS 200904625/1. Daarbij geldt dat de begunstigingstermijn niet wezenlijk langer mag worden gesteld dan noodzakelijk om de overtreding te kunnen opheffen (ECLI:NL:RBMNE:2013:3750).

Het college stelt de begunstigingstermijn, conform het eerdere voornemen, vast op **12 maanden**.
Daartoe wordt overwogen als volgt.

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org
Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

Gemeente Kerkrade

SGL merkt in haar zienswijze terecht op dat de aangehaalde jurisprudentie ziet op (gedwongen) verhuizingen uit recreatiewoningen die in strijd met het bestemmingsplan werden gebruikt.
Uit soortgelijke jurisprudentie over recreatieparken (ABRvS, 21 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2517, r.o. 5) volgt overigens dat ook termijnen van een half jaar tot 24 maanden redelijk zijn geacht, zij het dat die termijnen hun grondslag vinden in beleid van diverse gemeenten.
Dergelijk beleid kent de gemeente Kerkrade niet.
In casu is sprake van handhaving tegen zorgverlening binnen een wooncomplex. Ook in dat kader bestaat geen lokaal beleid met betrekking tot begunstigingstermijnen.
Enkel kan worden opgemerkt dat het lokaal veelvoorkomend geval van illegale kamerverhuur en woningsplitsing in de praktijk een termijn van 2 maanden wordt gehanteerd om de overtreding te beëindigen cq. te verhuizen.

Gelet op het vorenstaande sluit het college als oriëntatiepunt aan bij voornoemde jurisprudentie waarin een begunstigingstermijn van één jaar is vastgesteld.
Dit oriëntatiepunt geeft de termijn weer die bij verhuizing wegens strijdigheid met planregels bij een zogenoemd modaal feit (een veelvoorkomende verschijningsvorm van een overtreding) wordt gehanteerd, in dit geval zijnde verhuizing uit een recreatiewoning.
Dit oriëntatiepunt vormt enkel een vertrekpunt van denken over de te bepalen begunstigingstermijn; het biedt het college een handvat.

Enerzijds is het aannemelijk dat personen zonder noemenswaardige beperking, die moeten verhuizen uit een recreatiewoning, onder dezelfde omstandigheden, minder tijd nodig hebben om redelijkerwijs alternatieve, passende huisvesting te vinden dan de cliënten van SGL.
Daartegenover staat dat de omstandigheden in zoverre verschillen, dat in het geval van de jurisprudentie meer personen gelijktijdig een nieuw woning moesten zoeken dan in het onderhavige geval. Verder was bij de vakantiewoningen geen sprake van overlast en handhavingsverzoeken.
Verder heeft SGL haar standpunt dat andere woonruimte (naar het college begrijpt: in bouwkundig opzicht) moet worden aangepast niet onderbouwd. Zonder nadere motivatie valt niet in te zien waarom dergelijke aanpassingen cq. verbouwingen niet mogelijk zijn binnen een jaar.

Tot slot wordt opgemerkt dat indien na het verstrijken van de begunstigingstermijn niet aan de lastgeving is voldaan, van rechtswege een dwangsom wordt verbeurd.
Om die in te vorderen dient een separate invorderingsbeschikking te worden genomen, waartegen rechtsmiddelen open staan. Mocht alsdan sprake zijn van overmacht waardoor niet tijdig in redelijkheid kan

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org

Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

worden voldaan aan de lastgeving, dan dient dat in die beoordeling te worden betrokken.
Een dergelijke onzekere, toekomstige omstandigheid kan evenwel niet reeds nu de grondslag vormen voor een begunstigingstermijn die op voorhand langer is dan noodzakelijk om de overtreding te kunnen opheffen.

Bevoegdheid
De bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders tot handhavend optreden volgt uit artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 18.2 van de Ow jo. artikel 5.8 van de Ow en 5.12, eerste en tweede lid, van de Ow en artikel 5:32 (last onder dwangsom) van de Algemene wet bestuursrecht.

Op grond van artikel 18.4a van de Ow geldt een handhavingsbesluit ook voor de **rechtsopvolgers** van degene aan wie de last wordt opgelegd. In dat geval kan het bestuursorgaan het besluit tegen de rechtsopvolgers ten uitvoer leggen en de kosten van die tenuitvoerlegging of een verbeurde dwangsom bij die rechtsopvolgers invorderen.

Rechtsmiddelenclausule
Ingevolge artikel 8:1 juncto artikel 7:1 juncto artikel 6:4 van de Awb kan degene, wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken binnen 6 weken na verzending van dit schrijven een gemotiveerd bezwaarschrift bij ons college indienen. Dit bezwaarschrift moet worden ondertekend en tenminste bevatten:

a. Naam en adres van de indiener;
b. De dagtekening;
c. Een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
d. De gronden van bezwaar.

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 600, 6460 AP Kerkrade.

Dit bezwaarschrift schorst evenwel niet de werking van het bestreden besluit. Om de werking van dit besluit te schorsen bestaat op grond van artikel 8:81 van de Awb de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg te Roermond, sector bestuursrecht, gevestigd Willem II Singel 67 te 6041 HR Roermond (correspondentieadres: Postbus 950, 6040 AZ Roermond) te verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is dat u ook bezwaar heeft ingediend. Het verzoek om voorlopige voorziening zelf heeft geen schorsende werking. Slechts de voorzieningenrechter kan hiertoe beslissen.

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

Gemeente Kerkrade

U kunt ook digitaal een verzoekschrift indienen bij bovengenoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor dient u wel te beschikken over een digitale handtekening (DigiD). Op de genoemde site zijn de precieze voorwaarden te vinden.

Van kracht worden van dit besluit
Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na verzending ervan.

Namens het college,
Het hoofd van de Afdeling Milieu en Bouwen,

[redacted]

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org

Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

CONTROLERAPPORT

Zaaknummer:	Z2024-00000668
Kenmerk rapport:	D2024-00007534
Datum rapport:	11 juni 2024
Opmaak rapport:	Op ambtseed dan wel op ambtsbelofte opgemaakt
Naam toezichthouder:	[redacted]
Handtekening:	[redacted]
Functie:	Toezichthouder zoals bedoeld in artikel 5:11 van de Algemene wet bestuursrecht
Bevoegd gezag:	Het college van burgemeester en wethouders van Kerkrade

---

Pand:	Lupinestraat 82A, 6466SK Kerkrade
Kadaster:	Sectie D nummer 10102
Eigenaar:	Woningstichting HEEMwonen Markt 52, 6461 ED Kerkrade
Huurder:	Stichting SGL-Relim Holding Havikstraat 18, 6135 ED Sittard
Datum controle:	10 juni 2024
Tijdstip controle:	15:00 uur

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van twee handhavingsverzoeken is een omgevingsvergunning en omgevingsplan controle uitgevoerd. Op 10 juni 2024 is bij Lupinestraat 82A, 6466SK Kerkrade (hierna: het pand) een controle uitgevoerd door onze toezichthouder en jurist van de gemeente Kerkrade. Onder begeleiding van [redacted] teamleider van SGL is er een rondleiding door pand geweest, woningen en privé ruimtes zijn niet betreden of bezocht. Met dit controlerapport wordt geïnformeerd over de conclusie en vervolg.

1.2 Doelstelling

De gemeente heeft in 2003 een omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van een appartementencomplex met een zorgsteun punt. De gemeente wil het feitelijk gebruik en indeling van het gebouw controleren en daarbij een beeld krijgen van de mate en aard van zorg in het complex. Het beoordelingskader wordt gevormd door het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning uit 2003.

1.3 Gegevens kadaster en omgevingsplan

In afbeelding 1.1 zijn gegevens weergegeven van: (links) kadastrale gegevens, afkomstig uit applicatie *Kaartviewer*, en (rechts) gegevens uit het omgevingsplan gemeente Kerkrade, afkomstig van website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. In het linker fragment is het kadastraal perceel met rood omkaderd. In het rechter fragment is de bestemming *Wonen met functieaanduiding dienstverlening* met het geel vlak aangeduid.



Afbeelding 1.1: Kadastrale gegevens uit Kaartviewer (links) en gegevens omgevingsplan (rechts)

1.4 Artikel 1 Begrippen omgevingsplan

cb. wonen:
wonen, het gehuisvest zijn, daaronder mede begrepen een aan huis verbonden beroep;

aj. dienstverlening:
bedrijfsmatige activiteiten waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van pu-blieksgerichte, administratieve, zakelijke of financiële diensten, zoals wasserette, kap-salon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-telegraaf- of telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor mu-ziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling daarmee gelijk te stellen bedrijven;

1.5 Omgevingsplan toets

Artikel 12 Wonen
12.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

a. wonen,
c. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';

Artikel 5 Dienstverlening
5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

a. dienstverlening,
c. verblijfsdoeleinden;

De Lupinehof is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Kerkrade West I, vastgesteld op 12 januari 2011, met de enkelbestemming 'Wonen' en (deels) de functie-aanduiding 'Dienstverlening'. De mate van zorg die thans wordt verleend, past niet binnen deze bestemming en sluit – gelet op de begrippen uit het bestemmingsplan – aan bij de functie 'maatschappelijke doeleinden'.

Artikel 1, aanhef en onder bh, van het bestemmingsplan bepaalt dat in deze regels wordt verstaan onder: maatschappelijke doeleinden: onderwijsvoorzieningen, medische voorzieningen, daaronder mede begrepen een apotheek, sociaal-culturele voorzieningen, religieuze- en levensbeschouwelijke voorzieningen, justitiële voorzieningen, overdekte sportvoorzieningen, dagopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

1.6 Literatuurlijst

[1] Omgevingsvergunning bouwen 26-08-2003 zaaknummer 25.839 bouwen van 54 appartementen plus kantoorruimte(nr. 80) en zorgsteunpunt (nr. 78). Gewijzigd dd. 18-02-2004.
[2] Bestemmingsplan Spekholzerheiderveld (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 1975, goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Limburg op 1 september 1975).
[3] Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht, versie 2023;

2 WET- EN REGELGEVING

Er is gecontroleerd op de naleving van de onderstaande wet- en/of regelgeving:

☐ Woningwet
☐ BAL
☒ Omgevingswet (verder: Ow)
☐ Besluit bouwwerken leefomgeving (verder: Bbl)
☒ Omgevingsplan gemeente Kerkrade*
☐ Overig, namelijk

** Met de invoering van de Omgevingswet 1 januari 2024, zijn bestemmingsplannen van rechtswege omgevingsplannen geworden. Dit is bepaald in artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet, juncto artikel 22.1, onder aanhef sub a, van de Omgevingswet. Hieruit volgt dat bestemmingsplannen integraal zijn overgenomen in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan.*

Feitelijk wordt getoetst aan dezelfde planregels uit de bestemmingsplannen, die dan één omgevingsplan vormen. Voorts wordt getoetst aan de aanvullende regelgeving die sinds de invoering van de Omgevingswet van rechtswege in het omgevingsplan is opgenomen.

3 BEVOEGD GEZAG

Op grond van het bepaalde in artikel 5.8, artikel 5.12, eerste en tweede lid, artikel 18.2, artikel 18.3 en 18.4a van de Omgevingswet (verder: Ow), heeft het college van burgemeester en wethouders als bevoegd gezag de taak om zorg te dragen voor handhaving van overtredingen.

Op grond van artikel 125, tweede lid, van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5:21 of artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht zijn wij bevoegd om een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te leggen.

4 BEVINDINGEN

Bij de bevindingen is onderscheid gemaakt tussen omgevingsplanactiviteit en bouwactiviteit.

4.1 Omgevingsplanactiviteit

Overtreding 1

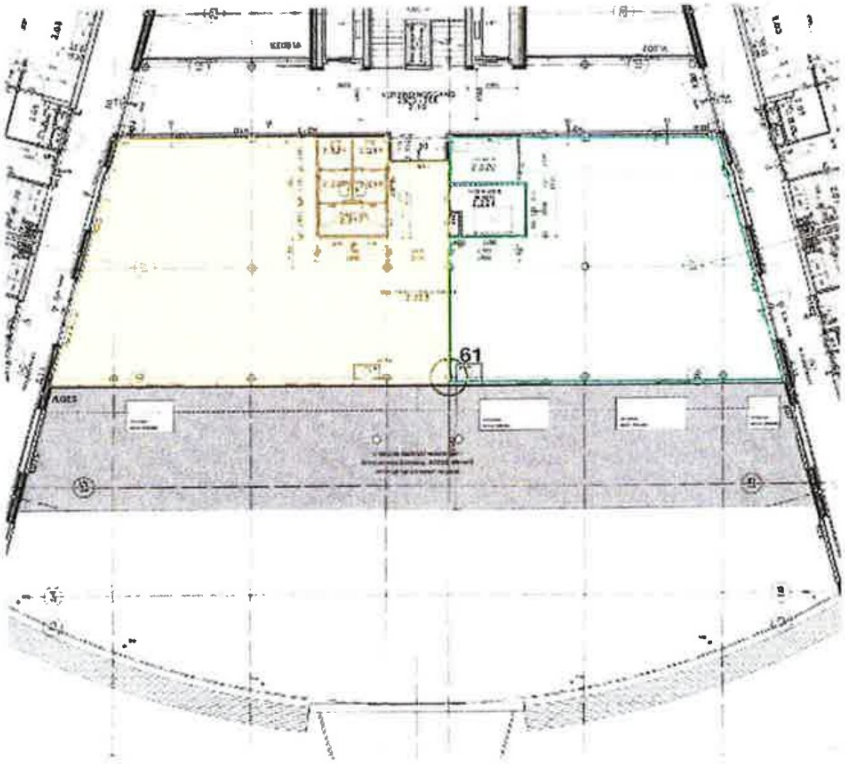
Tijdens de controle is geconstateerd dat de mate van zorgverlening in omvang is toegenomen ten opzicht van de verleende omgevingsvergunning uit 2003. De omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van 54 appartementen met een zorgsteunpunt en kantoor gedeelte voor de woningcorporatie Hestia groep (tegenwoordig woningstichting HEEMwonen).

Het voormalige kantoor gedeelte op de begane grond is in gebruik door SGL waar WBC Kerkrade is gevestigd hier verblijven bewoners met een niet-aangeboren hersenletsel. In onderstaande figuur zijn de ruimtes die in gebruik door SGL met de kleur groen aangegeven.
Het zorgsteunpunt wordt geëxploiteerd door Meander als zijnde dagbesteding deze ruimten zijn aangegeven met de kleur paars.
De gemeenschappelijke ruimte voor alle bewoner is met de kleur geel aangeduid en gesitueerd op de eerste verdieping.

Tekening op locatie de dato 10 juni 2024

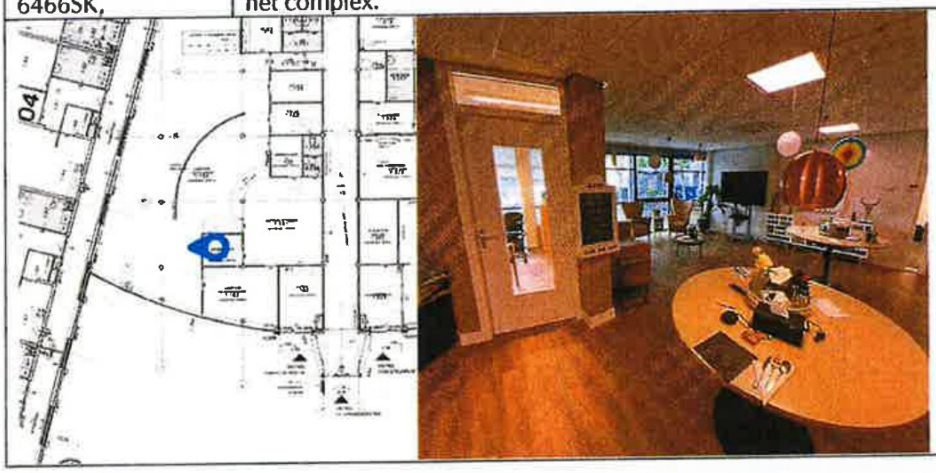


Figuur 4.1: Begane grond, Groen vlak in gebruik door SGL, paarse vlak in gebruik door meander.



Figuur 4.2: Eerste verdieping, groene vlak in gebruik door SGL (sleutelhouder), gele vlak gemeenschappelijk ruimte alle bewoners.

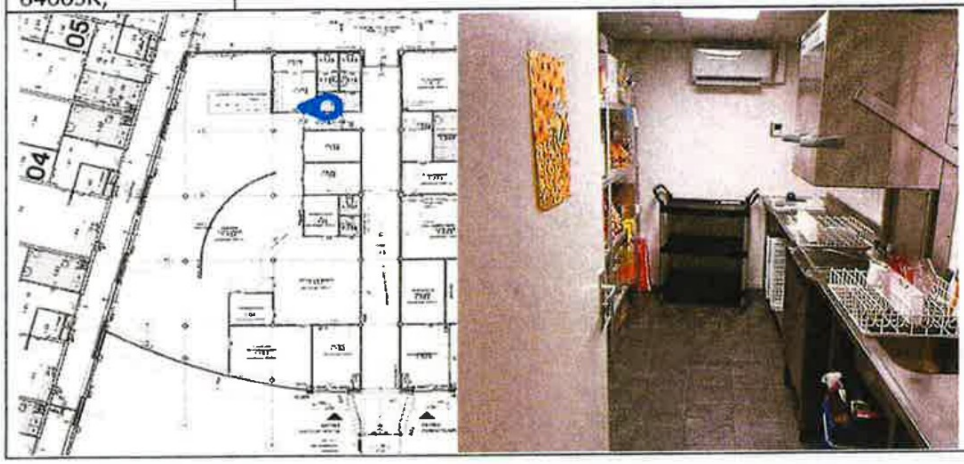
Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Gemeenschapsruimte, hier kunnen cliënten van SGL verblijven en een maaltijd nuttigen. Deze ruimte is niet toegankelijk voor overige bewoners van het complex.



Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Keuken SGL, de teamleider verklaard dat hier eenvoudige maaltijden worden bereid en opgewarmd voor cliënten van SGL.



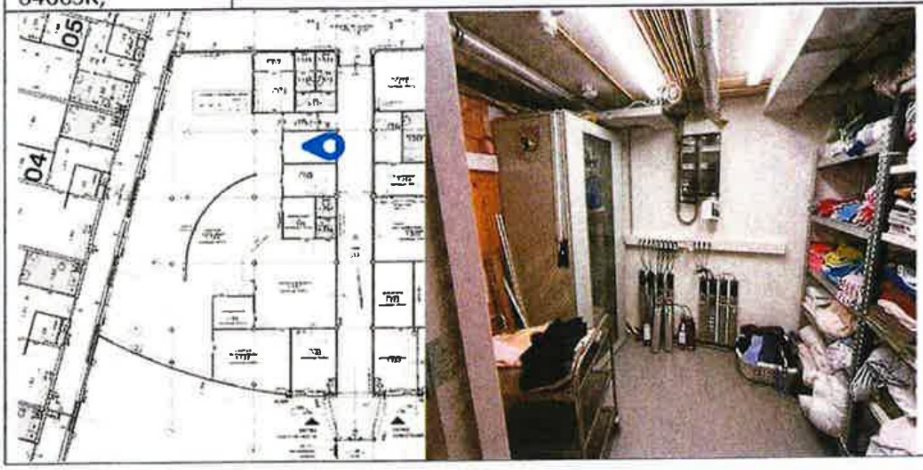
Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Spoelkeuken



Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Open keuken met koffiecorner in de gemeenschapsruimte voor SGL cliënten.



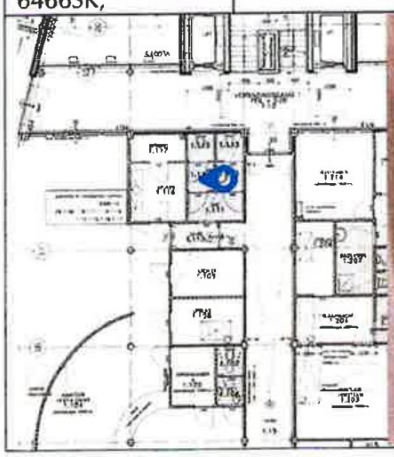
Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Technische ruimte

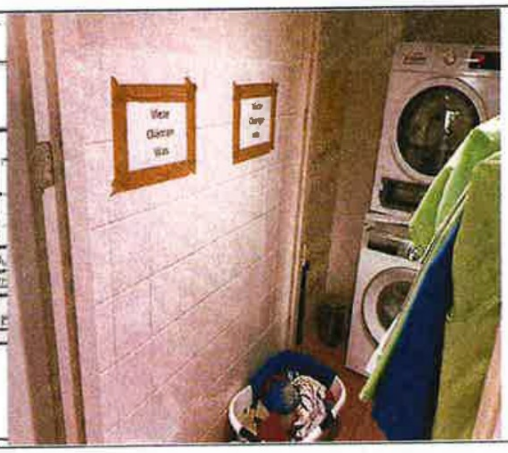


Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Wasruimte/wasserette hier wordt de was van de keuken en cliënten gewassen.



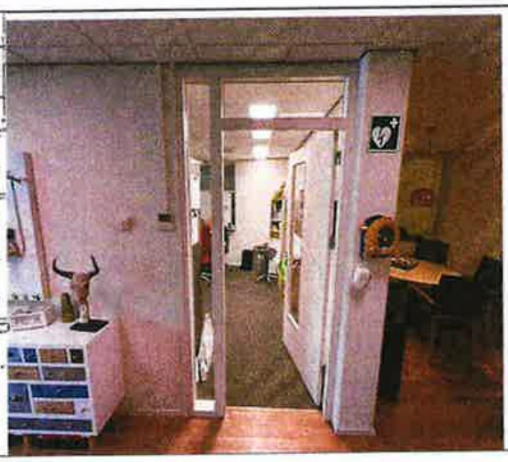
Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Wasruimte/wasserette hier wordt de was van de keuken en cliënten gewassen.





Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Kantoorruimte gerealiseerd in de gemeenschapsruimte, komt niet overeen met de tekening van de bouwvergunning.



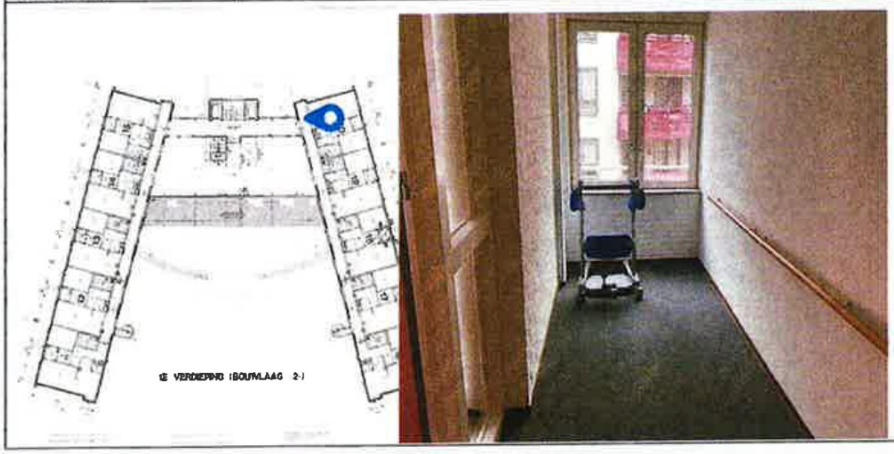


Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	In de algemene gang op de begane grond staat apparatuur van SGL voor Cliënten (tillift en douchestoel).

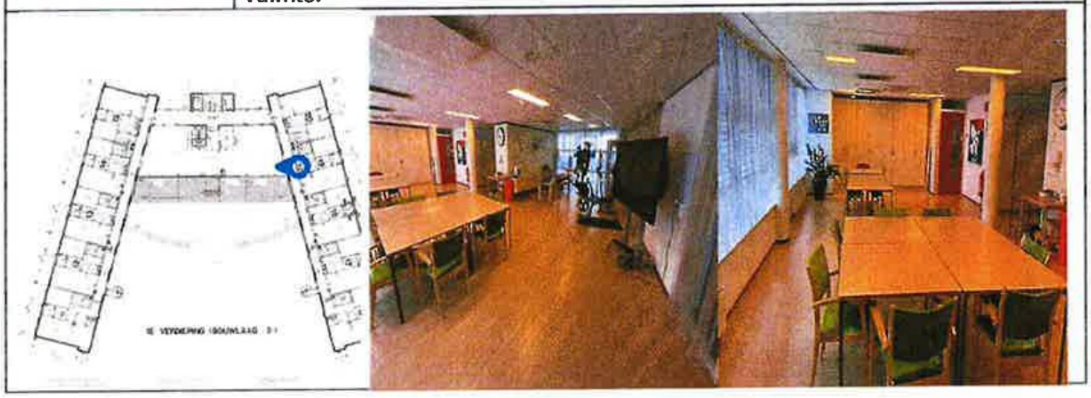




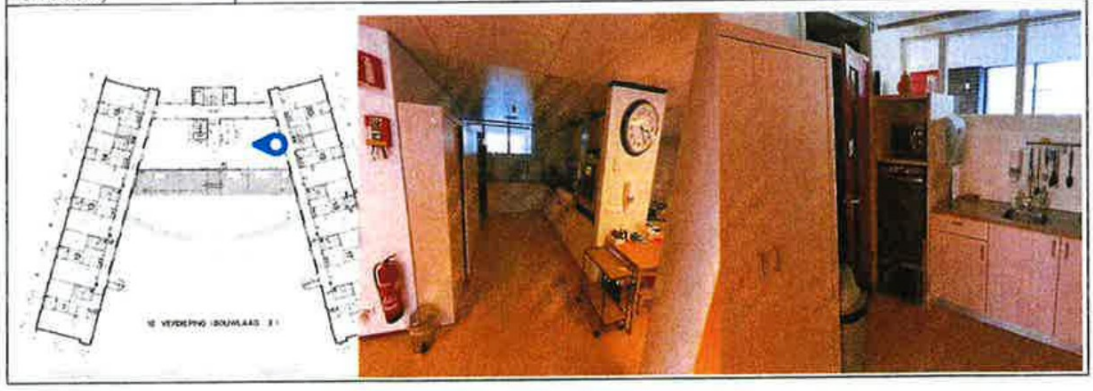
Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	In de algemene gang eerste etage apparatuur voor SGL-cliënten.



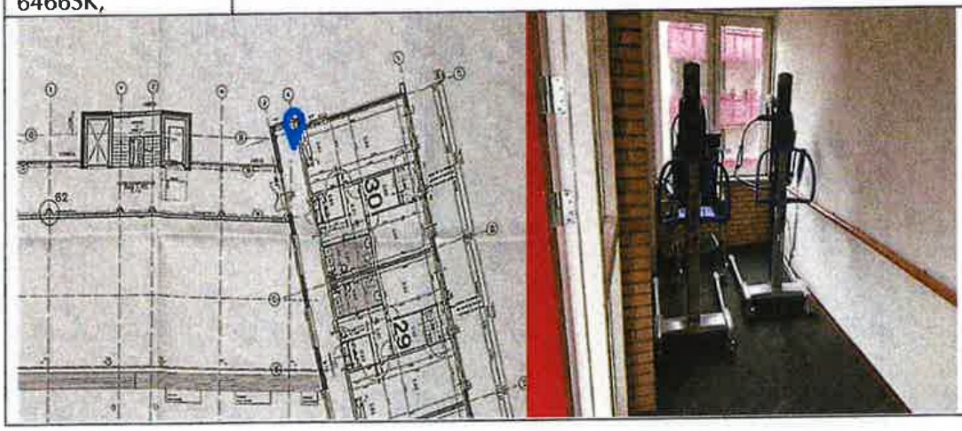
Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Ruimte van SGL (SGL is sleutehouder), gebruik momenteel ook door andere huurders van het gebouw. Teamleider gaf aan voornemens te zijn om het gebruik te wijzigen zodat alleen SGL-cliënten gebruik kunnen maken van de ruimte.



Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Keuken in de ruimte van SGL op de eerste etage. Het is de bedoeling om deze ruimte alleen nog in gebruik te geven voor SGL cliënten.



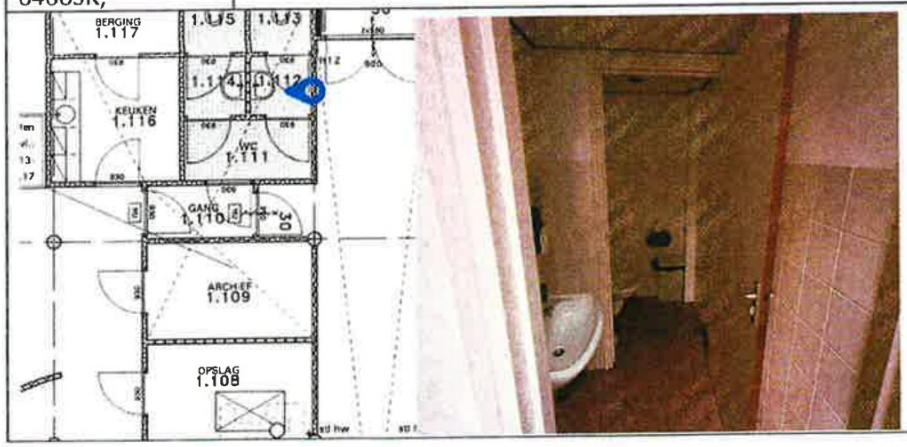
Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	In de algemene gang tweede etage apparatuur voor SGL-cliënten.



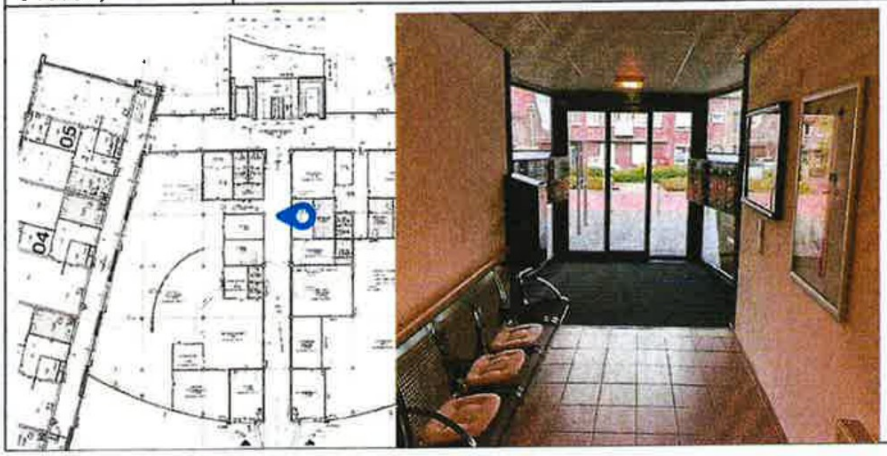
Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Hoofdingang Lupinehof in het midden, links een separate ingang voor SGL en rechts een separate ingang voor bezoekers van Meander.



Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Toiletruimte



Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Gemeenschappelijke ingang van alle bewoners van het complex.



Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Gang op de begane grond naar appartementen.

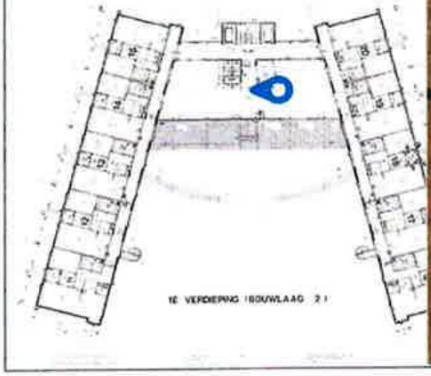


Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Ingang gemeenschappelijke ruimte voor alle huurder op de eerste etage.





Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Gemeenschappelijke toiletten ontmoetingsruimtes eerste etage



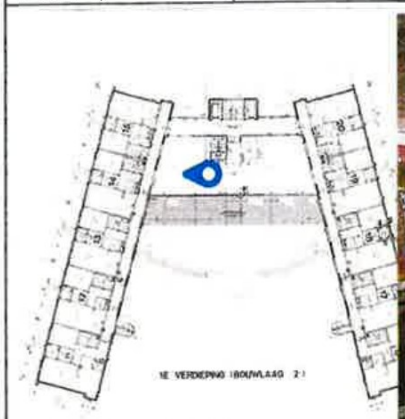


Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Gezamenlijke ontmoetingsruimte met beperkte openingstijden voor alle bewoners van de Lupinehof.

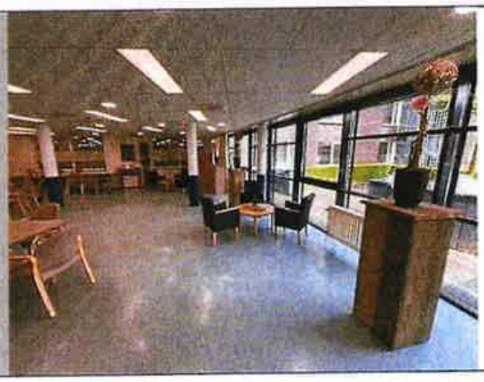




Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Gemeenschappelijke ruimte voor alle bewoners van het complex




Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Gemeenschappelijke ruimte begane grond van Meander met dagbesteding (gesitueerd in zorgsteunpunt).

Bouwwerk - Lupinestraat 82A, 6466SK,	Kantoorruimte Meander op de begane grond conform bouwtekening (gesitueerd in zorgsteunpunt)




Grondslag van de overtreding

Handelen in strijd met planregels
Grondslag vergunningplicht artikel 5.1, eerste lid, sub a, van de Ow. met artikel 12.1 van bestemmingsplan Kerkrade West I (thans onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Kerkrade).

Dit door de zorgverlening in de Lupinehof in Kerkrade te beëindigen en beëindigd te houden.

Hersteltermijn

Voor het beëindigen en beëindigd houden van de overtreding is een hersteltermijn gesteld van **1 jaar.**

Ambtshalve zijn geen verdere overtredingen geconstateerd betreffende een bouwactiviteit.