

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W

VOOR Gemeenteraad Krimpenerwaard

CC

DATUM 29 mei 2018

ONDERWERP Unieck! Zorgverlening

Beste leden van de gemeenteraad,

In vervolg op onze raadsinformatiebrieven van 31 oktober 2017 informeren wij u hierbij verder over het handhavingstraject met betrekking tot Unieck! Zorgverlening aan de Achterwetering 5/5a in Schoonhoven.

besluitvorming/procesverloop

- 23-05-2013 Collegebesluit (Schoonhoven) tot afwijzen principeverzoek voor het wijzigen van een bedrijf naar 2 zelfstandige en 6 onzelfstandige wooneenheden voor het huisvesten van 10 à 12 personen met beperkingen.
- 30-10-2014 Met een wrakingsbrief is formeel vastgelegd dat de voormalige bedrijfswoning en het bedrijfspand illegaal worden bewoond, maar dat hier nog niet tegen wordt opgetreden vanwege een in te dienen conceptaanvraag en de mogelijk positieve uitkomsten daarvan.
- 19-12-2014 Ontvangst formele aanvraag omgevingsvergunning tot het uitbreiden van een bedrijfswoning (kantooruimte bij de woning trekken) in plaats van afgesproken conceptaanvraag
- 15-07-2015 Van rechtswege verleende omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een bedrijfswoning. In het begeleidend schrijven bij deze vergunning is op ambtelijk niveau reeds gesteld dat het beoogde gebruik als woon-zorg-dagbestedingslocatie hiermee niet is vergund c.q. gelegaliseerd.
- 11-09-2015 Negatief advies van de Omgevingsdienst Midden-Holland over vestiging van Unieck! Zorgverlening op basis van milieu-hygiënische gronden.
- 22-10-2015 Start van het handhavingstraject met het verzenden van een waarschuwingsbrief met het verzoek tot beëindigen van het geconstateerde illegale gebruik; een en ander in aansluiting op de wrakingsbrief uit 2014 en het begeleidend schrijven uit juli 2015.
- 14-01-2016 Bestuurlijk gesprek met Unieck! Zorgverlening. Benadrukt wordt dat Unieck! Zorgverlening op zoek moet naar een alternatieve locatie, waarbij de gemeente meer dan bereid is tot meedenken. Parallel aan dit spoor wordt echter wel het handhavingsspoor ingezet.
- 18-02-2016 Formeel verzoek van het college om met een redelijke termijn te komen waarbinnen de overtreding beëindigd kan worden, nu legalisatie niet aan de orde is en er geen vergelijkbare gevallen zijn in de omgeving.
- 12-07-2016 Het college neemt kennis van de informatienota over de brandveiligheid van het pand die in orde en de contractuele verplichtingen die de gemeente in het kader van de WMO met Unieck! Zorgverlening heeft, maar niet tot problemen leiden bij handhavend optreden (zorgaanbieder is contractueel gehouden zich te houden aan de wet- en regelgeving).
- 06-09-2016 Collegebesluit tot het vervolgen van het ingezette handhavingstraject d.m.v. een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom. Dit na aanhouding op 16 en 23 augustus 2016.
- 12-10-2016 Bestuurlijke gesprekken met Unieck! Zorgverlening. Opnieuw is uiteengezet dat de situatie onwenselijk is en beëindigd moet worden. Unieck! Zorgverlening wordt weer gevraagd na te denken over/te zoeken naar een nieuwe, geschikte locatie, zodat de verhuizing met ondersteuning van de gemeente daadwerkelijk plaats kan gaan vinden. Het opleggen van een last onder dwangsom is het ultimatum remedium, maar wordt gedaan als concrete planvorming uitblijft.
- 13-10-2016 Vervolg van het handhavingstraject met het verzenden van het voornemen om een last onder dwangsom op te leggen indien het geconstateerde illegale gebruik en de illegale aanbouw niet wordt beëindigd.
- 04-11-2016 Schriftelijke reactie (zienswijze) namens Unieck! Zorgverlening naar aanleiding van het voornemen om een last onder dwangsom op te leggen.

- 08-02-2017 Bestuurlijke gesprekken met Unieck! Zorgverlening, zie 12-10-2016.
- 09-02-2017 Aanvullende zienswijze naar aanleiding van het voornemen om een last onder dwangsom op te leggen.
- 13-02-2018 Collegebesluit om aan Unieck! Zorgverlening een last onder dwangsom op te leggen.
- 05-03-2018 Verzenden last onder dwangsom tot beëindiging van het illegale gebruik en verwijdering van de illegale aanbouw. De begunstigingstermijn waarbinnen de overtredingen kunnen worden beëindigd is gesteld op 1,5 jaar na de verzenddatum van 25 maart 2018

Legalisering

Bij wijzigingen in het gebruik van het betreffende perceel dient (in het kader van een goede ruimtelijke ordening) aangetoond te worden dat omliggende bedrijfsvoeringen door het initiatief (planologisch) niet worden belemmerd. Ook dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het betreffende perceel (verblijfsruimten) aanvaardbaar is. Vanuit bedrijven en milieuzonering kunnen deze aspecten enkel worden geborgd door voldoende afstand te houden tussen bedrijfsactiviteiten (belastende functies) en wonen (gevoelige functies). Het betreffende perceel ligt aan drie zijden ingesloten door naastgelegen bedrijfsbestemmingen op respectievelijk 3, 7 en 9 meter. Een afstand van ten minste 10 meter kan op basis van een goede ruimtelijke ordening in dit geval acceptabel zijn. Dit is niet het geval.

Volgens bedrijven en milieuzonering zijn de volgende vier hinderaspecten relevant, t.w. geluid, geur, stof en gevaar. Thans bevinden zich een glas- annex schildersbedrijf, een autobedrijf, opslag en kantoor in de naastgelegen bedrijfspanden. Uit ervaring zal geluid, als gevolg van vooral het laden en lossen van voertuigen en het werken in de avond en/of de nacht, de meeste overlast kunnen geven. Geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit zijn gebaseerd op de verblijfsruimten (slaap- en woonkamers, keukens) van derden. Door de aanwezigheid van een naastgelegen gevoelige functie zullen deze bedrijven aanzienlijk minder geluid kunnen produceren, om binnen de geluidsnormen te blijven.

In de praktijk kan dit lange tijd goed gaan. Wanneer er klachten worden ingediend, kan dit tot gevolg hebben

- dat klachten gegrond zijn, maar dat er niet handhavend kan worden opgetreden (klagers blijven geluidsoverlast houden), óf;
- dat klachten gegrond zijn en dat het bedrijf zijn activiteiten moet staken, ondanks dat het bestemmingsplan de activiteiten toestaat.

Bij nieuwvestiging van een (naastgelegen) bedrijf zou bovendien een akoestisch onderzoek geëist kunnen worden (vanwege de nabijgelegen geluidsgevoelige functie van Unieck!Zorgverlening) in het kader van het Activiteitenbesluit. Hieruit kan dan blijken dat de voorgenomen vestiging in het geheel niet mogelijk is. Zodoende gaat de vestiging/ legalisatie van Unieck! Zorgverlening ten koste van omliggende bedrijven. Dit geldt mogelijk in mindere mate voor de huidige praktijk, maar heeft zeker gevolgen voor de toekomstige ruimtelijke mogelijkheden op omliggende percelen. Dit komt tot uiting in een lagere vastgoedwaarde en planschade. Het is cruciaal om bedrijfsterreinen niet te laten transformeren (van 'kleur te laten verschieten') voordat er een integrale visie is op het eindplaatje.

Legalisatie schept bovendien (beleidsmatig) ongewenste precedents. In recent vastgestelde bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen is juist gekozen om uitsluitend bestaande, legale bedrijfswoningen positief te bestemmen. In het verlengde hiervan heeft een deel van de handhavingsinspanningen in de afgelopen jaren zich juist tegen illegale bewoning op een bedrijventerrein gericht.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande zijn wij, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, niet bereid om mee te werken aan het (achteraf) legaliseren van de huidige illegale situatie

Bijlagen RIB:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Aanvraag omgevingsvergunning | 19-12-2014 (14-0022016) |
| 2. Vergunning van rechtswege | 15-07-2015 (15-0023126) |
| 3. Advies Omgevingsdienst Midden-Holland | 11-09-2016 (16-0028934) |
| 4. Eerdere raadsinformatiebrief | 31-10-2017 (16-0031219) |
| 5. Last onder dwangsom | 05-03-2018 (17-0005195) |

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris,



mw. mr. M. Plantinga



mr. R.S. Cazemier

