

AANTEKENEN

p.a. ACTIEVEN
2871 RK SCHOONHOVEN

Unieck! Zorgverlening Beheer B.V.

17-0005195
17-0005195

LOCATIE: Stotwijk
UW BRIEF:
UW KENMERK:

DOCUMENTNUMMER: 17-0005195
ZAAKNUMMER: ZK15008511
BILAGE(N):

BEHANDELD DOOR:
TELEFOON: 14 0182
E-MAIL: info@krimpenervwaard.nl
VERZEND DATUM:

VERZONDEN 05 MAART 2018

ONDERWERP: Last onder dwangsom

Geachte heer Van Roest,

Op 13 oktober 2016 hebben wij u ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom opgelegd vanwege diverse overtredingen op de percelen Achterwetering 5 en 5a (kadastrale sectie E, nummer 1472, 1473 en 1541) in Schoonhoven. In het verlegde hiervan delen wij u het volgende mee.

Bevindingen

Onze toezichthouder heeft op 24 oktober 2017 geconstateerd dat de overtredingen nog niet beëindigd zijn. Het strijdig gebruik van het voormalige bedrijfspand en de voormalige bedrijfswoning ten behoeve van een woon-zorg-dagbestedingsruimte vindt nog altijd plaats. Daarnaast is de aanbouw ten behoeve van dagbesteding niet verwijderd.

Overtredingen

Op grond van artikel 5.1 van het bestemmingsplan 'Schoonhoven-Oost' hebben de genoemde percelen de bestemming 'Bedrijf-3'. Deze gronden zijn, voor zover relevant, bestemd voor bedrijven tot ten hoogste categorie 2 uit de bij de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, bedrijfswoningen en bijbehorende voorzieningen.

Nu een woon-zorg-dagbestedingsruimte niet wordt genoemd in, of gelijk kan worden gesteld aan een bedrijf uit categorie 2 uit, deze Staat van Bedrijfsactiviteiten, is het gebruik van het bedrijfspand in strijd met het bestemmingsplan. Bijgevolg is ook het huidige gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning c.q. dienstwoning bij de zorginstelling strijdig met dit plan. Voor dit gebruik is geen omgevingsvergunning verleend, waarmee u artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) overtreedt. Dit artikel bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Op grond van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het onder voorwaarden mogelijk om zonder omgevingsvergunning bepaalde bouwwerken te bouwen. Artikel 5, tweede lid van deze bijlage bepaalt echter dat de artikelen 2 en 3 (waarin de categorieën van gevallen zijn aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is) niet van toepassing zijn op een activiteit die plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd met artikel 2.1 van de Wabo is gebouwd of wordt gebruikt.

Nu het bedrijfspand en de bedrijfswoning in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo worden gebruikt (zoals hierboven uiteen gezet), kunnen hierbij geen omgevingsvergunningvrije bouwwerken worden gebouwd. Het bouwen van de aanbouw ten behoeve van de dagbesteding is om die reden vergunningplichtig. Een omgevingsvergunning is echter niet verleend, zodat u artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder a van de Wabo heeft overtreden. Dit artikel bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.



Bovendien overtreedt u artikel 2.3a, eerste lid van de Wabo door het in stand laten van de genoemde aanbouw. Dit artikel bepaalt dat het verboden is een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten.

Overtreder

Gelet op het feit dat u mede-eigenaar bent van het kadastrale perceel sectie E, nummer 1473, alsmede enig aandeelhouder in de besloten vennootschap Unieck! Zorgverlening Beheer, dat de kadastrale percelen sectie E, nummers 1472 en 1541 in eigendom heeft, merken wij u aan als overtreder van de voornoemde bepalingen. U heeft het namelijk in beide hoedanigheden in uw macht de overtredingen te beëindigen.

Zienswijze

In onze brief van 13 oktober 2016 hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw zienswijze kenbaar te maken. U hebt van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Bij brief van 4 november 2016 heeft Adromi namens u, kort samengevat, de volgende zienswijze ingediend:

1. De situatie is in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
2. Als de situatie strijdig was met het bestemmingsplan, is die strijdigheid opgeheven door middel van de van rechtswege verleende vergunning.
3. Nu geen sprake (meer) is van strijdig gebruik, dient de aanbouw te worden beschouwd als een vergunningvrij bouwwerk.
4. Als de situatie strijdig is met het bestemmingsplan, is handhavend optreden tegen de aanbouw disproportioneel.
5. De begunstigingstermijn van 1,5 jaar is onvoldoende, nu het vinden van vergelijkbare zorg in de regio geen reële optie is en herplaatsing naar 'reguliere' zorg niet in het belang van de cliënt is.
6. Het standpunt dat geen medewerking kan worden verleend aan legalisering van de zorginstelling is onvoldoende onderbouwd en afgewogen.

Daarnaast heeft de heer A. Verstoep op 9 februari 2017 een aanvullende zienswijze ingediend. Samengevat wordt hierin het volgende naar voren gebracht:

7. De aanvraag tot het vergroten van de bestaande bedrijfswoning is op aandringen van de gemeente Schoonhoven gedaan, zo volgt uit de ontvangstbevestiging d.d. 31 december 2014, diverse e-mails en de met de eigenaren van omliggende percelen gesloten overeenkomsten.
8. Vanuit de gemeente Schoonhoven zijn toezeggingen gedaan over het toestaan van het huidige gebruik.
9. De transformatie ziet slechts op 150 m² kantoorruimte en kan eenvoudig worden teruggedraaid, terwijl er meer dan 4.000 m² kantoorruimte leegstaat in Schoonhoven.
10. Als gevolg van het huidige gebruik wordt de parkeerdruk op het bedrijventerrein verlaagd, terwijl tegelijkertijd het groen onderhouden wordt.

Afdoen ing zienswijze

Wij reageren als volgt op uw zienswijze:

1. Het perceel Achterwetering 5/5a in Schoonhoven heeft op grond van het bestemmingsplan 'Schoonhoven-Oost' de bestemming 'Bedrijf - 3'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven in ten hoogste categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten,
 - b. bedrijfswoningen zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het plan, en
 - c. beroepsmatige activiteiten in de woning of een praktijkruimte aan huis, waaronder diensten op therapeutisch.

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de bewoning door zorgcliënten van Unieck! Zorgverlening Beheer BV. betreft geen bedrijvigheid zoals bedoeld in het bestemmingsplan. Het gaat hier immers om een maatschappelijke activiteiten c.q. bewoning. Dit gebruik van gronden en bouwwerken is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Evenmin is er sprake van gebruik ten behoeve van een bedrijfswoning zoals bedoeld in het vigerende bestemmingsplan. Dat geldt voor uw woning, alsmede voor de bewoning door de zorgcliënten. Ten eerste voldoet het gebruik niet aan de definitie van 'bedrijfswoning'. Noch uw aanwezigheid en/of die van uw gezin, noch de aanwezigheid van de zorgcliënten is noodzakelijk gelet op de bestemming c.q. het gebruik van een deel van het terrein als sociale werkvoorziening. Ten tweede geldt dat ten tijde van de ter visie legging van het vigerende bestemmingsplan (vanaf 31 augustus tot en met 11 oktober 2011) van gebruik als



bedrijfswoning geen sprake was, hetgeen volgens artikel 5.1 sub b van de planvoorschriften wel een vereiste is. Dat kon ook niet, omdat de exploitant van de sociale werkvoorziening, Karakter! Producten B.V., pas op 18 december 2015 en derhalve ruim na de ter visie legging van het bestemmingsplan is opgericht. Het gebruik als bedrijfswoning in relatie tot de sociale werkvoorziening kan daarvoor derhalve nog niet zijn aangevangen.

Het gebruik van de woning en de bedrijfspanden voor het bieden van zorg is evenmin te beschouwen als een beroepsmatige activiteit zoals gedefinieerd in de planregels. Enerzijds omdat geen sprake is van het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep. Anderzijds omdat de zorgverlening niet plaatsvindt in de woning of een afzonderlijk aan te wijzen deel van het gebouw (praktijkruimte aan huis): de activiteiten vinden plaats in het gehele bedrijfsgebouw achter de woning.

De stelling dat het gebruik van gronden en bouwwerken op het perceel Achterwetering 5 en 5a in overeenstemming is met het bestemmingsplan, kan derhalve geen stand houden.

2. Op 19 december 2014 heeft de gemeente Schoonhoven een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening op het perceel Achterwetering 5a in Schoonhoven. In het aanvraagformulier is als beschrijving opgenomen dat het gaat om het uitbreiden van een bedrijfswoning door de reeds bestaande kantoren bij de bestaande bedrijfswoning te trekken. Het huidige (toenmalige) gebruik was 'Kantoor', het beoogde gebruik 'Bedrijfswoning'. Met de vergunning van rechtswege is louter de uitbreiding van en het gebruik als bedrijfswoning van rechtswege vergund en derhalve niet het huidige gebruik als bewoning door zorgcliënten.

Vanwege het niet tijdig beslissen is op 15 juli 2015 bekend gemaakt dat per 12 februari 2015 een omgevingsvergunning van rechtswege is verleend voor het uitbreiden van een bedrijfswoning. In die bekendmaking is uitdrukkelijk aangegeven dat onderhavige bouwwerken niet gebruikt kunnen worden voor zorg c.q. dagbesteding van mensen met een beperking. Daartegen zijn geen rechtsmiddelen aangewend. Uw stelling dat de vergunning van rechtswege is verleend voor een functiewijzing van reguliere bedrijfsbestemming en bedrijfswoningen naar de thans aanwezige groepszorgwoning kan ook daarom geen stand houden.

3. Gelet op het voorgaande moet worden geconcludeerd dat de aanbouw is opgericht bij een bouwwerk dat in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Ingevolge artikel 5, tweede lid van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht zijn de artikelen met betrekking tot vergunningvrij bouwen uit deze bijlage dan niet van toepassing. Van een vergunningvrij bouwwerk is derhalve geen sprake.
4. Nu geen sprake is van een vergunningvrij bouwwerk, was voor de bouw van de aanbouw een omgevingsvergunning benodigd. Deze is echter niet verleend, zodat sprake is van een overtreding. Niet valt in te zien waarom, gelet op de beginselplicht tot handhaving, handhavend optreden tegen dit bouwwerk disproportioneel is. Uw stelling wordt ook niet nader onderbouwd.
5. Volgens vaste jurisprudentie strekt de begunstigingstermijn ertoe de overtreding te beëindigen, waarbij als uitgangspunt geldt dat deze niet wezenlijk langer mag worden gesteld dan noodzakelijk is om de overtreding te kunnen beëindigen. In casu wordt deze begunstigingstermijn gesteld op 1,5 jaar, omdat de zorgcliënten die op de wachtlijst voor beschermd wonen staan (of als gevolg van het handhavingstraject komen te staan), gemiddeld binnen die termijn een plaats hebben bij een zorgverlener. Zodra er een dergelijke plaats beschikbaar is, worden de zorgcliënten geplaatst.

De stelling dat het vinden van vergelijkbare zorg in de regio of het herplaatsen naar reguliere zorg binnen deze termijn niet tot de mogelijkheden behoort, kan hieraan niet af doen nu deze niet nader is onderbouwd. Te meer nu verklaard wordt dat er sprake is van een bepaalde doorstroom van cliënten.

Daarbij is tevens van belang dat wij u reeds bij brief van 22 oktober 2015 hebben gewaarschuwd dat het gebruik als woon- zorg- en dagbestedingsruimte in strijd is met het vigerende bestemmingsplan en dat wij daartegen handhavend zullen optreden indien de overtreding niet zou worden beëindigd.



6. Voorop staat dat er geen ontvankelijke aanvraag is ingediend ter legalisering van het illegale gebruik. Reeds op die grond kan geen concreet zicht op legalisatie worden aangenomen.

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voorts heeft overwogen, volstaat in beginsel het enkele feit dat het college niet bereid is een omgevingsvergunning te verlenen voor het met het bestemmingsplan strijdige gebruik van het perceel voor het oordeel dat geen concreet zicht op legalisatie bestaat. Indien een gemotiveerde weigering gewenst is, staat de weg open voor het indienen van een tot legalisering strekkende aanvraag. In dat kader kan geageerd worden tegen de motivering van het standpunt dat geen medewerking wordt verleend aan de onderhavige groepszorgwoning.

7. In de e-mail van de heer Albersen d.d. 18 december 2014 schrijft deze inderdaad dat een nieuwe aanvraag 'vergroten' bedrijfswoning zou worden ingediend. Dit laat echter onverlet dat hetgeen aangevraagd en van rechtswege vergund is, het huidige gebruik niet planologisch regelen. Zie ook het hiervoor verwoordde onder 2.
8. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, is voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel nodig dat er aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend. Van een dergelijke toezegging is in de (aanvullende) zienswijze en daarbij behorende bijlagen niet gebleken. Het vertrouwensbeginsel is derhalve niet geschonden.
9. Ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze wordt opgemerkt dat dit een aspect is dat mogelijk in een vergunningsprocedure aan de orde kan worden gesteld. Zoals onder ad. 6 reeds is uiteen gezet, volstaat op dit moment echter het enkele feit dat ons college niet bereid is een omgevingsvergunning te verlenen voor het oordeel dat concreet zicht op legalisatie ontbreekt. Een inhoudelijke reactie op dit onderdeel mag derhalve achterwege blijven.

10. Zie het hiervoor verwoordde onder 9.

Uw zienswijzen geven ons derhalve geen aanleiding om ons voornemen niet uit te voeren.

Geen concreet zicht op legalisatie

Voorts hebben wij de mogelijkheden onderzocht tot legalisatie van de feitelijke situatie.

Gebruik bedrijfspand en woning

Zoals hiervoor uiteen gezet is het gebruik van beide panden in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Wij zijn niet bereid mee te werken aan de planologische inpassing van dit gebruik, omdat er op basis van milieu-hygiënische gronden bezwaren zijn om een zorg-woon-werkcombinatie toe te staan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de ontstane situatie voor omliggende bedrijven niet wenselijk, omdat zij beperkt worden in de hoeveelheid geluid die ze mogen produceren. Bovendien dienen de geluidsnormen ook ter bescherming van de bewoners van de gevoelige functie en achten wij het onredelijk de zorgcliënten aan dergelijke hinder bloot te stellen. Legalisatie van het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken is om deze redenen niet aan de orde.

Aanbouw

Het gebruik c.q. oprichten van de aanbouw past evenmin binnen de bovengenoemde bedrijfsbestemming en is derhalve ook in strijd met het bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande zijn wij ook ten aanzien van dit bouwwerk niet bereid mee te werken aan de planologische inpassing. Ook hier is legalisatie derhalve niet aan de orde.

Belangenafweging en motivering

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift, in de regel van de bevoegdheid om een bestuurlijke sanctie op te leggen gebruik moeten worden gemaakt. Ons is niet gebleken van bijzondere omstandigheden op grond waarvan wij in uw geval van handhaving moeten afzien. Wij komen dan ook tot de conclusie dat het algemeen belang dat gediend is met handhaving in dit geval zwaarder weegt dan uw belang dat de geconstateerde overtreding voortduurt.



Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 125 van de Gemeentewet en de artikelen 5:21 en 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht gelasten wij u binnen achttien maanden na de verzenddatum van deze brief:

1. Het bewonen van de voormalige bedrijfswoning door u en uw gezin te staken en gestaakt te houden, bij gebreke waarvan u een dwangsom van € 15.000,- ineens verbeurt;
2. Het gebruik van het bedrijfspand ten behoeve van een woon-zorg-dagbestedingsruimte c.q. zorginstelling te staken en gestaakt te houden, bij gebreke waarvan u een dwangsom van € 142.500,- (circa 285 m² x € 500,-/m²) ineens verbeurt, en
3. De aanbouw ten behoeve van dagbesteding te verwijderen en verwijderd te houden, bij gebreke waarvan u een dwangsom van € 45.000,- (eenmaal de geschatte bouwkosten) ineens verbeurt.

Wij zijn van mening dat de dwangsom in redelijke verhouding staat tot de zwaarte van het geschonden belang en tot de beoogde werking van de dwangsom. Wij wijzen u er met nadruk op dat indien de dwangsom is verbeurt en de geconstateerde overtreding niet is opgeheven, wij u een nieuwe last onder dwangsom kunnen opleggen of in plaats daarvan een last onder bestuursdwang kunnen aanzeggen.

Zakelijke werking

Op grond van artikel 5:18 van de Wabo besluiten wij dat dit besluit mede geldt jegens uw rechtsopvolger(s), alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger.

Bezwaar

Tegen deze beschikking kan een belanghebbende binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief schriftelijk bezwaar maken. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten: naam en adres, datum, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt en de gronden/motivering van het bezwaar.

Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard, Postbus 51, 2820 AB Stolwijk.

Wij maken u erop attent dat door het indienen van een bezwaarschrift dit besluit niet wordt geschorst. Naast dit bezwaarschrift kunt u, indien u een spoedeisend belang heeft, tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH DEN HAAG.

Inlichtingen

Indien de inhoud van deze brief u niet geheel duidelijk is en/of u hierover nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunning, Toezicht en Handhaving. Hij is bereikbaar via tel. 140182 of e-mailadres info@krimpenerwaard.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris,


mw. mr. M. Plantinga


de burgemeester,

mr. R.S. Cazemier

