

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Opleggen last onder dwangsom met zaaksgebonden werking voor beëindiging illegale kamerbewoning aan de Willem II Singel 37 in Roermond.

Zaaknummer: 7750 - 2019

Datum: 14 februari 2020

Inleiding

Op 9 april 2019 controleerde de Task Force Overbewoning (TFO) de woning aan de Willem II Singel 37 in Roermond. De reden voor deze controle waren meldingen uit de buurt van kamerbewoning op dit adres. Enkele buurtbewoners hebben de urgentie nog toegelicht in een persoonlijk gesprek met de portefeuillehouder. Er is aan de Willem II Singel 37 inderdaad kamerbewoning geconstateerd bovendien is geconstateerd dat het gebruik van het pand niet voldoet aan de brandveiligheidseisen van het Bouwbesluit 2012. Op 22 juli 2019 is de eigenaar van het pand schriftelijk geïnformeerd over het voornemen om ter zake de geconstateerde overtredingen een last onder dwangsom op te leggen om deze overtredingen te beëindigen. Daarbij is de eigenaar in de gelegenheid gesteld om hierover zijn zienswijze aan het college kenbaar te maken. Hiervan heeft hij gebruik gemaakt door aan te geven dat aanpassingen zijn verricht om te voldoen aan de brandveiligheidseisen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om van handhavend optreden af te zien. Over de kamerverhuur is geen inhoudelijke zienswijze ingediend.

Voorgesteld besluit

Het college heeft besloten:

1. een last onder dwangsom op te leggen met zaaksgebonden werking aan de eigenaar van het pand aan de Willem II Singel 37 in Roermond voor beëindiging van illegale kamerbewoning op dit adres;
2. Overtreder hierover te informeren met bijgevoegde conceptbeschikking.

Argumenten

1.1 Er is geen vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte; dat is een overtreding.

1.2 Er geldt een beginselplicht tot handhaving.

Bij constatering van een overtreding heeft een bestuursorgaan in beginsel de plicht tot handhaven ('beginselplicht tot handhaving'). Gedogen is in principe alleen toegestaan in overmachtssituaties, overgangssituaties en in de situatie waarbij handhaving zou leiden tot onevenredigheid. Hiervan is geen sprake.

1.3 Er is geen concreet zicht op legalisatie

Kamerverhuur

Het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte is niet mogelijk. In het "Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur en ministudio's" staat vermeld dat u een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan weigert wanneer vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van nieuwe woningen zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een de leefbaarheid en het daarmee

samenhangende goede woon- en leefklimaat, in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Het college wordt hierover geadviseerd door het wijkteam van de gemeente Roermond. Het omzetten van een bestaande woning voor het gebruik voor kamergewijze verhuur aan de Willem II singel 37 is niet wenselijk gelet op de leefbaarheid en woon- en leefklimaat in deze straat. De aard en omvang van deze kamerverhuur is zodanig, dat er sprake is van aanzienlijke overlast voor de omgeving. Aspecten als verkeersdruk, drugsgebruik, geluidsoverlast en zwerfafval dragen daaraan bij.

1.4 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van handhaving; er zijn geen bijzondere omstandigheden die het gedogen van de situatie rechtvaardigen

Naar aanleiding van de vooraankondiging is geen inhoudelijk schriftelijke zienswijze ingediend. Er is wel een niet inhoudelijke zienswijze ingediend. Deze niet inhoudelijke zienswijze geeft geen aanleiding om te moeten afzien van handhaving.

1.5 De last onder dwangsom met zaaksgebonden werking dwingt de overtreder om een eind te maken aan de illegale kamerbewoning op dit adres

De last houdt in dat de overtreder binnen 3 maanden de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte op dit adres moeten beëindigen en beëindigd houden.

Constateren wij daarna dat de overtreder niet of niet volledig aan de last heeft voldaan, dan verbeurt deze een dwangsom van € 15.000,- in één keer.

Dit moet voldoende zijn om de overtreder aan te sporen de overtredingen te beëindigen.

Om het besluit ook voor toekomstige eigenaren te laten gelden bij eventuele eigendomsoverdracht, moet u daaraan uitdrukkelijk zaaksgebonden werking toekennen en dit besluit laten opnemen in het gemeentelijke beperkingenregister.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden die het gedogen van de situatie rechtvaardigen

1.6 Dit voorstel is integraal afgestemd.

Procedure en termijnen

Voor deze procedure geldt hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht en van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het beëindigen van de overtredingen is afhankelijk van de uitvoering die de overtreder aan de last geeft.

De beëindiging van de overtredingen is afhankelijk van de uitvoering die de overtreder geeft aan de last. Dit brengt het risico met zich mee dat de overtreder geen uitvoering geeft aan de last en in het pand illegale kamerbewoning blijft bestaan.

De eigenaar van het pand heeft tegen de weigering van de omgevingsvergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar acht onzelfstandige woonruimtes beroep bij de rechtbank aangetekend. De procedure staat nu voor mondelinge behandeling; een datum is nog niet bekend.

Het is wel mogelijk om meerdere lasten onder dwangsom op te leggen.

Historisch overzicht

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie

Belanghebbende wordt overeenkomstig de bijgevoegde conceptbeschikking over het besluit geïnformeerd.

Uitvoering

1. Na afloop van de begunstigingstermijn in dit besluit voeren wij een controle uit of de illegale kamerbewoning is beëindigd.
Als dat niet het geval is dan moet de eigenaar van rechtswege de dwangsom betalen, de betalingstermijn bedraagt zes weken.
2. Na de controle wordt eerst een buitenwettelijke 'bestuurlijke incassobrief' verstuurd. In de bestuurlijke incassobrief wordt aangegeven dat er een overtreding is en dat de overtreder moet betalen binnen de gestelde termijn.
3. Als er niet betaald wordt, dan wordt een besluit tot invordering genomen. In dat besluit wordt gemotiveerd waarom de dwangsom betaald moet worden en ingevorderd worden.
4. Na de invorderingsbeschikking wordt een aanmaning verstuurd, waarin de schuldenaar een termijn van twee weken wordt gegeven om te betalen.
5. Pas indien de schuldenaar niet betaalt binnen de in de aanmaning gegeven termijn, wordt de deurwaarder ingeschakeld om tot executie over te gaan.