

Gemeente Heerlen - Publicatie ten behoeve van de heer G. Obsteter

Publicatie ten behoeve van de heer G. Obsteter, eigenaar perceel met opstal (loods) gelegen aan De Koumen 56 in Hoensbroek, zonder bekende woon- of verblijfplaats.

Naar aanleiding van een melding over vervuiling op het terrein en het vermoeden van bewoning van een bedrijfspand hebben wij op 23 januari 2018 een controle uitgevoerd op het perceel en in het pand gelegen aan de De Koumen 56 Hoensbroek in Heerlen.

Constatering strijdigheden

Tijdens deze controle is geconstateerd dat op het terrein rondom de loods een grote hoeveelheid brandbaar materiaal/afval is gedumpt. Verder is gebleken dat er een woonruimte is gecreëerd. En in de overige delen van de loods een vergader- en ontmoetingsruimte zijn ingericht.

Voor een volledige weergave van onze bevindingen kunt u inzage krijgen in het opgemaakte controle-rapport.

Strijdigheden /Wet- en regelgeving

Opslag afval -Woningwet

Er ligt een grote hoeveelheid brandbaar materiaal/afval op het terrein. Het vermoeden bestaat dat het terrein regelmatig door onbevoegden wordt bezocht en gebruikt met het gevaar op brandstichting. Dit afval moet daarom van het terrein worden verwijderd. Op grond van artikel 1b, tweede lid van de Woningwet is het verboden een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften, zoals is neergelegd in het Bouwbesluit 2012.

Bewoning-Woningwet

Op grond van het bepaalde in artikel 1b derde lid van de Woningwet is het verboden een bouwwerk of terrein in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften zoals neergelegd in het Bouwbesluit 2012.

Het bewonen van een ruimte welke niet voldoet op aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 op het gebied van daglichttoetreding, ventilatiecapaciteit en energiezuinigheid om te kunnen wonen is in strijd met het Bouwbesluit 2012.

Bewoning-Bestemmingsplan

De loods is gelegen op een perceel binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoensbroek-Zuid. De gronden hebben de bestemming Bedrijfsdoeleinden B. De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden ten behoeve van bedrijvigheid in de milieucategorie 2 t/m 4 Staat van bedrijfsactiviteiten. Slechts daar waar de aanduiding BW op de plankaart is aangegeven is een bedrijfswoning toegestaan. Uw perceel heeft deze bestemming niet. In het bestemmingsplan is verder opgenomen dat het verboden is om de gronden of bouwwerken binnen het bestemming te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming. Op grond van artikel 2, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om zonder omgevingsvergunning een perceel te gebruiken in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan

Gebruik als ontmoetingsruimte-Bestemmingsplan

Het bewonen van de loods evenals het gebruik van de loods als ontmoetings-ruimte dan wel horecagelegenheid is in strijd met het bepaalde in artikel 1b derde lid van de Woningwet. Daarnaast is dit gebruik ook nog in strijd met de ter plaatse geldende bestemming. Op grond van artikel 2, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om zonder omgevingsvergunning een perceel te gebruiken in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Wij willen dit gebruik niet laten voortbestaan. Dit gebruik moet daarom ook worden beëindigd.

Staken gebruik/

Vooraankondiging bestuursdwang

Wij willen deze situatie niet laten voortduren en u moet de strijd met artikel 1b, tweede lid en derde lid van de Woningwet binnen een termijn van 2 weken na bekendmaking van deze brief beëindigen.

De strijdige situatie met artikel 1b, tweede lid van de Woningwet beëindigt u door:
Alle afval van het terrein te verwijderen en verwijderd te houden;

De strijdige situatie met het bestemmingsplan en artikel 1b, derde lid van de Woningwet beëindigt u door:

Alle voorzieningen om ter plaatse te kunnen wonen, met uitzondering van het toilet, verwijderen en verwijderd houden. Dit houdt ook in het verwijderen van de wastafel en alle overige huisraad zoals kookstel, frituurpan en matras;

Alle voorzieningen om de ruimte te kunnen gebruiken als ontmoetingsruimte ongedaan te maken en te houden. Hieronder verstaan wij het verwijderen van alle drank en frisdrank en het afkoppelen en onbruikbaar maken van de tapinstallatie en afkoppelen van de stroom van de koeling.

Maakt u van de geboden gelegenheid geen gebruik, dan zullen wij besluiten om de strijdige situatie te beëindigen door middel van het toepassen van bestuursdwang.

Dit houdt in dat wij op uw kosten de strijdige situatie zullen beëindigen. Alle daartoe noodzakelijk te maken kosten zullen wij op u verhalen. Wij wijzen u er op dat de kosten van het toepassen van bestuursdwang altijd hoger uitvallen dan als u zelf de strijdige situatie beëindigt. U bent verplicht om deze kosten te betalen. Blijft betaling uit dan zullen wij dit via een kostenverhaalsprocedure, verhoogd met de kosten voor dat verhaal van u afdwingen. Alleen indien u uiterlijk binnen de begunstigingstermijn van 2 weken na verzenddatum van deze brief de strijdigheid met artikel 1b derde lid van de Woningwet heeft beëindigd kan het toepassen van bestuursdwang worden voorkomen.

Zienswijze

Alvorens definitief over te gaan tot het opleggen van de last tot bestuursdwang bieden wij u, op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid om binnen 5 werkdagen na deze publicatie uw zienswijze bekend te maken.

U kunt uw zienswijze richten aan het College van Burgemeester en Wethouders van Heerlen t.a.v. afdeling Integrale Veiligheid, Bureau Bouw- en milieuhandhaving, Postbus 1,6400 AA Heerlen.

Omdat wij van u geen woon- of verblijfplaats in Nederland of het buitenland hebben zal de bekendmaking van zowel dit voornemen als het daadwerkelijke besluit zal plaatsvinden door middel van een publicatie (samenvatting) en aanplakking ervan op diverse plaatsen aan het pand en op het perceel.

Inlichtingen

Voor inlichtingen kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar, de heer R. Winthagen of de juridisch medewerker, mevrouw mr. S. de Jonge, beiden bereikbaar via telnr. 14 045.