3

Vesting Advocaten

adres
Slijkstraat 6
1381 BA Weesp

info@vestingadvocaten.nl
www.vestingadvocaten.nl

KvK-nummer: 67126952

J.J.W. Lamme, advocaat
06 - 196 143 23
lamme@vestingadvocaten.nl
KvK-nummer: 66978203

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Weesp
Nieuwstraat 70 A
1381 BD Weesp

Datum	15 juni 2020
Onze referentie	D2020039
Uw referentie	
Inzake	Bewoners Lijsbet Eelantsplein / verzoek handhaving Lijsbet Eelantsplein 2/3

Geacht College,

Namens,

[redacted]
wonende aan het Lijsbet Eelantsplein [redacted]

[redacted]
wonende aan het Lijsbet Eelantsplein [redacted]

[redacted]
wonende aan het Lijsbet Eelantsplein [redacted]

[redacted]
wonende aan het Lijsbet Eelantsplein [redacted]

[redacted]
wonende aan het Lijsbet Eelantsplein [redacted]

[redacted]
wonende aan het Lijsbet Eelantsplein [redacted]

[redacted]
wonende aan het Lijsbet Eelantsplein [redacted]

[redacted]
wonende aan het Lijsbet Eelantsplein [redacted]

[redacted]
wonende aan het Lijsbet Eelantsplein [redacted]

[redacted]
wonende aan het Lijsbet Eelantsplein [redacted]

Vesting Advocaten is een kostenmaatschap, waarbij ieder van de vennoten voor eigen rekening en risico werkzaam is.
Uitsluitend de advocaat waarmee een overeenkomst tot dienstverlening is aangegaan kan aansprakelijk worden gehouden.
Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

wonende aan het Lijsbet Eelantsplein

wonende aan de Frederica Zeijdelaarweg

Wonende aan de Lobbrich Boudgerslaan

Wonende aan de Loes van Marlestraat

verzoek ik u handhavend op te treden tegen de bouw en het gebruik van het pand aan het Lijsbet Eelantsplein 2/3 te Weesp.

Geschiedenis

Op het Lijsbet Eelantsplein zijn 3 geschakelde woningen gelegen die een woonbestemming en daarnaast een aanduiding als zorgwoning hebben in het bestemmingsplan Stedelijke Gebied Weesp. Het betreft de huisnummers 2/3, 12/13 en 18/19.

Per pand gaat het om 2 aan elkaar geschakelde woningen van elk 155 m2, met een oppervlakte van 310 m2. De woningen zijn gedurende 20/22 jaar gebruikt voor de opvang van jongeren door een zorginstelling " Stichting De Opbouw" , later " Jeugdorganisatie Lijn 5" . Per pand woonden er in wisselende samenstelling jongeren in de leeftijd van 4 tot 18, die dag en nacht werden begeleid door medewerkers van de zorginstelling.

De bewoners van het Lijsbet Eelantsplein en de andere omwonenden (aan de Frederica Zeijdelaarweg de Lobbrich Boudgerslaan en de Loes van Marlestraat) hebben jarenlang ernstige overlast moeten ondervinden in de vorm van geluidsoverlast, afval, drugshandel op het plein enzovoort. Er hebben vele gesprekken plaatsgevonden tussen de omwonenden en de zorginstelling. Toen de zorginstelling besloot de panden te verkopen, waren de omwonenden opgelucht dat aan deze situatie een einde is gekomen.

De panden zijn verkocht en de omwonenden hadden de hoop dat de woningen zouden worden omgezet in 6 eengezinswoningen.

Helaas is gebleken dat de nieuwe eigenaars andere plannen hebben met de panden en al begonnen zijn met de uitvoering hiervan. Zij willen de panden exploiteren door ze te verhuren aan huurders van kamers en studio's.

De omwonenden verzoeken u aandacht te hebben voor de leefbaarheid op het plan en de handhavingsverzoeken en de aanvragen omgevingsvergunningen in samenhang met elkaar te beoordelen.

Er zijn naar verluid op dit moment minimaal 6 behandelend ambtenaren van de afdelingen vergunningen en toezicht met de individuele zaken belast en dit komt een integrale beoordeling niet ten goede. Het maakt voor de omwonenden veel verschil of er straks 6 eengezinswoningen worden bewoond of in totaal 22 onzelfstandige woonruimten en 9 zelfstandige woonstudio's. Alleen als de plannen in samenhang worden beoordeeld kan een juiste ruimtelijke afweging gemaakt worden.

Lijsbet Eelantsplein 12/13

Het pand wordt verbouwd tot 9 zelfstandige woonstudio's.

Hiervoor is op 16 april 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen (en daarmee van rechtswege een aanvraag wegens het afwijkend gebruik). Volgens de behandelende ambtenaar de heer is de aanvraag nog incompleet en is de beslistermijn opgeschort in verband hiermee. Vanwege het risico op een vergunning van rechtswege is tevens namens clienten zekerheidshalve voor zover vereist alvast pro-forma bezwaar in tegen de omgevingsvergunning ingesteld.

Met betrekking tot dit pand is separaat een handhavingsverzoek ingediend.

Lijsbet Eelantsplein 18/19

Op 15 mei 2020 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning wegens gebruik in strijd met het bestemmingsplan (aanvraagnummer 5171095). De heer van de Gemeente Weesp verklaarde dat eerdere aanvragen voor onttrekking tot een omgevingsvergunning buiten behandeling zijn gelaten of zijn ingetrokken.

Het betreft het *omzetten van de woning in onzelfstandige woonruimten voor meerdere huishoudens.*

Met betrekking tot dit pand is separaat een handhavingsverzoek ingediend.

Lijsbet Eelantsplein 2/3

Het pand is in gebruik door personen die een opleiding bij Calco volgen.
Voor eventuele bouwwerkzaamheden en dit met het bestemmingsplan strijdige gebruik is geen omgevingsvergunning aangevraagd. Waarschijnlijk is dit pand alleen van nieuwe stoffering voorzien en zijn de badkamers en keukens opgeknapt. Daarnaast is het kozijnindeling aan de voorzijde vervangen (een deur is vervangen door een raamkozijn).

Er is geen omgevingvergunning aangevraagd voor de bouw of het met het bestemmingsplan strijdige gebruik door meerdere huishoudens. Oorspronkelijk telde de woning 9 kamers, zodat er waarschijnlijk 9 onzelfstandige woonruimten in gebruik zijn op dit moment met een gemeenschappelijke woonkamer en keuken en een aantal gemeenschappelijke badkamers.

<u>Nieuw gebruik "Wonen", 9 onzelfstandige huishoudens</u>

De huidige bewoners volgen een opleiding bij Calco en zijn gehuisvest in de woning. Calco huur de woning en stelt deze doordeweeks ter beschikking aan de personen die de opleiding bij Calco volgen. Er is geen sprake van zorg, zodat vastgesteld kan worden dat het gaat om "Wonen".

<u>Strijd bestemmingsplan</u>

Op de verbeelding (plankaart) is te zien dat de panden zijn bestemd met de bestemming *Wonen met de aanduiding zorgwoning.*

Artikel 23.1 van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied bepaalt dat binnen deze bestemming de gronden zijn bestemd voor:
Wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf en tevens voor een zorgwoning en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen.

Op of in de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen *uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal woningen mag zijn.* Een woning is gedefinieerd (artikel 1.89) als *een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.*

Dit betekent dat kamergewijze verhuur of andere vormen van onzelfstandig wonen niet zijn toegestaan, omdat het gebruik door meerdere huishoudens betreft. De 11 bewoners van de woning kunnen niet gezien worden als een huishouden. Omdat een huishouden in het bestemmingsplan niet is gedefinieerd moet aansluiting gezocht worden bij de definitie die daarvoor in de Van Dale is opgenomen. Daarin wordt een huishouden omschreven als *"een of meer personen die in vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen)"*. Het vaste verband alsmede de continuïteit en onderlinge verbondenheid is onderscheidend belang (zie ECLI:NL:RVS:2017:3017)

Omgevingsvergunning voor bouwen en gebruik

Voor dit van het bestemmingsplan afwijkende gebruik met 11 in plaats van 1 huishouden is daarom een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 onderdeel c en artikel 3 Bijlage II BOR nodig.

Daarnaast is er een omgevingsvergunning nodig voor het bouwen voor zover het veranderingen in de draagconstructie en brandcompartimentering betreft (artikel 2.1 onderdeel a Wabo en artikel 3 Bijlage II BOR).

En er is tevens een omgevingsvergunning nodig ten behoeve van bouwen van de veranderingen die plaatsvinden vanwege het afwijkende gebruik. Handhaving is nodig voordat de voorzieningen daadwerkelijk in gebruik worden genomen, omdat de bouw gebeurt ten behoeve van dat gewijzigde gebruik door meerdere huishoudens.

Goede ruimtelijke ordening

Anders dan in andere gemeenten waarin de woningonttrekking en samenvoeging is geregeld in de huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek, heeft de gemeente Weesp ervoor gekozen om de toe- of afname van het aantal huishoudens te regelen in het bestemmingsplan.

Dat betekent dat het college bij het besluit om over te gaan tot het verlenen of weigeren van de vergunning de taak heeft om de ruimtelijke belangen tegen elkaar af te wegen. Burgemeester en wethouders dienen het belang dat de aanvrager heeft af te wegen tegen het behoud van de woonruimtevoorraad. In het bestemmingsplan heeft de Raad er expliciet voor gekozen om de woonruimtevoorraad te behouden door het aantal huishoudens te begrenzen. Dit is de hoofdregel en het college kan hier alleen gemotiveerd vanaf wijken.

Andere weigeringsgronden zijn mogelijke aantasting van het woon- en leefmilieu in een complex, straat of buurt. Onder woon- en leefmilieu wordt onder andere verstaan, de situatie ten aanzien van gevoelens van (on)veiligheid, onderhoud van woningen en woonomgeving, parkeerdruk, sociale samenhang. Voor jurisprudentie betreffende de aantasting van het woon- en leefmilieu (ontoelaatbare inbreuk) wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van state op 22 november 2006 (kenmerk 200600355/1, zie toelichting Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek, gemeente Wijdemeren.

Aantasting woon- en leefmilieu, anticiperen op Huisvestingsverordening en voorkomen precedentwerking

De toename van het aantal huishoudens van 1 naar 9 zorgt voor een toename van de overlast. Om de paar weken zijn er nieuwe bewoners die zich luidruchtig en met harde muziek op het balkon hebben opgehouden onder invloed van drank en mogelijk andere middelen. Omwonenden hebben Calco hier op aangesproken en nadien zijn er gelukkig geen klachten meer geweest. Vanwege de corona-beperkingen is het op dit moment rustig: er zijn slechts enkele bewoners in het pand aanwezig. Omdat er steeds een nieuwe groep bewoners woont, is het te verwachten dat de klachten zich ook steeds opnieuw zullen voordoen en dat de omwonenden daardoor gedwongen zijn elke keer maar weer aan de bel te trekken. Na jarenlange overlast door de zorgwoningen zijn zij toe aan rust in de buurt.

Dit geldt temeer als ook in de andere twee panden aan het plein de toename van het aantal huishoudens zou worden vergund omdat dit zou leiden tot 31 huishoudens (11+11+9).

Waar er voorheen een aanspreekpunt bij de zorginstelling was waar overlastklachten gemeld konden worden, heeft de omgeving te maken met 11 verschillende individuen.

De kwaliteit van de woonruimten is laag. Het gaat om 10 m2 per onzelfstandige woonruimte waarbij niet zeker is dat deze woonruimte daadwerkelijk door 1 persoon bewoond zal gaan worden. Omdat de kamers klein zijn en de bewoners met 9 personen (en bezoek) gebruik moeten maken van de gemeenschappelijke keuken en huiskamer, is geluidsoverlast vanuit de woning en op het aan de woningen gelegen plein een reëel gevaar.

Om zoveel personen, die niet aan elkaar verbonden zijn en zonder leiding in een dergelijke kleine ruimte te huisvesten is vragen om problemen.

De woningen zijn gelegen in een rustige woonbuurt. Veel mensen werken thuis en hebben kleine kinderen. Zij hebben hun nachtrust hard nodig. Vanwege de leefbaarheid zijn in andere steden regels opgesteld om het aantal onttrekkingen te beperken.

In 2022 zal Weesp bestuurlijk fuseren met de Gemeente Amsterdam. In Amsterdam is er nieuwe strengere regelgeving op het gebied van verkameren. Bij de beoordeling in kader van de afwijking van het bestemmingsplan kan de gemeente Weesp alvast anticiperen hierop. In artikel 3.3.11 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 zijn quota opgenomen ter bescherming van het woonmilieu. In de toelichting staat daar over:

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, wordt gesproken van woningdelen en er is in beginsel sprake van omzetting in meerdere onzelfstandige woonruimten. Woningdelen komt in twee vormen voor: als kamerverhuur en bij inwoning. Inwoning is toegelicht onder artikel 3.1.2, zevende lid. Bij kamerverhuur worden onzelfstandige woonruimten verhuurd aan meerdere huishoudens. Bijvoorbeeld vier studenten of jongeren die allemaal ieder een kamer in een woning bewonen en de gezamenlijke voorzieningen zoals keuken en sanitair delen. Elke bewoner betaalt (een deel van de totale) huur voor het gebruik van een kamer en voorzieningen (woonkamer, keuken en badkamer) worden gedeeld. Op grond van de Huisvestingswet is een vergunning vereist als een zelfstandige woonruimte wordt omgezet naar meerdere onzelfstandige woonruimten.

Tot 2020 gold alleen een maximum voor het aantal omzettingen in vijf of meer kamers. Vanwege de enorme toename aan kamerverhuur geldt er nu voor alle omzettingen een quotum per wijk. Hiermee wordt een overmaat aan verkamering voorkomen en dat zorgt ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor reguliere bewoning. Een quotum op wijkniveau beschermt aldus de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het quotum op wijkniveau is gebaseerd op vijf procent van het totaal aantal woningen in een wijk met een oppervlakte van minimaal 60 vierkante meter. Dit zijn over het algemeen de woningen die door meer dan twee volwassenen (al dan niet met

kinderen) bewoond (kunnen) worden. De hoogtes van de quota per wijk worden door burgemeester en wethouders in nadere regels vastgesteld zodat zij kunnen worden aangepast op maatschappelijke ontwikkelingen.

Naast dit wijkquotum geldt er een quotum per pand. Het quotum op pandniveau beschermt de leefbaarheid in de directe omgeving. Dit quotum voorkomt dat binnen een wijk concentraties van kamerverhuur ontstaan en zorgt dat kamerverhuur niet de overhand krijgt binnen een pand. Bij kamerverhuur is, eerder dan bij zelfstandige bewoning, sprake van verschillende leefritmes. Ook wordt er vaker van bewoner gewisseld dan bij reguliere bewoning, wat kan leiden tot minder binding met het wooncomplex en de directe omgeving. Een groot aandeel kamerverhuur kan hierdoor een negatief effect hebben op de leefbaarheid. Met het oog hierop wordt bepaald dat maximaal 25 procent van de woningen in een pand, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen, kan bestaan uit omgezette woonruimte.
Voor situaties waarin sprake is van een afwijkende indeling, ontsluitingssystematiek of plattegrond wordt door burgemeester en wethouders een individuele afweging gemaakt.

Op het Lijsbet Eelantsplein dreigt vanwege het niet toepasselijk zijn van quota een situatie te ontstaan waardoor in 6 eengezinswoningen in totaal 29 huishoudens komen te wonen.

Middels de beoordelingsvrijheid die het college heeft in het kader van de beoordeling van de aanvragen op een goede ruimtelijke ordening (artikel 4 lid 9 Bijlage II BOR) kan deze situatie voor dit plein, maar ook voor andere locaties in Weesp worden voorkomen. Juist omdat de regels in Weesp lijken te ontbreken en de omliggende gemeenten verboden kennen, is er een toeloop op verkamering en woningvorming in Weesp te voorzien ten koste van het bestaande aanbod van grotere woningen die ook schaars zijn. Deze maas in de wet zal zorgen voor een toestroom van investeerders die willen profiteren als het college ervoor zou kiezen om dit soort aanvragen in principe te honoreren. Naar verluid zal ook de Anna Horstinkstraat 33 door een investeerder worden verbouwd tot 3 appartementen. Indien de gemeente niet ingrijpt, zal deze trend zich doorzetten en dat heeft gevolgen voor de leefbaarheid in de wijk en in de stad.

Door deze aanvragen af te wijzen, voorkomt de gemeente precedentwerking.

<u>Strijd met Parkeernormennota</u>

Daarnaast is een toename van het aantal parkeerders (huurders en hun bezoekers) te verwachten, terwijl de parkeerdruk vanwege de ligging tegenover het station al heel hoog is.

Op 3 juli 2019 is de Parkeernormennota van de Gemeente Weesp vastgesteld. In artikel 1.4 staat:

Op het moment dat het inbreidingsprojecten betreft of functiewijzigingen van bestaande panden/gebouwen dan wordt de parkeervraag voor de nieuwe functies eveneens volgende bovenstaande methode berekend. Omdat echter voor de oude functies ook reeds een parkeercapaciteit was toegerekend, wordt deze afgezet tegen de berekende parkeercapaciteit voor de nieuwe functies (nieuw minus oud). Indien er meer parkeercapaciteit noodzakelijk is (dus nieuw minus oud > 0), dan dient het verschil (resultaat van nieuw minus oud) aan parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Leeuwenveld is aangemerkt als Rest. Bebouwde kom en is Matig stedelijk (net als Aetsveld). De parkeernorm is 1,9 (inclusief 0,3 voor bezoekers). Er zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Gezien de doelgroep zullen niet alle 11 van de huishoudens een auto aanschaffen, zodat een behoefte van 18 (20-2) parkeerplaatsen ook in de ogen van cliënten niet reëel lijkt in dit geval. Maar de huidige 2 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoek zijn te weinig. Nieuwe parkeerplaatsen worden niet gecreëerd in het schaarse groen, zodat de omgevingsvergunning wegens strijdigheid met de Parkeernormennota geweigerd dient te worden.

Verzoek om handhaving

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS), onder meer kenbaar uit ECLI:NL:RVS:2011:BT8612, volgt dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik zal moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisering bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Concreet zicht op legalisering is er niet. Voor het bouwen is geen omgevingsvergunning aangevraagd. Voor het afwijkend gebruik moet nog een beoordeling plaatsvinden.

Nu het pand al in gebruik is genomen verzoeken cliënten u om op de kortst mogelijke termijn handhavend op te treden middels het opleggen van een last onder dwangsom, inhoudende een verbod op het bouwen ten behoeve van het creëren van onzelfstandige woonruimte en tevens inhoudende een verbod op het in gebruik nemen van het pand aan het Lijsbet Eelantsplein voor de huisvesting van meer dan één huishouden, op straffe van een nader door uw college te bepalen dwangsom.

Ik verzoek u over te gaan tot handhaving binnen een redelijke termijn. Dat is in dit geval niet binnen 8 weken na de aanvraag, maar op een kortere termijn nu het pand al in gebruik is genomen. In de afgelopen weken hebben cliënten zelf en heb ik meermaals telefonisch en per e-mail om handhaving verzocht. Het is niet bekend of er contact is geweest met de eigenaar van het pand. Ik verzoek u namens cliënten om uiterlijk op 18 juni aanstaande een last onder dwangsom op te leggen.

Hoogachtend,

J.J.W. Lamme, advocaat