



Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Aangetekend en per gewone post



Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk -
Ons kenmerk 300666-2022
Behandeld [redacted]
Datum 6 januari 2023
Onderwerp Besluit Woo- verzoek
Kopie aan [redacted]
Bijlage(n) 2

Geachte heer [redacted]

In uw verzoek van 29 november 2022, door ons ontvangen op 29 november 2022, heeft u ons gevraagd informatie openbaar te maken over het bezwaar van de eigenaar van het pand A-plein 28 te Zwolle.

In deze brief kunt u lezen wat onze beslissing is op uw verzoek.

Wettelijk kader

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wet open overheid (Woo). Op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Woo kan eenieder immers een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

Artikel 4.1, zevende lid, van de Woo bepaalt dat een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5 van de Woo. Een bestuursorgaan zal het verstrekken van de gevraagde informatie achterwege kunnen (dan wel moeten) laten wanneer zich een of meer van de in artikel 5.1 en 5.2 van de Woo genoemde uitzonderingen en beperkingen voordoen.

Overwegingen

Zoals gesteld onder 'Wettelijk kader' dienen voornoemde documenten te worden beoordeeld teneinde te beziën of zij zich lenen voor openbaarmaking voor eenieder. Het resultaat van deze beoordeling is dat we deze documenten gaan verstrekken.

Hierbij dient het algemene belang dat is gemoeid met openbaarheid van overheidsinformatie afgewogen te worden tegen de belangen die in de artikelen 5.1 en 5.2 van de Woo bescherming hebben gevonden. Beziën moet worden of deze belangen aan openbaarmaking in de weg staan.

Ons kenmerk 300666-2022
Datum 6 januari 2023

Openbaarmaking

De informatie waar u om heeft gevraagd, heeft betrekking op derde. Wij hebben deze belanghebbende daarom gevraagd zijn mening te geven over de voorgenomen openbaarmaking van deze informatie. De belanghebbende heeft geen bedenkingen tegen openbaarmaking.

Gelet op het voorgaande, is besloten om de documenten die betrekking hebben op uw verzoek met inachtneming van hoofdstuk 5 van de Woo openbaar te maken.

Er zijn in de documenten delen weggelakt, en derhalve is informatie gedeeltelijk verstrekt, omdat deze delen van de documenten informatie bevatten die herleidbaar is tot individuele personen. Openbaarmaking hiervan leidt naar ons oordeel tot een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van de in deze documenten genoemde personen, hetgeen dient te worden voorkomen. De juridische grondslag hiertoe is gelegen in artikel 5.1, tweede lid, sub e Woo.

Niet in documenten beschikbaar

Uw verzoek heeft ook betrekking op de beslissing op bezwaar tegen het besluit van 29 juli 2022, kenmerk 0193ESUITE1119232021. Wij hebben het door uw gevraagde document (beslissing op bezwaar) waar u om verzocht heeft niet in documenten beschikbaar. Het bestuursorgaan heeft nog geen beslissing genomen op het bezwaar. Wij kunnen daarom het door uw gevraagde document niet openbaar maken.

Informatie die niet is weergegeven of vastgesteld in een document valt, gelet op de tekst van hoofdstuk 3 van de Woo, buiten het bereik van de wet. Daarmee vervalt de verplichting om die gegevens te verstrekken en wordt uw Woo-verzoek op dat punt niet ingewilligd en wordt uw verzoek gedeeltelijk afgewezen.

Wijze van openbaarmaking

De documenten die openbaar worden gemaakt, sturen wij bij dit besluit digitaal aan u toe. Daarnaast zal dit besluit en het verzoek (zonder uw persoonsgegevens) en de bijbehorende documenten worden gepubliceerd op de website van de gemeente Zwolle.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u als belanghebbende een bezwaarschrift sturen naar de burgemeester van Zwolle. Zorgt u er voor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden. Daarmee voorkomt u dat ik uw bezwaarschrift niet meer kan behandelen.

Hoe maakt u bezwaar?

U kunt uw bezwaarschrift digitaal indienen. Op de website van de gemeente Zwolle www.zwolle.nl/bezwaarindienen treft u alle informatie aan. Voor het digitaal indienen van een bezwaarschrift heeft u een DigiD inlogcode nodig.

U kunt uw bezwaar ook schriftelijk indienen. Uw bezwaarschrift richt u aan de burgemeester. Het adres is Postbus 10007, 8000 GA Zwolle.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:



Ons kenmerk 300666-2022
Datum 6 januari 2023

- a. uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- b. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en het kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen).
- c. de reden waarom u bezwaar maakt;
- d. de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt dan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Vragen

Als u vragen of opmerkingen, neemt u dan contact op met mevrouw [REDACTED] via [REDACTED] of [REDACTED]. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (300666-2022) te noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

Ons kenmerk 300666-2022
Datum 6 januari 2023

Bijlage 1: Inventarislijst documenten

- Voornemen last onder dwangsom d.d. 24 mei 2022;
Deze informatie wordt verstrekt met weglating van persoonsgegevens (artikel 5.2.1 sub en van de Woo).
- Zienswijze d.d. 30 mei 2022;
Deze informatie wordt verstrekt met weglating van persoonsgegevens (artikel 5.2.1 sub en van de Woo).
- Last onder dwangsom d.d. 29 juli 2022;
Deze informatie wordt verstrekt met weglating van persoonsgegevens (artikel 5.2.1 sub en van de Woo).
- Bezwaarschrift d.d. 5 augustus 2022;
Deze informatie wordt verstrekt met weglating van persoonsgegevens (artikel 5.2.1 sub en van de Woo).
- Beslissing op bezwaar;
Geen documenten (nog) aangetroffen.



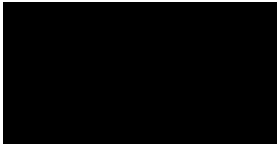
Ons kenmerk 300666-2022
Datum 6 januari 2023

Bijlage 2: Te verstrekken documenten op basis van de inventarislijst



De volgende documenten worden verstrekt:

- Voornemen last onder dwangsom d.d. 24 mei 2022;
- Zienswijze d.d. 30 mei 2022;
- Last onder dwangsom d.d. 29 juli 2022;
- Bezwaarschrift d.d. 5 augustus 2022.

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle



Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk -
Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Behandeld 
Datum 24 mei 2022
Onderwerp Voornemen last onder dwangsom – Aplein 28 en 28A
Kopie aan 
Bijlage(n) 1


Geachte ,


Op 18 mei 2021 heeft onze toezichthouder een bezoek gebracht aan uw perceel Aplein 28 en 28A te Zwolle, kadastraal bekend als gemeente Zwolle, sectie, nummer 5491. De toezichthouder heeft geconstateerd dat er meerdere woningen in het gebouw zijn gerealiseerd zonder dat daarvoor een vereiste omgevingsvergunning aan u is verleend. Daarmee overtreedt u de artikelen 2.1 lid 1 sub c en 2.3a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wij hebben onderzocht of u hiervoor alsnog een vergunning kunt krijgen. Dat is niet het geval. Hieronder leggen wij dat uit. Ook leest u hoe u met de overtreding kunt stoppen. Ook leest u wat wij van plan zijn als u niet stopt met de overtreding.

Wat heeft de toezichthouder gezien?

Op 18 mei 2021 heeft onze toezichthouder geconstateerd dat op het perceel Aplein 28 en 28A meerdere woningen zijn gerealiseerd. Eén woning op de eerste verdieping en één woning op de tweede verdieping. De entree van het pand (oorspronkelijke hal) is gezamenlijk. Beide woningen zijn zelfstandig afsluitbaar.

Tijdens zijn bezoek heeft de toezichthouder  aangetroffen. Hij heeft tegenover onze toezichthouder verklaard dat hij woonachtig is op Aplein 28A (tweede verdieping) te Zwolle en dat hij over alle woonvoorzieningen (keuken, badkamer en toilet) beschikt.

Daarnaast heeft de toezichthouder  (voormalige huurder) aangetroffen. Hij heeft tegenover onze toezichthouder verklaard dat hij woonachtig is op Aplein 28 te Zwolle en dat hij over alle woonvoorzieningen (keuken, badkamer en toilet) beschikt.

Aplein 28 (eerste verdieping)

Dit gedeelte van het pand bevat een keuken, badkamer en toilet. De combinatie van

Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Datum 24 mei 2022

een badkamer, keuken en een toilet maakt dat een ruimte, of een complex van ruimten, aan te merken is als een woning. Uit onze gegevens blijkt dat dit gedeelte van het pand niet meer wordt bewoond door [REDACTED], maar door [REDACTED]. [REDACTED] staat sinds 21 januari 2022 ingeschreven op dit adres.

Aplein 28A (tweede verdieping)

Ook dit gedeelte van het pand bevat een keuken, badkamer en toilet en is daarmee geschikt gemaakt om te gebruiken als een woning. Uit onze gegevens blijkt dat dit gedeelte van het pand wordt bewoond door [REDACTED], die sinds 7 augustus 2020 ingeschreven staat op dit adres en door [REDACTED], die sinds 6 januari 2022 ingeschreven staat op dit adres.

Waarom is dit een overtreding?

Overtreding gebruik

In het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving' staat dat uw perceel bedoeld is voor 'Centrum- Detailhandel'. De voor Centrum- Detailhandel aangewezen gronden zijn - voor zover relevant- bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis.

Het begrip 'woning' is in artikel 1.96 van de planregels gedefinieerd als 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden'.

Gelet hierop is sprake van een 'woning' in de zin van de planregels, indien:

- Er sprake is van bewoning door één huishouden en
- het complex van ruimten daarop is ingesteld.

Uit de rechtspraak volgt dat sprake is van één huishouden indien één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

Gelet op het bovenstaande is er sprake van één huishouden indien één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

In dit geval vormen de bewoners die het bedoelde pand bewonen niet één afzonderlijk huishoudens, nu zij geen duurzaam en gemeenschappelijk huishouden voeren. Er is geen continuïteit in de samenstelling en geen sprake van onderlinge (relationele of familiale) verbondenheid.

Voorts volgt uit de plantoelichting dat een complex van ruimten bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden, indien sprake is van 'zelfstandige woonruimte', waarbij de bewoner(s) niet afhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (zoals een eigen toegang, eigen keuken, eigen toilet en eigen douche).

In dit geval beschikken de afzonderlijke gedeeltes op de eerste verdieping en tweede verdieping over eigen woonvoorzieningen.

Uit het voorgaande volgt dat het gebouw op het perceel, kadastraal bekend als

Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Datum 24 mei 2022

gemeente Zwolle, sectie F, nummer 5491 , twee zelfstandige woningen bevat, die ieder afzonderlijk worden bewoond door één huishouden. Dit betekent dat het gebouw gebruikt wordt in strijd met artikel 11.5 sub i van het bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte' op grond waarvan het gebruik van gebouwen op een perceel meer dan 1 woning niet is toegestaan.

U heeft geen vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Uit onze administratieve gegevens blijkt dat op 8 oktober 1996 sprake was van een schoonheidssalon op de eerste verdieping. Hierna is op het perceel geen vergunning meer verleend. U overtreedt hiermee artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo, waarin het verbod is opgenomen om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te (laten) gebruiken.

Overtreding bouw

De toezichthouder heeft geconstateerd dat de eerste verdieping, momenteel bekend als Aplein 28, zonder vereiste vergunning is verbouwd tot woning door het realiseren van een keuken met kookvoorzieningen. Het is niet toegestaan om een ruimte tot woning te bouwen zonder omgevingsvergunning. Dit is geregeld in artikel 5 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Door het realiseren van de keuken met kookvoorziening, en de bestaande voorzieningen die behoorden bij de schoonheidssalon (de douche en toilet) maakt het totaal aan voorzieningen geschikt om te wonen.

Het is duidelijk geworden dat de voormalige eigenaar de eerste verdieping zonder vereiste vergunning heeft verbouwd tot een woning. Zij heeft destijds de woonvoorziening (keuken) in de woning op de eerste verdieping laten plaatsen. Zij heeft deze woonvoorziening zonder omgevingsvergunning gebouwd. Nadat u de woning in 2020 heeft gekocht van de voormalige eigenaar heeft u geen omgevingsvergunning aangevraagd. Dat betekent dat u de situatie van de geplaatste woonvoorziening op de eerste verdieping zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning in stand heeft gelaten. Hiermee overtreedt u artikel 2.3a van de Wabo waarin de verboden zijn opgenomen om zonder omgevingsvergunning opgericht bouwwerk in stand te laten.

Legalisatiemogelijkheid

Wij hebben onderzocht of er alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het gebruiken in afwijking van het bestemmingsplan en voor het aanbrengen van de woonvoorzieningen.

Artikel 11.1 sub i van het bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte' biedt de mogelijkheid om meerdere woningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel 'Zelfstandige woonruimte' en aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 6.2 van het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving'.

De stedenbouwkundige heeft beoordeeld of aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het resultaat van deze toetsing is hieronder *cursief* opgenomen.

Toetsing

Het gaat om transformatie van andere gebouwen dan grondgebonden woningen, conform de definities uit de beleidsregel Zelfstandige woonruimte, binnen het

Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Datum 24 mei 2022

aangewezen centrumgebied. Omdat in deze zaak de beleidsregel van toepassing is moet er voldaan worden aan de in die regel opgenomen criteria. Daarvoor geldt dat gebouwen alleen omgebouwd mogen worden tot woonruimte als het woonoppervlak groter is dan 50 m². De woning op de eerste verdieping, in dit geval Aplein 28, die gerealiseerd is, voldoet in ieder geval niet aan deze voorwaarde. In dit geval is de gebruiksoppervlakte circa 47 m². Daarom kunnen wij u niet alsnog een vergunning verlenen.

De in de beleidsregel opgenomen criteria zijn gericht op het doel van de beleidsregel. Als niet voldaan wordt aan die criteria wordt er gehandeld in strijd met dat doel (en tast dit, in het verlengde daarvan, onder andere het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie onevenredig aan). In deze zaak is dat aan de orde, wat inhoudt dat wij niet bereid zijn om medewerking te verlenen aan legalisatie door middel van het afwijken van het bestemmingsplan.

Conclusie

Uit deze toets blijkt dat niet wordt voldaan aan de criteria om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Het is dus niet mogelijk om aan u een omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woning te verlenen. Dit betekent dat er geen concreet zicht op legalisatie bestaat.

Voornemen last onder dwangsom

Wij zijn voornemens u een last onder dwangsom op te leggen. Wij zijn hiertoe bevoegd op grond van artikel 5.2 Wabo, in samenhang gelezen met artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De last betekent dat u binnen een jaar van het toekomstige besluit de overtreding van de artikelen 2.1, lid 1 c en 2.3a van de Wabo moet beëindigen en vervolgens beëindigd moet houden. Dit kunt u doen door de niet vergunde woonvoorziening (keuken) te (laten) verwijderen en verwijderd te houden en het gebruik van het pand blijvend terug te brengen tot één afzonderlijk huishouden.

Doet u dit niet (volledig) of niet tijdig, dan verbeurt u van rechtswege een dwangsom van:

██████████ per kalendermaand dat de strijdige situatie voortduurt met een maximaal te verbeuren dwangsom van ██████████

De hoogte van deze dwangsom is gebaseerd op de aard en ernst van de overtreding en het financieel gewin dat u heeft bij de overtreding of het nalaten van de gevraagde maatregel. Ook is de dwangsom zodanig hoog dat het een voldoende prikkel biedt om de overtredingen te beëindigen en beëindigd te houden.

Zienswijze

Voordat wij overgaan tot het opleggen van een bestuurlijke dwangmaatregel, bieden wij u middels deze brief de gelegenheid om binnen twee weken na verzenddatum van deze brief, bij voorkeur schriftelijk, uw zienswijze tegen dit handhavingsvoornemen kenbaar te maken. U kunt dit doen door een brief met dagtekening te sturen naar de Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving, postbus 10007, 8000GA Zwolle, ter attentie van ██████████. Mocht u mondeling uw zienswijze kenbaar willen maken dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar van de gemeente Zwolle, ██████████.

Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Datum 24 mei 2022

Uw reactie wegen wij mee in het definitieve besluit. Wanneer wij binnen de gestelde termijn geen zienswijze van u hebben ontvangen, gaan wij ervan uit dat u afziet van uw recht om voorafgaand aan een eventueel handhavingsbesluit gehoord te worden.

Tot slot

De Raad van State heeft in een uitspraak uit 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3808) aangegeven dat huurders in dergelijke zaken als belanghebbende worden gezien conform de Algemene wet bestuursrecht. Dit heeft tot gevolg dat de huurders ook kunnen opkomen tegen in dit geval de vooraankondiging van de gemeente.

Wij bieden de huurders ook de gelegenheid om binnen twee weken na verzenddatum van deze brief hun zienwijze tegen dit handhavingsvoornemen kenbaar te maken. De reacties van uw huurders wegen wij mee in het definitieve besluit. Een kopie van deze brief zal daarom worden verstuurd aan de huurders.

Ten aanzien van het voorgenoemd stuk doet zich de uitzondering voor als genoemd in de zin van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Dit houdt in dat wij alle persoonsgegevens anonimiseren.

Vragen

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met [REDACTED] via [REDACTED]. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (0193ESUITE1119232021) te noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

[REDACTED]
medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Gelet op het gestelde in de zin van de Algemene wet bestuursrecht staat tegen de inhoud van deze brief geen mogelijkheden voor bezwaar, beroep en/of voorlopige voorziening open.

Bijlage(n)

1: Extra informatie

Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Datum 24 mei 2022

Bijlage 1: Extra informatie

Waarom ontvang ik deze brief?

Op het perceel Aplein 28 en 28A in Zwolle hebben wij een overtreding geconstateerd. U bent volgens het Kadaster de eigenaar van dit perceel. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het stoppen van de overtreding. Daarom krijgt u deze brief.

Waarom mag de gemeente Zwolle optreden tegen mijn overtreding?

Volgens artikel 5.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet het college van burgemeester en wethouders van de gemeente ervoor zorgen dat iedereen zich houdt aan de Wabo. Daarom mag het college optreden tegen uw overtreding. Dat staat in artikel 125 van de Gemeentewet en in artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Waarom wordt actie ondernomen tegen mijn overtreding?

Wij zijn verplicht om handhavend op te treden als er sprake is van een overtreding.

Waar kan ik de wetten nalezen?

U kunt alle wetten en beleidsregels die in de brief en deze bijlage genoemd worden vinden op de website wetten.overheid.nl. U kunt bestemmingsplannen vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

[REDACTED]

Zwolle, 30 mei 2022

Gemeente Zwolle
Afdeling Fysieke Leefomgeving
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Onderwerp: uw brief met kenmerk: 0913ESUITE1119232021

Geachte [REDACTED]

Middels dit schrijven wil ik mijn zienswijze kenbaar maken op uw brief met bovenvermeld kenmerk. Ook maak ik ernstig bezwaar tegen uw beslissing.

De reden dat ik het niet eens ben met uw beslissing is gelegen in het feit dat u (lees: gemeente Zwolle) een (illegale) verbouwing van **26 jaar geleden** ineens terug wenst te draaien zonder dat daar m.i. een morele en/of juridische goede grond voor is. U heeft 26 jaar niets gedaan en nu ik het pand heb gekocht in 2020 bent u ineens actief. Uw beslissing staat haaks op het gelijkheidsbeginsel want u heeft 26 jaar een (illegale) situatie geduld en nu gaat u handhaven. Op grond van het gelijkheids- en vertrouwensbeginsel mag ik van de gemeente verwachten dat zij soortgelijke gevallen soortgelijk behandelt.

De verkopende makelaar heeft mij destijds verzekerd dat alle vergunningen aanwezig zijn en daarbij zijn er tekeningen van de verbouwing overlegd. Ik heb er dus wel degelijk naar gevraagd maar beseft dat dit niet voldoende was

Uiteraard ben ik niet uit op een dwangsom maar ik wil wel graag dit geschil aan de rechter voorleggen.

In afwachting van uw reactie en met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Aangetekend en per gewone post

[Redacted]

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk -
Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Behandeld [Redacted]
Datum 29 juli 2022
Onderwerp Last onder dwangsom – Aplein 28 en 28A
Kopie aan [Redacted]
Bijlage(n) 1
[Redacted]

Op 18 mei 2021 en op 17 juni 2021 hebben onze toezichthouders een bezoek gebracht aan uw perceel Aplein 28 en 28A te Zwolle, kadastraal bekend als gemeente Zwolle, sectie, nummer 5491. De toezichthouders hebben geconstateerd dat er meerdere woningen in het gebouw zijn gerealiseerd zonder dat daarvoor een vereiste omgevingsvergunning aan u is verleend. Daarmee overtreedt u de artikelen 2.1 lid 1 sub c en 2.3a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op 24 mei 2022 hebben wij u een brief gestuurd. Hierin stond dat wij van plan waren om een last onder dwangsom op te leggen. Dat doen wij nu in deze brief. Hieronder leest u wat dit voor u betekent.

Wat heeft de toezichthouder gezien?

Op 18 mei 2021 en op 17 juni 2021 hebben onze toezichthouders geconstateerd dat op het perceel Aplein 28 en 28A meerdere woningen zijn gerealiseerd. Eén woning op de eerste verdieping (Aplein 28) en één woning op de tweede verdieping (Aplein 28A).

U verhuurt de woningen aan de zorginstelling JOT Zwolle B.V. en de zorginstelling verhuurt de woningen vervolgens aan hun cliënten.

Hoofdingang

Vanaf de openbare weg is de hoofdingang van beide woningen bereikbaar. Dit betreft één toegangsdeur met 2 deurbellen. De toegangsdeur is enkel met een sleutel te openen. De toegangsdeur wordt gezamenlijk gebruikt.

Vorbij de toegangsdeur komt u in een hal terecht. Er is een vaste trap naar de eerste verdieping. Bovenaan de trap op de eerste verdieping komt u in de hal/overloop terecht. Hiervandaan kunt u naar de woning op de eerste verdieping en met een vaste trap naar de tweede verdieping.

Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Datum 29 juli 2022

Aplein 28, gebruiksoppervlakte van de woning is 47 m²

De woning op de eerste verdieping heeft een eigen toegangsdeur. Deze deur is enkel met een sleutel te openen.

De woning op de eerste verdieping bevat een eigen keuken, badkamer en toilet en wordt bewoond door [REDACTED], die sinds 1 augustus 2022 ingeschreven staat op dit adres. De keuken is voorzien van een kooktoestel met afzuigkap, een oven, een koelkast, een wasbak met kraan en diverse keukenkasten. In de badkamer is een douche, toilet en een wasbak met kraan aanwezig. De combinatie van een badkamer, keuken en een toilet maakt dat een ruimte, of een complex van ruimten, aan te merken is als een woning.

De woning beschikt niet over een balkon en heeft ook geen berging.

Aplein 28A, gebruiksoppervlakte van de woning is circa 50,72 m²

Ook deze woning bevat een eigen keuken, badkamer en toilet waardoor dit gedeelte van het pand geschikt is gemaakt om te gebruiken als zelfstandige woning. Deze woning wordt bewoond door [REDACTED], die sinds 7 augustus 2020 ingeschreven staat op dit adres. De keuken is voorzien van een kooktoestel met afzuigkap, een oven, een koelkast, een wasbak met kraan en diverse keukenkasten. In de badkamer is een douche, toilet en een wasbak met kraan aanwezig. De combinatie van een badkamer, keuken en een toilet maakt dat een ruimte, of een complex van ruimten, aan te merken is als een woning.

De woning heeft geen berging.

Waarom is dit een overtreding?

Overtreding gebruik

In het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving' staat dat uw perceel bedoeld is voor 'Centrum- Detailhandel'. De voor Centrum- Detailhandel aangewezen gronden zijn - voor zover relevant- bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis.

Het begrip 'woning' is in artikel 1.96 van de planregels gedefinieerd als 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden'.

Gelet hierop is sprake van een 'woning' in de zin van de planregels, indien:

- Er sprake is van bewoning door één huishouden en
- het complex van ruimten daarop is ingesteld.

Uit de rechtspraak volgt dat sprake is van één huishouden indien één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

Gelet op het bovenstaande is er sprake van één huishouden indien één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.



Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Datum 29 juli 2022

voeren niet samen één huishouden. Er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en geen sprake van onderlinge (relationele of familiale) verbondenheid.

Voorts volgt uit de plantoelichting dat een complex van ruimten bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden, indien sprake is van 'zelfstandige woonruimte', waarbij de bewoner(s) niet afhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (zoals een eigen toegang, eigen keuken, eigen toilet en eigen douche).

In dit geval beschikken de afzonderlijke gedeelten op de eerste verdieping en tweede verdieping over eigen woonvoorzieningen.

Uit het voorgaande volgt dat het gebouw op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Zwolle, sectie F, nummer 5491, twee zelfstandige woningen bevat, die ieder afzonderlijk worden bewoond door één huishouden. Dit betekent dat het gebouw gebruikt wordt in strijd met artikel 11.5 sub i van het bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte' op grond waarvan het gebruik van gebouwen op een perceel meer dan 1 woning niet is toegestaan.

U heeft geen vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Uit onze administratieve gegevens blijkt dat op 8 oktober 1996 sprake was van een schoonheidssalon op de eerste verdieping. Hierna is op het perceel geen vergunning meer verleend. U overtreedt hiermee artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo, waarin het verbod is opgenomen om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te (laten) gebruiken.

Overtreding bouw

De toezichthouder heeft geconstateerd dat de eerste verdieping, momenteel bekend als Aplein 28, zonder vereiste vergunning is verbouwd tot woning door het realiseren van een keuken met kookvoorzieningen. Het is niet toegestaan om een ruimte tot woning te bouwen zonder omgevingsvergunning. Dit is geregeld in artikel 5 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Br). Door het realiseren van de keuken met kookvoorziening, en de bestaande voorzieningen die behoorden bij de schoonheidssalon (de douche en toilet) maakt het totaal aan voorzieningen geschikt om te wonen.

Het is duidelijk geworden dat de voormalige eigenaar de eerste verdieping zonder vereiste vergunning heeft verbouwd tot een woning. Zij heeft destijds de woonvoorziening (keuken) in de woning op de eerste verdieping laten plaatsen. Zij heeft deze woonvoorziening zonder omgevingsvergunning gebouwd. Nadat u de woning in 2020 heeft gekocht van de voormalige eigenaar heeft u geen omgevingsvergunning aangevraagd. Dat betekent dat u de situatie van de geplaatste woonvoorziening op de eerste verdieping zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning in stand heeft gelaten. Hiermee overtreedt u artikel 2.3a van de Wabo waarin de verboden zijn opgenomen om zonder omgevingsvergunning opgericht bouwwerk in stand te laten.

Legalisatiemogelijkheid

Wij hebben onderzocht of er alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het gebruiken in afwijking van het bestemmingsplan en voor het aanbrengen van de woonvoorzieningen.

Artikel 11.1 sub i van het bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte' biedt de mogelijkheid om meerdere woningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel 'Zelfstandige woonruimte' en aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 6.2 van het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving'.

Wij hebben beoordeeld of aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het resultaat van deze toetsing is hieronder *cursief* opgenomen.

Toetsing

Het gaat om transformatie van andere gebouwen dan grondgebonden woningen, conform de definities uit de beleidsregel Zelfstandige woonruimte, binnen het aangewezen centrumgebied. Omdat in deze zaak de beleidsregel van toepassing is moet er voldaan worden aan de in die regel opgenomen criteria. Daarvoor geldt dat gebouwen alleen omgebouwd mogen worden tot woonruimte als het woonoppervlak groter is dan 50 m². De woning op de eerste verdieping, in dit geval Aplein 28, die gerealiseerd is, voldoet in ieder geval niet aan deze voorwaarde. In dit geval is de gebruiksoppervlakte 47 m². Daarom kunnen wij u niet alsnog een vergunning verlenen.

Overigens voldoet de aan de orde zijnde transformatie ook niet aan het van toepassing zijnde criterium uit de beleidsregel dat per woning minimaal 5 m² bergruimte, niet zijnde de gebruiksoppervlakte voor wonen, beschikbaar moet zijn (op eigen terrein en goed begaanbaar) ten behoeve van het stallen van fietsen, tuinmeubels e.d.). Er is geen berging aanwezig bij Aplein 28 en 28A.

De in de beleidsregel opgenomen criteria zijn gericht op het doel van de beleidsregel. Als niet voldaan wordt aan die criteria wordt er gehandeld in strijd met dat doel (en tast dit, in het verlengde daarvan, onder andere het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie onevenredig aan). In deze zaak is dat aan de orde, wat inhoudt dat wij niet bereid zijn om medewerking te verlenen aan legalisatie door middel van het afwijken van het bestemmingsplan.

Conclusie

Uit deze toets blijkt dat niet wordt voldaan aan de criteria om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Het is dus niet mogelijk om aan u een omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woning te verlenen. Dit betekent dat er geen concreet zicht op legalisatie bestaat.

Zienswijze

1. Zienwijze eigenaar

Wij hebben u bij brief d.d. 24 mei 2022 in kennis gesteld van ons voornemen om over te gaan tot het opleggen van deze bestuurlijke dwangmaatregelen. Op grond van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb) bent u bij diezelfde brief in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze omtrent ons voornemen kenbaar te maken. Naar aanleiding



Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Datum 29 juli 2022

van ons voornemen heeft u op 1 juni 2022 telefonisch uw zienswijze kenbaar gemaakt. Uw zienswijze bevat samengevat de volgende gronden:

1. De vorige eigenaar heeft de woning gesplitst.
2. U vraagt zich af waarom bij ons de bereidheid om medewerking te verlenen aan het realiseren van een extra woning ontbreekt. Nederland heeft tekort aan huizen.

Onze reactie

Uw zienswijze geeft aanleiding om als volgt te reageren.

Ad 1.

Wij verwijzen naar hetgeen hier eerder over is opgemerkt onder het kopje 'Overtreding, overtreding bouw'.

Ad 2.

Op grond van het bovenstaande is er wat ons betreft geen reden om af te zien van handhaving. Er is sprake van een illegale situatie waaraan het college niet wil meewerken. Het college is op de hoogte van de krappe woningmarkt, maar dat is geen reden om niet handhavend op te treden. Daarnaast geven wij de u/huurders voldoende tijd om een nieuwe woning te zoeken.

Conclusie

Uw zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van handhaving. Ook zijn wij niet op de hoogte van bijzondere feiten of omstandigheden, waardoor wij geen last onder dwangsom zouden moeten opleggen.

2. Zienswijze Jota Zwolle B.V.

Op 13 juli 2022 heeft mevrouw [REDACTED] telefonisch contact gehad met de heer [REDACTED] van de zorginstelling JOT Zwolle B.V. Zij heeft met hem afgesproken dat wij een kopie van het besluit aan hem toezenden en hij de bewoners informeert over de uitkomst hiervan.

De begunstigingstermijn van minimaal een jaar vindt de heer [REDACTED] redelijk.

Besluit: Wij leggen u een last onder dwangsom op

Dit betekent dat u de overtredingen van de artikelen 2.1, lid 1 sub c en 2.3a van de Wabo vóór 30 juli 2023 moet beëindigen en vervolgens beëindigd moet houden. Dit kunt u doen door de niet vergunde woonvoorziening (keuken) op de eerste verdieping te (laten) verwijderen en verwijderd te houden en het gebruik van het pand blijvend terug te brengen tot één afzonderlijk huishouden.

Onder het verwijderen van de keuken wordt verstaan, het verwijderen van de spoelbak met kraan, kookgelegenheid, het keukenblok, afzuigkap en overige keukenapparatuur.

Doet u dit niet (volledig) of niet tijdig, dan verbeurt u van rechtswege een dwangsom van:

[REDACTED] per kalendermaand dat de strijdige situatie voortduurt met een maximaal te verbeuren dwangsom [REDACTED]

Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Datum 29 juli 2022

Dit geldbedrag kunnen wij, verhoogd met de op de invordering van het geldbedrag vallende kosten, invorderen. Mochten er dwangsommen verbeurd worden, dan ontvangt u daarover een apart invorderingsbesluit.

Wij wijzen u erop dat indien de dwangsom is verbeurd en de geconstateerde overtredingen niet zijn opgeheven, wij u een nieuwe last onder dwangsom kunnen opleggen of in plaats daarvan een last onder bestuursdwang kunnen opleggen. De hoogte van deze dwangsom is gebaseerd op de aard en ernst van de overtreding en het financieel gewin dat u heeft bij de overtreding of het nalaten van de gevraagde maatregel. Ook is de dwangsom zodanig hoog dat het een voldoende prikkel biedt om de overtredingen te beëindigen en beëindigd te houden.

Belangenafweging

Volgens vaste rechtspraak dient in beginsel handhavend te worden opgetreden tegen een overtreding. Dit heeft te maken met het belang van de handhaving van wettelijke voorschriften, de belangen van derden, algemene belangen en het belang dat ongewenste precedentwerking wordt voorkomen.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van ons worden gevergd niet handhavend op te treden. Een bijzondere omstandigheid kan concreet zicht op legalisatie zijn. Er is in onderhavige situatie geen sprake van concreet zicht op legalisatie. Verder is er ook geen andere in de rechtspraak geaccepteerde bijzondere omstandigheid bij ons bekend die aanleiding geeft om in onderhavige situatie van handhaving af te zien.

Gelet op het algemeen belang en het feit dat het overtreding van voorschriften verstrekkende gevolgen kan hebben voor de omgeving, wensen wij niet (langer) te berusten in de overtreding. Daarom leggen wij u een last onder dwangsom op.

Voor wie geldt dit besluit?

Dit besluit geldt niet alleen voor u, maar ook voor alle rechtsopvolgers na u. Dat staat in artikel 5.18 van de Wabo. Het betekent dat dit besluit geldig blijft, ook als u bijvoorbeeld uw perceel verkoopt. Iedere rechtsopvolger moet zich dus ook houden aan dit besluit. Het besluit om een last onder dwangsom op te leggen wordt daarom ook ingeschreven in het openbare register van het Kadaster.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt dan een bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Zorgt u er voor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Hoe maakt u bezwaar?

U kunt uw bezwaarschrift digitaal indienen. Op de website van de gemeente Zwolle www.zwolle.nl vindt u onder de knop E-loket het formulier "Bezwaar indienen". Daar treft u alle informatie aan. Voor het digitaal indienen van een bezwaarschrift heeft u een DigiD inlogcode nodig. U kunt uw bezwaarschrift ook schriftelijk indienen. Uw bezwaarschrift richt u aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is



Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Datum 29 juli 2022

Postbus 10007, 8000 GA Zwolle.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen)
- de reden waarom u bezwaar maakt
- de datum en uw handtekening

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt dan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel vragen een voorlopige voorziening te treffen.

Dit kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Tot slot

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 21 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:99, is in beginsel slechts de overtreder belanghebbende bij de oplegging van een last onder dwangsom, omdat alleen hij de dwangsom kan verbeuren, maar sluit dat niet uit dat ook een ander dan de overtreder belanghebbende kan zijn als bedoeld in artikel 1 :2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

De Raad van State heeft in een uitspraak uit 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3808) aangegeven dat huurders in dergelijke zaken als belanghebbende worden gezien conform de Awb. Dit heeft tot gevolg dat de huurders ook kunnen opkomen tegen in dit geval de last onder dwangsom van de gemeente.

Gelet op het bovenstaande kunnen en mogen uw huurders bezwaar maken tegen het onderhavige besluit. Een kopie van deze brief zal daarom worden verstuurd aan uw huurders.

Ten aanzien van het voorgenoemd stuk doet zich de uitzondering voor als genoemd in de zin van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Dit houdt in dat wij alle persoonsgegevens anonimiseren.

Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Datum 29 juli 2022

Vragen

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met mevrouw [REDACTED] via [REDACTED] of [REDACTED]. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (0193ESUITE1119232021) te noemen?

Met vriendelijk groet
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,



Sectiehoofd Fysieke Leefomgeving

Bijlage(n)

1: Extra informatie



Ons kenmerk 0193ESUITE1119232021
Datum 29 juli 2022

Bijlage 1: Extra informatie

Waarom ontvang ik deze brief?

Op het perceel Aplein 28 en 28A in Zwolle hebben wij een overtreding geconstateerd. U bent volgens het Kadaster de eigenaar van dit perceel. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het stoppen van de overtreding. Daarom krijgt u deze brief.

Waarom mag de gemeente Zwolle optreden tegen mijn overtreding?


Volgens artikel 5.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet het college van burgemeester en wethouders van de gemeente ervoor zorgen dat iedereen zich houdt aan de Wabo. Daarom mag het college optreden tegen uw overtreding. Dat staat in artikel 125 van de Gemeentewet en in artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Waarom wordt actie ondernomen tegen mijn overtreding?

Wij zijn verplicht om handhavend op te treden als er sprake is van een overtreding.

Waar kan ik de wetten nalezen?

U kunt alle wetten en beleidsregels die in de brief en deze bijlage genoemd worden vinden op de website wetten.overheid.nl. U kunt bestemmingsplannen vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.



Zwolle, 05 augustus 2022

College van burgemeester en wethouders
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Onderwerp: bezwaar tegen brief met kenmerk 0193ESUITTE1119232021

Geacht College,

Middels dit schrijven maak ik bezwaar tegen uw brief met bovenstaand kenmerk (Last onder dwangsom- Aplein 28 en 28A).

Alvorens de redenen van mijn bezwaar kenbaar te maken moet mij iets van het hart. Ik vind de gang van zaken van toen en nu niet zoals ik als simpele burger zou mogen verwachten van mijn gemeente. De gemeente heeft 26 jaar geleden de aanvraag (door de vorige eigenaar) en de behandeling ervan gestaakt. Het dossier is destijds voor onbepaalde tijd weggelegd. Nu word ik als nieuwe eigenaar geconfronteerd met die gang van zaken.

Mijn redenen van bezwaar:

1. Alvorens ik in 2020 tot koop over ging heb ik de openbare bronnen m.b.t. vastgoed geraadpleegd, te weten **de BAG en het WOZ-waardeloket**. In deze bronnen staan de beide appartementen als zelfstandige woonruimte opgenomen. De gemeente is de bronhouder van de BAG en het Kadaster is de beheerder er van. Ook is er een **huisnummerbesluit** genomen en hebben beide appartementen een eigen nummer gekregen. Ik had dus geen enkele reden om te twijfelen aan de juistheid van al die informatie. En juist op basis van al die informatie heb ik besloten om het pand aan te kopen. Al met al maakte de informatie uit de openbare bronnen het verhaal van de verkoper en haar makelaar, dat er een vergunning was afgegeven, aannemelijk.
2. Al 26 jaar worden de beide appartementen afzonderlijk verhuurd. Nooit is er een ongewenste situatie geweest. Dus ik snap niet welk probleem de gemeente wenst op te lossen door nu, **26 jaar na dato**, te willen gaan handhaven. Ik zal huurder de huur moeten opzeggen en Zwolle heeft er midden in de wooncrisis een woningzoeker bij, terwijl de landelijke overheid juist op zoek is naar extra woonruimte.
3. Als er geen vergunning is afgegeven hoe kan het dat in de openbare bronnen dit dan wél als zodanig staat omschreven? Mag ik dan niet meer vertrouwen op de juistheid van hetgeen in de openbaren bronnen staat? Het vertrouwensbeginsel is hierin ook van belang en ik wijs u op twee uitspraken: ECLI:NL:RVS:2019-1694 en ECLI:NL:RBAMS:2021:6651.
4. Door het terug te brengen naar één appartement lijd ik enorm veel financiële schade. Immers, ik heb de appartementen als belegging gekocht in verhuurde staat omdat ik dan huurinkomsten zou genereren en een pensioen zou kunnen opbouwen.

Ik ben mij er van bewust dat voor een splitsing een omgevingsvergunning vereist is en dit onderschrijf ik ook. Maar ik verzoek u in casu een uitzondering te maken en alsnog over te gaan tot legalisering achteraf om de redenen zoals hierboven vermeld.

Indien u uw last onder dwangsom gestand doet dan rest mij niets anders dan deze zaak voor te leggen aan de rechter opdat hij kan beoordelen wat redelijk en billijk is in deze.

U heeft mij tot 30 juli 2023 de tijd gegeven om de overtredingen te beëindigen. Ik zal hier gehoor aan geven tenzij u of de rechter anders beslist. Uiteraard hoop ik dat het niet zo ver hoeft te komen want ik wil als tevreden inwoner van deze mooie stad niet met mijn gemeente voor de rechter staan.

Ik verzoek u uw standpunt te herzien en mij dit te bevestigen. Uiteraard ben ik bereid u het een en ander (mondeling) toe lichten indien u dit wenst.

In afwachting van uw reactie en met vriendelijke groet,

