



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

AANTEKENEN

Stichting Onderdak Woon- en Zorgvoorzieningen
Bruningweg 21
6827 BM ARNHEM

Onderwerp
Definitief handhavingsbesluit

Geachte heer / mevrouw,

Op 9 mei 2019 bezocht onze toezichthouder, de heer J. Meijer, van Omgevingsdienst Regio Arnhem het pand op het adres Bronbeeklaan 66 in Arnhem. Sinds 1 mei 2019 heeft u daar de rechtervleugel van het oude woonzorgcentrum de Paasberg gehuurd.

Geconstateerde overtredingen

Bij de controle heeft de toezichthouder geconstateerd dat u in het pand aan de Bronbeeklaan 66 te Arnhem 7 cliënten laat wonen. Dit is door u ook meerdere malen in de diverse gesprekken en correspondentie bevestigd. Het bewonen van het pand is strijd met het geldende bestemmingsplan.

Daarnaast heeft u in uw brief 22 mei 2019 aangegeven met ingang van 1 juni a.s. nieuwe cliënten te zullen gaan plaatsen, waardoor er meer dan 7 cliënten ter gaan wonen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Velperweg e.o." is van toepassing. Het perceel heeft de bestemming "Maatschappelijk". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. Onderwijs en zaalsport;
- b. Gezondheids- en welzijnszorg;
- c. Levensbeschouwelijke functies;
- d. Politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;
- e. Openbare dienstverlening;
- f. Functies vergelijkbaar met die genoemd onder a tot en met e van dit lid;
- g. Dienstwoningen;

De bewoning zoals u deze hebt vormgegeven past niet binnen de bestemming.

Datum
4 juni 2019

Pagina
1 van 8

Zaaknummer
195298731

Behandeld door
E. Nas

Omgevingsdienst Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem

Postbus 3066
6802 DB Arnhem

T 026 – 377 16 00
E postbus@odra.nl
www.odregioarnhem.nl

KvK 57137528
IBAN NL92BNGH0285158813
BTW NL 8524.52.998.B.01

Volgens artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden 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.

Datum
4 juni 2019

pagina
2 van 8

Dat betekent dat het niet is toegestaan om het pand aan de Bronbeeklaan 66 te Arnhem te gebruiken voor "wonen".

Zaaknummer
195298731

Legaliseringsmogelijkheden

Voordat wij overgaan tot handhaving moet de mogelijkheid tot legalisering onderzocht worden. Nu het bewonen van het pand in strijd is met de regels van het geldende bestemmingsplan is de enige mogelijkheid om dit te legaliseren, het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Wij vinden het huidige (illegale) gebruik van het pand onwenselijk en zullen aan een verzoek om af te wijken van de regels in het bestemmingsplan geen medewerking verlenen. Dit betekent dat er geen sprake is van (concreet) zicht op legalisatie.

Zienswijze

Voordat wij zijn overgaan tot het opleggen van een last onder dwangsom, hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw zienswijze in te dienen.

Per brief van 27 mei 2019 heeft u uw zienswijzen tegen ons voornemen last onder dwangsom ingediend. Uw zienswijzen houden samengevat in:

1. U bent en blijft van oordeel dat de wijze waarop de bewoning heeft vormgegeven wel past binnen de bestemming "maatschappelijk".
2. Van beschermd wonen is geen sprake.
3. De bestemming van het pand is in 2017 verruimd.

Aanvullende zienswijzen

Per brief van 28 mei 2019 van Bax advocaten is een aanvullende zienswijze ingediend. Deze zienswijze houdt samengevat in:

De bestemming maatschappelijk is verder niet gedefinieerd. Wonen is niet uitgesloten binnen de bestemming. Als ook nog gekeken wordt welke activiteiten feitelijk zijn toegelaten binnen de bestemming "maatschappelijk" in het bestemmingsplangebied (bejaarden- en verzorgingshuizen met zelfstandige woonfunctie) kan alleen maar geconcludeerd worden dat het voorgenomen gebruik door de stichting passend is binnen de bestemming.

Er is een begunstigingstermijn bepaald van 4 weken na de datum van de definitieve last. Dit is veel te kort om de bestaande huurovereenkomsten te kunnen beëindigen en de cliënten elders te huisvesten. Ook die begunstigingstermijn, afgezet tegen de vermeende strijdigheid c.q. overlast, voor zover er al een handhaafverplichting voorligt, is onredelijk kort.

Tot slot de hoogte van de dwangsom. Deze bedraagt € 50.000,00 op de enkele overtreding. Dit bedrag is in verhouding tot de vermeende overtreding onredelijk hoog te noemen. Dit geldt eveneens voor de hoogte van de sanctie op de herhaalovertredingen van € 10.000,00 per nieuwe cliënt tot een maximum van € 100.000,00. Ook deze bedragen staan niet in verhouding tot de gestelde overtreding en de te handhaven norm.

Datum
4 juni 2019

pagina
3 van 8

Zaaknummer
195298731

Reactie op uw (aanvullende) zienswijzen

Bestemmingsplan

Het pand aan de Bronbeeklaan 66 ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Velperweg e.o." (vastgesteld d.d. 27 november 2017 en in werking getreden op 17 januari 2018) en heeft de bestemming "Maatschappelijk".

Volgens artikel 13 van de regels van het geldende bestemmingsplan De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. Onderwijs en zaalsport;
- b. Gezondheids- en welzijnszorg;
- c. Levensbeschouwelijke functies;
- d. Politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;
- e. Openbare dienstverlening;
- f. Functies vergelijkbaar met die genoemd onder a tot en met e van dit lid;
- g. Dienstwoningen;

Per brief van 10 mei 2019 heeft u aan de omwonenden van het perceel Bronbeeklaan 66 te Arnhem laten weten dat uw Stichting de rechtervleugel van het pand in gebruik heeft genomen. U geeft aan dat uw Stichting mensen die sociaal-maatschappelijk in de knel zitten ter plaatse gaat trainen om weer deel te kunnen nemen in de maatschappij, te ondersteunen op de verschillende leefgebieden en voor te bereiden op het decentraal wonen. Het begeleiding team bestaat uit 6 ambulante begeleiders en daarnaast zijn er 24/7 toezichthouders in en om het pand aanwezig.

Uit deze brief blijkt dus dat de mensen die u traint in het pand aan de Bronbeeklaan 66 blijven wonen totdat zij weer decentraal gaan wonen. Daarnaast bestrijdt u in uw zienswijzen niet dat er door uw cliënten ter plaatse gewoond wordt.

Volgens artikel 1.17 van de regels van het geldende bestemmingsplan is een 'bijzondere woonvorm' gedefinieerd als:

'Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding) en daar niet verblijven met het doel om therapeutisch behandeld te worden.'

Volgens artikel 1.64 van de regels van het geldende bestemmingsplan wordt voor de werking van dit bestemmingsplan onder wonen mede begrepen bijzondere woonvormen en bed and breakfast met ten hoogste vier slaapplekken.

Volgens artikel 1.30 van de regels van het geldende bestemmingsplan wordt onder 'Gezondheids- en welzijnszorg' verstaan:

- geneeskundige verzorging en verpleging zoals ziekenhuizen;
- medische, tandheelkundige en paramedische praktijken;
- apotheken;
- verpleeg- en verzorgingshuizen;
- dag- en nachtvoorzieningen voor gehandicapten, psychiatrische patiënten, jongeren en maatschappelijke opvang met (therapeutische) behandeling inclusief overnachting;
- maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting: dienstverlening gericht op ouderen en gehandicapten, kinderopvang en buitenschoolse opvang, jeugdzorg, maatschappelijk werk en dergelijke.

Datum
4 juni 2019

pagina
4 van 8

Zaaknummer
195298731

Gelet op uw beschrijving van het gebruik valt dit gebruik binnen de definitie als bedoeld in artikel 1.17 en is daarmee een 'Bijzondere woonvorm'. Het valt niet binnen de definitie 'Gezondheids- en welzijnszorg' noch onder functies vergelijkbaar met die genoemd onder a tot en met e van artikel 13, omdat deze wonen ter plaatse niet toestaan.

Gelet op artikel 1.17 en 1.64 van de regels van het geldende bestemmingsplan valt gebruik van de Bronbeeklaan 66 te Arnhem, zoals dit op dit moment door u wordt uitgevoerd, binnen de bestemming 'Wonen' en niet binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Hiermee handelt u in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan en kunnen uw zienswijzen op dit punt niet slagen en leiden niet tot een ander besluit.

Wonen is niet uitgesloten in bestemming 'Maatschappelijk'

Hiervoor willen wij verwijzen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 19 januari 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:135).

In deze uitspraak heeft de Afdeling een overweging gemaakt over het onderscheid tussen "wonen" en "maatschappelijk" in een bestemmingsplan.

De Afdeling heeft overwogen dat opvang in de vorm van beschermd / begeleid wonen niet past binnen de bestemming "maatschappelijk", omdat "wonen" niet is toegelaten onder de bestemming "maatschappelijk" en ter plaatse ook geen aanduiding "wonen" geldt.

De Afdeling oordeelde in deze uitspraak: "Het perceel heeft de bestemming "Maatschappelijk" en is op de verbeelding niet voorzien van de aanduiding "wonen". Artikel 9.1 van de planregels, tezamen gelezen met artikel 1, geeft geen aanknopingspunten voor het oordeel dat ter plaatse zonder de aanduiding "wonen" mag worden gewoond ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Gelet op het ontbreken van de aanduiding "wonen", heeft de rechtbank terecht overwogen dat het aangevraagde gebruik in strijd is met het bestemmingsplan."

In het geldende bestemmingsplan is het perceel aan de Bronbeeklaan niet bestemd voor wonen noch is er een aanduiding "wonen" opgenomen voor dit perceel. Mede gelet op de genoemde uitspraak van de Afdeling is wonen ter plaatse in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

Uw zienswijzen kunnen op dit punt niet slagen en leiden niet tot een ander besluit.

Verruimen van de bestemming in 2017

Op 15 mei 2017 is aan de Stichting Catharina een omgevingsvergunning verleend voor het verruimen van de bestemming van het pand door het wonen ten dienste van de maatschappelijke functie. Zoals hiervoor beschreven valt het door u uitgevoerde gebruik van het pand niet binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor zover de omgevingsvergunning toeziet op het toestaan van bewoning geldt deze niet voor uw situatie. Dit omdat het wonen slechts is toegestaan t.b.v. de maatschappelijke functie.

Datum
4 juni 2019

pagina
5 van 8

Zaaknummer
195298731

Voor zover het huidige gebruik al gedekt zou worden door de eerder verleende omgevingsvergunning strijdig gebruik is van belang dat aan deze omgevingsvergunning geen betekenis toekomt. Met de latere inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan is deze omgevingsvergunning komen te vervallen (zie bijvoorbeeld AbRS 4 mei 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BM3252; AbRS 27 februari 2008, 200703755/1; Vzr. AbRS 27 april 2011, 201012316/1/R1). Ten tijde van de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan was het 'toenmalige vergunde gebruik' gestaakt en valt om die reden ook niet onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan.

Uw zienswijzen kunnen op dit punt niet slagen en leiden niet tot een ander besluit.

Te korte begunstigingstermijn

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling mag een begunstigingstermijn niet langer zijn dan nodig is om aan de last te kunnen voldoen. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 24 december 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2589).

De achterliggende gedachte hierachter is dat als langer dan nodig niet wordt opgetreden tegen een illegale situatie dit een verkapte vorm van gedogen is. En dat is niet toegestaan.

Op uw eigen website geeft u aan dat u in meerdere regio's en steden werkzaam bent. Op uw website geeft u tevens aan dat één van de voordelen voor uw klanten is dat er géén wachtlijsten zijn en dat er in crisissituaties dezelfde dag een veilige woonruimte ter beschikking is.

Wij zijn dan ook van mening dat de door ons gestelde termijn van 4 weken om voor uw 7 cliënten een ander woonadres te vinden, een redelijk termijn betreft om andere woonruimte te vinden en uw cliënten te (laten) verhuizen.

Dwangsommen te hoog

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling, onder meer zaaknummer ECLI:NL:RVS:2011:BP7135, dient te worden afgeleid dat de opgelegde dwangsom in een redelijke verhouding dient te staan tot enerzijds de zwaarte van het door de overtreding van het wettelijk voorschrift geschonden belang en anderzijds de beoogde effectieve werking van de dwangsomoplegging.

Volgens het 'Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011 – 2014' van de gemeente Arnhem wordt voor de meest voorkomende overtredingen gewerkt met standaard termijnen en dwangsommen die zijn vastgelegd in het zogenaamde dwangsommenboekje dat in 2004 door het college

is vastgesteld. In dit zogenaamde dwangsommenboekje zijn geen hoogtes opgenomen voor strijdig gebruik. Uitgaande van de landelijke Leidraad handhavingsacties en begunstigingstermijnen zou voor illegale bewoning van (bij)gebouwen een hoogte van €1.500 p.w. opgenomen met een max van € 15.000,-- verbeurd kunnen worden. Nu het hier 7 cliënten dus feitelijk 7 huishoudens betreft zou het maximale bedrag op € 105.000,-- kunnen liggen. Omdat wij dit niet in redelijk verhouding vinden staan met de overtreding hebben wij dit bedrag gehalveerd en afgerond op € 50.000,--. In tegenstelling tot de landelijke Leidraad handhavingsacties en begunstigingstermijnen vinden wij kwalificatie van de overtreding 'aanzienlijk' en hebben wij gemeend om de dwangsom éénmalig te laten verbeuren.

Datum
4 juni 2019

pagina
6 van 8

Zaaknummer
195298731

Met betrekking tot het voorkomen van herhaling dan wel uitbreiding van de overtreding zijn wij van mening dat de door opgelegde dwangsom, van € 10.000,- per nieuwe cliënt, in redelijke verhouding tot de zwaarte van deze overtreding staat. Enerzijds omdat uw stichting voor de huisvesting van uw cliënten een financiële vergoeding ontvangt en anderzijds omdat wij het ongewenst vinden dat de huidige situatie zich uitbreidt of herhaald.

BESLUIT

Wij hebben besloten om aan u de volgende lasten onder dwangsom op te leggen.

Last 1

U dient de overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo te beëindigen en beëindigd te houden.

Dit betekent dat u binnen de genoemde termijn de bewoning van het pand aan de Bronkbeeklaan 66 te Arnhem dient te beëindigen en beëindigd te houden.

De termijn die wij u stellen om de overtreding ongedaan te maken (begunstigingstermijn) is: **4 weken** na verzenddatum van de definitieve last.

De voorgenomen sanctie houdt daarnaast in dat een **éénmalige dwangsom van € 50.000,00** wordt verbeurd als u deze lastgeving niet uitvoert.

Last 2

U dient herhaling/uitbreiding van de overtreding van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo te voorkomen. Dit betekent dat u, na inwerkingtreding van dit besluit, de bewoning niet verder mag uitbreiden met meer cliënten dan de huidige aanwezige 7 cliënten.

De voorgenomen sanctie houdt daarnaast in dat een **dwangsom van € 10.000,00 per nieuwe cliënt** wordt verbeurd als u deze lastgeving niet uitvoert, met een **maximum van € 100.000,--**.

Verbeuring en inwerkingtreding

Het verbeuren van een dwangsom gebeurt automatisch, als de begunstigingstermijn verstrijkt zonder dat u de overtredingen beëindigd heeft en beëindigd houdt.

Het betalen van de dwangsom moet gedaan worden binnen zes weken nadat zij van rechtswege is verbeurd (op grond van artikel 5:33 van de Awb).

Wij gaan ervan uit dat de hoogte van de dwangsom zodanig is dat u aan onze lastgeving zult voldoen. Daarnaast zijn wij van mening dat de dwangsom in redelijke verhouding staat tot de zwaarte van de overtreding.

Datum
4 juni 2019

pagina
7 van 8

Zaaknummer
195298731

Mocht u niet aan deze lastgeving voldoen, dan hebben wij de mogelijkheid u opnieuw aan te schrijven met een hogere dwangsom. Of wij kunnen u aanschrijven onder aanzegging van bestuursdwang. In dit laatste geval zullen wij de overtreding op uw kosten (laten) beëindigen, indien u deze overtreding niet zelf binnen de gestelde begunstigingstermijn beëindigt.

Dit besluit treedt in werking op de dag na de dag van verzending en geldt voor onbepaalde tijd.

Wij zenden u deze brief zowel aangetekend als per gewone post.

Doorwerken last onder dwangsom rechtsopvolgers

Conform artikel 5.18 van de Wabo bepalen wij dat dit besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom mede geldt jegens de rechtsopvolger van degene aan wie het besluit is opgelegd alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger. Dit besluit wordt conform het gestelde in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPB) ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.

Rechtsmiddelen

Tegen dit besluit kunnen rechtsmiddelen worden aangewend. Daarover informeren wij u als volgt.

Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van verzending een gemotiveerd bezwaarschrift bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem indienen. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat ten minste:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening (datum);
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het bezwaar of beroep (motivering).

Het bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hiervoor kan, tegelijk met of na de indiening van het bezwaarschrift, een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Vragen

Vragen over deze brief kunt u stellen aan de heer E. Nas, telefoonnummer: (026) 377 16 28. Wij verzoeken u eventuele aanvullende documenten zoveel mogelijk digitaal in te dienen. Dit kunt u doen via postbus@odra.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

Datum
4 juni 2019

pagina
8 van 8

Zaaknummer
195298731

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Arnhem,



R.M. Vlaander
Afdelingshoofd
Omgevingsdienst Regio Arnhem