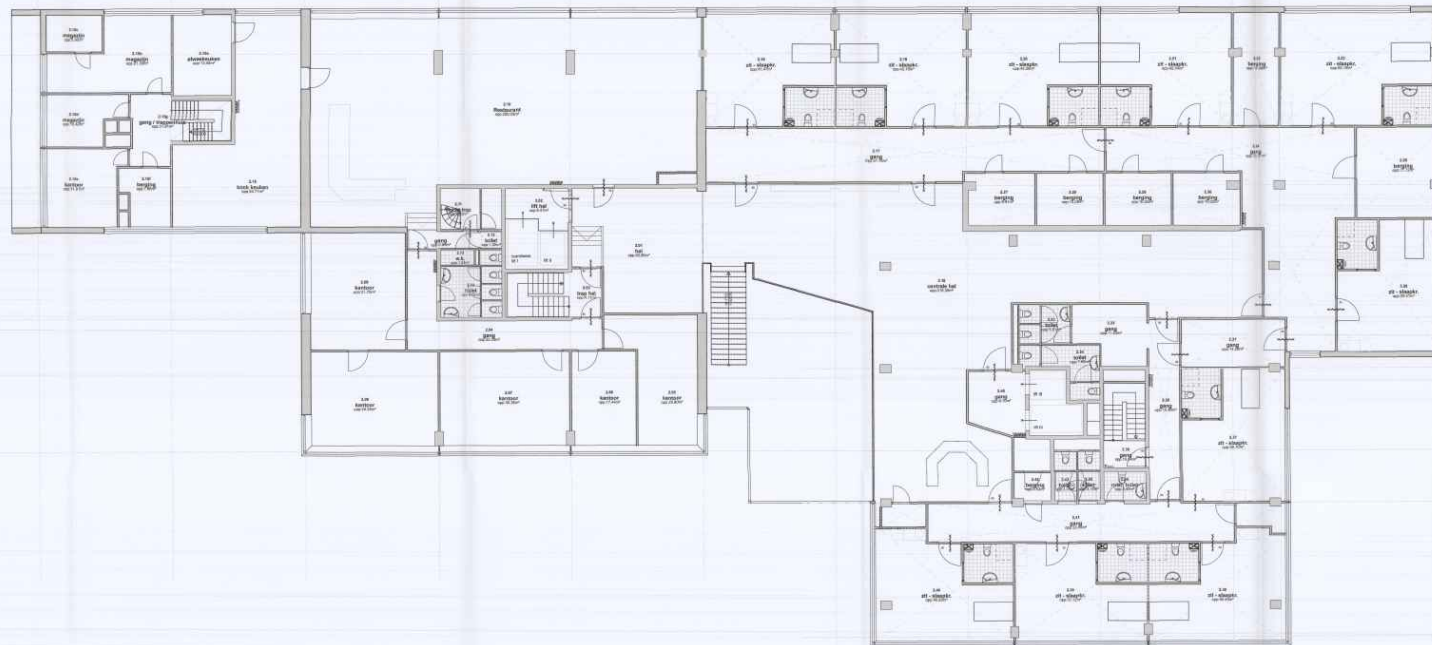


Toren II



03.05 03.03/

Daarvoor is besteld van
 Burgemeester en Wethouders
 van Utrecht
 104 20 JAN 1971
 741 12 JAN 1971
 106 12 JAN 1971



geotopische Nr. = 22.0101
 Gebirgsgruppe: Ostalpe - Isèregruppe - Isère

- [illegible]

[illegible]

ablation, and as postnatal cell cycle arrest contributes to the formation of the adult brain, the results suggest that the adult brain may be more resistant to the effects of prenatal alcohol exposure than previously thought.

continued from page 10

nervooi - ruimten

[illegible]

De tekst is te vinden op
Bijlage 1 van de
van 2007

20 JAN 1975

ALWAZO - 14-2 5.1,2E



© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

De Platte 17 • 5705 ZK Helmond
T 0492 - 841 580 • F 0492 - 771 267
info@schel.nl • www.schel.nl

TRANSFORMER KONTAKTELEKTRONIK MIT DEM LÖTLÖSEN TIG-AN SCHWEISSEN

Neelke B.V.
Westerlootshof 12a
3421 HV Nieuwegein

Ingeneering - geotechnical
Civil

30-09-2014
WJ:JW:JW
09-01-2015

1111

1402

THE
JURY
REMARKS

F.100
FORMA
A0

AANTEKENEN en per post

Stichting Volkshuisvesting Utrecht
t.a.v. de heer M. van Hooijdonk
Postbus 12027
3501 AA UTRECHT

5.1.2E

Behandeld door 5.1.2E

Doorkiesnummer 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Bijlage(n) Geen

Uw kenmerk

Uw brief van

Datum 11 november 2016

Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-
CDZ_LOD-18896

Onderwerp Last onder dwangsom –
begunstigingstermijn

Verzonden 15 NOV 2016

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Van Hooijdonk,

Op 22 september 2016 hebben wij aan u een last onder dwangsom toegezonden betreffende het illegale gebruik aan de **Lomanlaan 103** te Utrecht. Op grond van de last dient u binnen 3 maanden ná verzending van betreffende brief het illegale gebruik van het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden en de overbewoning in het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden. Door Logejo B.V. is verzocht om een verlenging van de begunstigingstermijn. Gezien de afwikkeling van de tussen partijen gemaakte afspraken en aangezien wij een verlenging van de begunstigingstermijn met iets minder dan een maand niet onredelijk vinden, verlengen wij de begunstigingstermijn tot 16 januari 2017. Wij merken hierbij op dat de last van 22 september 2016 voor het overige ongewijzigd is gebleven en onverkort van toepassing blijft. Gezien het voorgaande nemen wij ook aan dat u het reeds ingediende (pro forma) bezwaarschrift intrekt.

Bezwaar

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Het adres is:
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.



Datum 11 november 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18896

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de mevrouw 5.1.2E 5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2E

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

AANTEKENEN en per post

Logejo B.V.
Markt 43
5554 CA VALKENSWAARD

5.1.2E

Behandeld door 5.1.2E

Doorkiesnummer 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) Geen

Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 11 november 2016

Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-
CDZ_LOD-18895

Onderwerp Last onder dwangsom -
begunstigingstermijn

Verzonden **15 NOV 2016**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw en/of heer,

Op 22 september 2016 hebben wij aan u een last onder dwangsom toegezonden betreffende het illegale gebruik aan de **Lomanlaan 103** te Utrecht. Op grond van de last dient u binnen 3 maanden ná verzending van betreffende brief het illegale gebruik van het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden en de overbewoning in het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden. Door u is verzocht om een verlenging van de begunstigingstermijn. Gezien de afwikkeling van de tussen partijen gemaakte afspraken en aangezien wij een verlenging van de begunstigingstermijn met iets minder dan een maand niet onredelijk vinden, verlengen wij de begunstigingstermijn tot 16 januari 2017. Wij merken hierbij op dat de last van 22 september 2016 voor het overige ongewijzigd is gebleven en onverkort van toepassing blijft. Gezien het voorgaande nemen wij ook aan dat u het reeds ingediende (pro forma) bezwaarschrift intrekt.

Bezwaar

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Het adres is:
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.



Datum 11 november 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18895

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de mevrouw 5.1.2E 5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2E

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

AANTEKENEN en per post

Stichting Volkshuisvesting Utrecht
t.a.v. de heer M. van Hooijdonk
Postbus 12027
3501 AA UTRECHT

5.1.2E

Behandeld door 5.1.2E

Doorkiesnummer 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Bijlage(n) Geen

Uw kenmerk

Uw brief van

Datum 11 november 2016

Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-
CDZ_LOD-18896

Onderwerp Last onder dwangsom –
begunstigingstermijn

Verzonden 15 NOV 2016

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Van Hooijdonk,

Op 22 september 2016 hebben wij aan u een last onder dwangsom toegezonden betreffende het illegale gebruik aan de **Lomanlaan 103** te Utrecht. Op grond van de last dient u binnen 3 maanden ná verzending van betreffende brief het illegale gebruik van het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden en de overbewoning in het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden. Door Logejo B.V. is verzocht om een verlenging van de begunstigingstermijn. Gezien de afwikkeling van de tussen partijen gemaakte afspraken en aangezien wij een verlenging van de begunstigingstermijn met iets minder dan een maand niet onredelijk vinden, verlengen wij de begunstigingstermijn tot 16 januari 2017. Wij merken hierbij op dat de last van 22 september 2016 voor het overige ongewijzigd is gebleven en onverkort van toepassing blijft. Gezien het voorgaande nemen wij ook aan dat u het reeds ingediende (pro forma) bezwaarschrift intrekt.

Bezwaar

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Het adres is:
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.



Datum 11 november 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18896

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de mevrouw mr. 5.1.2E
5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op
telefoonnummer 5.1.2E

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

AANTEKENEN en per post

Stichting Volkshuisvesting Utrecht
t.a.v. de heer M. van Hooijdonk
Postbus 12027
3501 AA UTRECHT

5.1.2E

Behandeld door 5.1.2E

Doorkiesnummer 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Bijlage(n) Geen

Uw kenmerk

Uw brief van

Datum 22 september, 2016

Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-
CDZ_LOD-18896

Onderwerp Last onder dwangsom

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Van Hooijdonk,

Door de heer 5.1.2E 5.1.2E inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving, is geconstateerd dat de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103 te Utrecht illegaal voor logies wordt gebruikt. Op 8 september 2016 is dit wederom geconstateerd door een inspectie van de afdeling Toezicht & Handhaving, uitgevoerd door inspecteurs de heren 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E en mevrouw 5.1.2E 5.1.2E Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Tevens hebben wij vele overlastmeldingen ontvangen. Aan de hand van een vooraankondiging d.d. 2 december 2015 (verzonden d.d. 4 december 2015) hebben wij u reeds eerder van deze illegale situatie op de hoogte gesteld. Hiertegen heeft u een zienswijze kenbaar gemaakt. Ondanks deze zienswijze hebben wij toch besloten om handhavend op te treden tegen het illegale gebruik.

Wij hebben besloten handhavend op te treden tegen het illegale gebruik.

Juridisch kader

Artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bepaalt dat het verboden is zonder een door burgemeester en wethouders verleende 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.

Artikel 5.1 van de Wabo bepaalt dat de Wabo van toepassing is met betrekking tot de handhaving van het bij of krachtens de Wabo bepaalde, alsmede met betrekking tot de handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet voor zover dit bij of krachtens de genoemde wetten is bepaald.

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18896

Artikel 5.2 van de Wabo geeft aan dat het bevoegd gezag tot taak heeft zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wetten voor degene die het betrokken project uitvoert, geldende voorschriften.

Artikel 5.17 van de Wabo bepaalt dat een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet kan inhouden, dat het bouwen of het gebruik wordt gestaakt.

Artikel 1a, lid 2 van de Woningwet draagt een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Op grond van artikel 7.17 van het Bouwbesluit 2012 dient het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein zodanig te zijn dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt. Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m2 gebruiksoppervlakte (artikel 7.18 Bouwbesluit 2012).

Op grond van artikel 1b, lid 3 van de Woningwet is het verboden een bouwwerk, open erf 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, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

Op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van de Woningwet worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur technische voorschriften gegeven omtrent het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

Het Bouwbesluit 2012 maakt onderscheid in gebruiksfuncties. Een logiesfunctie betreft een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen (artikel 1.1, lid 2 van het Bouwbesluit 2012). Dit wordt in het Bouwbesluit 2012 expliciet onderscheiden van een woonfunctie.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven met oplegging van een dwangsom is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet, de artikelen 5.1, 5.2 en 5.14 tot en met 5.23 van de Wabo, artikel 5:4 en 5:21 t/m 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

Planologisch kader

Voor het perceel aan de Lomanlaan 103 te Utrecht geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (hierna: 'bestemmingsplan', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd', dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de functieaanduiding 'Kantoor'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Tot maatschappelijke voorzieningen worden gerekend voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Ter plaatse van de aanduiding 'Kantoor' is de grond tevens bestemd voor bestaande kantoren, alsmede zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten. Op basis van het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' diende een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik te worden verleend alvorens bewoning werd toegestaan.

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18896

Op 4 juni 2014 (verzonden 5 juni 2014, kenmerk: HZ_WABO-12-15635) is een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een woonzorgcomplex naar doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur). Deze omgevingsvergunning zag op het gehele pand aan de Lomanlaan 103. Uit de aanvraag bleek specifiek dat het pand voor 'Wonen' en 'overige gebruiksfuncties' (zijnde Stumass) gebruikt zou worden. Nadien is op 20 januari 2015 (kenmerk: HZ_WABO-14-22568) een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een kantoor/algemene ruimten in een woonzorgcomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning op de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Uit de aanvraag bleek specifiek dat het pand voor 'Wonen' gebruikt zou worden. Bovendien heeft de aanvrager van de vergunning en tevens vergunninghouder (Mitros) bevestigd, dat de aangevraagde bestemming en daarmee het voorgenomen verhuur zag op verhuur van woningen aan starters en studenten. Tijdelijke verhuur van kamers aan arbeidsmigranten of het gebruik als pension is niet de intentie geweest van Mitros bij aanvraag van de betreffende woonbestemming. Op grond van deze omgevingsvergunningen is het toegestaan het pand aan de Lomanlaan 103 te gebruiken voor doelgroepen en studentenhuisvesting (kamerverhuur) en de begane grond en eerste verdieping als wooncomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning.

Constateringen

Geconstateerd is dat de begane grond en eerste verdieping, en een aantal kamers op hoger gelegen verdiepingen, worden gebruikt als logiesfunctie voor het bieden van tijdelijk onderdak aan arbeidsmigranten. De personen die tijdelijk onderdak hebben op deze verdiepingen staan, op een enkeling na, niet ingeschreven in de Basisregistratie Personen (voorheen Gemeentelijke basisadministratie) en bij de personen die staan ingeschreven zijn gerede vermoedens dat zij tussentijds ergens anders hebben verbleven (vergelijking data inschrijving BRP met nachtregistratielijst). Hieruit blijkt dus dat de personen elders hun hoofdverblijf hebben.

Tevens is geconstateerd dat met deze personen geen schriftelijk huurcontract is gesloten en bij deze personen, welke veelal EU-arbeidsmigranten zijn, wordt de huursom ingehouden op het loon. De arbeidsmigranten hebben verklaard dat de hoogte van de huur afhankelijk is van aantal gewerkte uren. De huur eindigt zodra het arbeidscontract eindigt. Ook blijkt uit de huurcontract(en) dat de kamers met andere medewerkers gedeeld moeten worden. Op het salaris wordt tevens ziektekostenpremie ingehouden. Ook de aankondiging in de hal (werktijdenlijst) wijst op het feit dat in het pand arbeidsmigranten woonachtig zijn die tijdelijk onderdak hebben verkregen in het pand. Door bewoners is ook verklaard, en zo blijkt ook uit de klachten over overlast, dat de arbeidsmigranten in shifts worden opgehaald en teruggebracht naar het werkadres. De arbeidsmigranten komen voor een relatief korte termijn en bij wisseling van de wacht komt het voor dat in de hal wordt geslapen. Dit gebeurt omdat de kamers nog bezet worden door de vertrekkende arbeidsmigranten. Op zo'n 'wisseldag' staat de gehele hal vol met koffers, tassen en plastic tassen. Elke 3 á 4 maanden komt een nieuwe groep arbeidsmigranten. De arbeidsmigranten hebben tijdens de inspectie ook verklaard, dat het verblijf maar van korte duur is en dat zij de Lomanlaan beschouwen als hotel. Dit blijkt ook uit de nachtregistratielijst, waarin sprake is van een tweetal vacante 'bedden'. Verder is uit de inspectie gebleken, dat op de kamers een geringe hoeveelheid persoonlijke eigendommen aanwezig zijn en de kamers onpersoonlijk zijn ingericht. Van een woonfunctie is derhalve geen sprake. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan en de nadien verleende omgevingsvergunningen, zodat wij bevoegd zijn tot handhavend optreden.

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18896

Voorts is het in strijd met de Woningwet om het bouwwerk 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. Gezien de logiesfunctie dient aan de (brandveiligheids)voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 te worden voldaan, hetgeen niet het geval is. Dit is in strijd met de Woningwet. Daarbij merken wij voorts op, dat een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik van een bouwwerk moet worden aangevraagd voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen (artikel 2.1 van de Wabo jo. 2.2 van het Besluit omgevingsrecht).

Verder dient op grond van de zorgplicht van artikel 1a van de Woningwet ervoor zorg te worden gedragen dat geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt. Indien al sprake zou zijn van een woonfunctie, dient u ervoor zorg te dragen dat de woonfunctie door niet meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte wordt bewoond. Uit inspecties is gebleken, dat verschillende kamers worden gebruikt door meer personen dan op basis van het Bouwbesluit 2012 is toegestaan. Zo was een van de kamers zelfs bewoond door 7 personen terwijl op grond van de oppervlakte slechts 3 personen op de kamer zijn toegestaan. Dit is in strijd met het Bouwbesluit 2012.

Wij hebben ook veel overlastmeldingen over het pand ontvangen. Door bewoners en omwonenden wordt melding gemaakt van geluidsoverlast in en rondom het pand. Daarbij wordt aangegeven dat de arbeidsmigranten er een andere levensstijl op nahouden, waarbij veel wordt gedronken, gerookt en geschreeuwd. Bij de komst van een nieuwe groep arbeidsmigranten ontstaat er ook weer meer overlast, omdat zij nog niet op de hoogte zijn van de huisregels.

Aangezien de kamers worden gebruikt voor logies is tevens komen vast te staan dat sprake is van onttrekking van woonruimte, hetgeen in strijd is met de Huisvestingswet. Wij zijn tevens voornemens u hierop via een afzonderlijk handhavingstraject aan te schrijven.

Zienswijze

Op 17 december 2015 hebben wij een zienswijze ontvangen van Rijs advocatenkantoor, ingediend namens Stichting Volkshuisvesting Utrecht. Hierna wordt de ingediende zienswijze samenvattend weergegeven en voorzien van een reactie.

1. Bestemmingsplan en omgevingsvergunning

SVU stelt dat op basis van de verleende omgevingsvergunningen van 5 juni 2014 en van 20 januari 2015, de begane grond en de eerste verdieping in strijd met het bestemmingsplan mogen worden gebruikt voor 'doelgroep en studentenhuisvesting', dan wel 'kamergewijze bewoning' verhuur. Het gebruik voor huisvesting van arbeidsmigranten is volgens SVU toegestaan op basis van de verleende omgevingsvergunningen voor het pand. Volgens SVU wordt geen logiesbedrijf geëxploiteerd voor kortdurend verblijf, doch vindt enkel bewoning plaats. Gelet op de verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijkend gebruik is dit ter plaatse expliciet toegestaan. Daarbij merkt SVU op, dat op basis van de besluiten de begane grond en verdieping voor 'bewoning' mag worden gebruikt. Dit is niet nader gespecificeerd in bepaalde vormen van bewoning. Voor de vraag wat ter plaatse is toegestaan, dient dan ook te worden uitgegaan van een objectieve uitleg van de bewoning. Bewonen behelst inhoudelijk niets anders dan 'wonen'. Onder wonen kunnen voorts diverse vormen van huisvesting worden begrepen, waaronder volgens vaste rechtspraak van de hoogste bestuursrechter ook de huisvesting van buitenlandse werknemers. Ook in onderhavig geval wordt volgens SVU ter plaatse door buitenlandse werknemers/arbeidsmigranten enkel gewoond en vinden geen andere activiteiten plaats. Het betreft volgens SVU geen snel wisselende huisvesting, doch

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18896

bewoning voor langere perioden. Het gebruik voor bewoning door arbeidsmigranten/buitenlandse werknemers is binnen het planologisch vergunde gebruik voor bewoning toegestaan. Verder wijst SVU er op, dat in onderhavig geval geen sprake is van verblijf door personen voor maximaal drie maanden, maar voor langere periode.

Gemeentelijke reactie:

Op 4 juni 2014 is een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' verleend voor het verbouwen van een woonzorgcomplex naar doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur). Deze omgevingsvergunning zag op het gehele pand aan de Lomanlaan 103. Uit de aanvraag bleek specifiek dat het pand voor 'Wonen' en 'overige gebruiksfuncties' (zijnde Stumass) gebruikt zou worden. Nadien is op 20 januari 2015 een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' verleend voor het verbouwen van een kantoor/algemene ruimten in een woonzorgcomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning op de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Uit de aanvraag bleek specifiek dat het pand voor 'Wonen' gebruikt zou worden. Bovendien heeft de aanvrager van de vergunning en tevens vergunninghouder (Mitros) bevestigd, dat de aangevraagde bestemming en daarmee het voorgenomen verhuur zag op verhuur van woningen aan starters en studenten. Tijdelijke verhuur van kamers aan arbeidsmigranten of het gebruik als pension is niet de intentie geweest van Mitros bij aanvraag van de betreffende woonbestemming. Tegen deze achtergrond is door het gemeentebestuur de aanvraag beoordeeld.

Op grond van deze omgevingsvergunningen is het toegestaan het pand aan de Lomanlaan 103 te gebruiken voor doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur) en de begane grond en eerste verdieping als wooncomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning. Uit inspecties is gebleken dat het gebouw ook wordt gebruikt voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten. Hierbij verwijzen wij naar hetgeen is opgenomen onder kopje 'constateringen'. Uit hetgeen is geconstateerd blijkt, dat geen sprake is van een woonfunctie, maar van een logiesfunctie.¹ Hierbij betrekken wij de feitelijke constateringen die wij hebben gedaan. Tevens blijkt uit de jurisprudentie dat de enkele gestelde omstandigheid dat een aantal personen langer dan zes maanden in het pand verblijven (hetgeen wij overigens bestrijden) niet maakt, dat geen tijdelijk onderdak aan mensen wordt geboden. Het gebruik van het pand voor tijdelijk onderdak/logies is dan ook in strijd met het bestemmingsplan en de nadien verleende omgevingsvergunningen, zodat wij bevoegd zijn tot handhavend optreden.

2. Verzoek vergunning arbeidsmigranten

Indien het gebruik niet zou zijn toegestaan, verzoekt SVU een vergunning voor het gebruik van het pand voor huisvesting van arbeidsmigranten te verlenen.

Gemeentelijke reactie:

Wij achten een logiesfunctie op deze locatie uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit veiligheidsoverwegingen niet wenselijk. De Lomanlaan 103 is een gebouw waarin hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie met kamergewijze bewoning. Het gebouw is intern verbonden met het gebouw aan de Lomanlaan 105 waarin ook hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie. Tevens is in het pand een kinderdagverblijf en Stumass gevestigd. Gezien dit gebruik is het niet wenselijk ook nog een logiesfunctie toe te staan in het gebouw. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning van 5 juni 2014 en 20 januari 2015 is ook specifiek rekening gehouden met de komst van starters, studenten en autistische jongeren. De stedenbouwkundige afdeling acht het niet wenselijk om de bestemming van

¹ ABRvS 16 juni 2010, zaaknr. 200908935/1/H1.

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18896

het pand verder te wijzigen. Wij onderschrijven dit standpunt gelet op het negatief ruimtelijk uitstralingseffect op de omgeving.

3. Woningwet en Bouwbesluit 2012

SVU stelt dat in het besluit op geen enkele wijze is geduid welke voorschriften van het Bouwbesluit ter zake niet zouden worden nageleefd (terwijl de last wel op het Bouwbesluit ziet, gelet op de verwijzing naar artikel 1b, lid 3 Woningwet). Aan welke bepalingen van het Bouwbesluit 2012 niet zou worden voldaan, wordt niet aangegeven. Het besluit ontbeert daarmee volgens SVU een deugdelijke en kenbare motivering en aanduiding van de grondslag voor handhaving.

Gemeentelijke reactie:

De eisen die ingevolge het Bouwbesluit 2012 gelden voor panden met logiesfunctie zien op het bevorderen van de brandveiligheid van panden die worden gebruikt door veel, wisselende aantallen, personen. De eisen in het bouwbesluit zijn voor logiesfuncties dan ook strenger. Gezien de bestemming van het pand en de klachten achten wij het niet wenselijk dat het pand wordt gebruikt voor logies. Op grond van de Woningwet schrijven wij u dan ook aan om het gebruik voor logies te staken. Anders dan u mogelijk veronderstelt schrijven wij u niet aan om het pand in overeenstemming te brengen met de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan logies. Uiteraard vinden wij een hoog brandveiligheidsniveau van het pand zeer wenselijk, maar wij achten een logiesfunctie in het gebouw zoals reeds aangegeven om planologische redenen niet wenselijk.

4. Geen sprake van logiesfunctie

SVU geeft aan dat geen sprake is van een woonfunctie (kamergewijze bewoning). Er is geen sprake van een recreatief verblijf of tijdelijk onderdak zoals een 'hotel, een zomerhuisje, motel of pension' (Staatsblad 2011, 416, NvT p.186/187). De gehuisveste personen verblijven allen voor een langere periode ter plaatse en hebben gedurende het verblijf allen het hoofdverblijf ter plaatse. Er is dan ook volgens SVU geen sprake van een logiesfunctie, maar van een woonfunctie. Voorts stelt SVU dat geen enkele aanleiding bestaat om te veronderstellen dat voor de vraag of er sprake is van een woonfunctie of een logiesfunctie niet een gelijke maatstaf dient te worden gehanteerd als voor de vraag of er sprake is van 'wonen'. Zoals hiervoor uiteengezet, is op basis van vaste rechtspraak van de Afdeling de huisvesting van buitenlandse werknemers als een woonfunctie te kwalificeren. De conclusie dat er sprake van een logiesfunctie zou zijn en/of dat sprake zou zijn van overtreding van voorschriften van het Bouwbesluit 2012, is gelet op het voorgaande evident onjuist.

Gemeentelijke reactie:

Voor een uitgebreide reactie verwijzen wij naar hetgeen is gesteld onder punt 1 en hetgeen is opgenomen onder kopje 'constatering'. Uit hetgeen wij hebben geconstateerd blijkt, dat het pand tevens wordt gebruikt voor tijdelijke onderdak/logiesverblijf. Tegen dit illegale gebruik treden wij handhavend op. Zoals onder punt 3 is aangegeven gelden voor het gebruik als logies strengere brandveiligheidseisen. Het gebruik als 'woonfunctie' of als 'logiesfunctie' is derhalve wel degelijk van belang.

Conclusie en belangenafweging

Het algemene belang is gediend met handhaving van wettelijke voorschriften. Als bevoegd bestuursorgaan moeten wij in de regel optreden tegen een overtreding van een wettelijk voorschrift. In uw geval is handhavend optreden noodzakelijk vanwege het illegaal gebruik van de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Alleen in bijzondere gevallen kunnen wij hiervan afzien. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Daarnaast kan

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18896

handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. In uw geval is van beide situaties geen sprake, hetgeen hierna zal worden toegelicht.

Voordat wij overgaan tot handhavend optreden, onderzoeken wij of concreet zicht op legalisatie van de geconstateerde overtreding bestaat. Legalisatie zou alleen kunnen door verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Wij achten een logiesfunctie op deze locatie uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit veiligheidsoverwegingen niet wenselijk. De Lomanlaan 103 is een gebouw waarin hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie met kamergewijze bewoning. Het gebouw is intern verbonden met het gebouw aan de Lomanlaan 105 waarin ook hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie. Tevens is in het pand een kinderdagverblijf en Stumass gevestigd. Gezien dit gebruik is het niet wenselijk ook nog een logiesfunctie toe te staan in het gebouw. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning van 5 juni 2014 en 20 januari 2015 is ook specifiek rekening gehouden met de komst van starters, studenten en autistische jongeren. De stedenbouwkundige afdeling acht het niet wenselijk om de bestemming van het pand verder te wijzigen. Zoals eerder gesteld, onderschrijven wij dit standpunt. Het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft dan ook weinig nut, maar desondanks staat het u vrij een dergelijk verzoek in te dienen.

Wij hebben er bewust voor gekozen om u niet aan te schrijven tot het in overeenstemming brengen van het pand met de veiligheidsvoorschriften voor logies nu duidelijk is dat een dergelijke gebruik om planologische reden niet mogelijk is. Gelet op het bovenstaande is concreet zicht op legalisatie van de genoemde overtredding niet aan de orde.

Voorts is onderzocht of handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Wij kennen een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang en het veiligheidsbelang dat is gediend met handhaving ten nadele van uw belangen bij voortzetting van de overtreding. Om deze redenen moeten wij handhavend optreden. Gezien het voorgaande gaan wij over tot het opleggen van de volgende last onder dwangsom.

Besluit

Gezien de strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo en artikel 1a, lid 2 en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet hebben wij besloten om u een last onder dwangsom op te leggen ten aanzien van het strijdige gebruik.

Wij leggen u de volgende last op:

- U dient binnen 3 maanden ná verzending van deze brief:
 1. het illegale gebruik van het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden;
 2. de overbewoning in het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden.

De last onder dwangsom betekent dat u binnen 3 maanden ná verzending van deze brief de hiervoor vermelde maatregel getroffen moet hebben. Voert u deze opdracht niet of onvolledig binnen de gestelde termijn uit, dan verbeurt (verspeelt) u een eenmalige dwangsom van € 15.000,00, zegge: *vijftienduizend euro* (art. 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht) ineens.



Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18896

Als de dwangsom verbeurt, moet u deze aan de gemeente betalen. Voor alle duidelijkheid: voor het niet volledig nakomen van de eerste last verbeurt u een dwangsom van € 10.000,- (*zegge: tienduizend euro*) ineens, voor het niet volledig nakomen van de tweede last verbeurt u een dwangsom van € 5.000,- (*zegge: vijfduizend euro*) ineens en voor het niet volledig nakomen van beide lasten verbeurt u een dwangsom van € 15.000,- (*zegge: vijftienduizend euro*) ineens.

Gaat u niet of slechts gedeeltelijk over tot het voldoen aan de lastgeving(en), dan bent u ook na het verbeuren van de dwangsom nog steeds gehouden het strijdige gebruik te staken en gestaakt te houden. Indien blijkt dat dit besluit onvoldoende effect heeft, kunnen wij besluiten om nogmaals hogere dwangsommen op te leggen, dan wel tot bestuursdwang over te gaan.

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat de verbeurde dwangsom(men) zonodig bij dwangbevel kan/kunnen worden ingevorderd. De invorderingskosten en de wettelijke rente komen in dat geval ook voor uw rekening. Als een deel van de dwangsom al is verbeurd, kunnen wij dit tussentijds invorderen. Wij hoeven niet te wachten totdat het maximumbedrag is verbeurd.

Deze lastgeving is gericht aan de Stichting Volkshuisvesting Utrecht, omdat deze stichting als (ver)huurder van het pand aan de Lomanlaan 103-105 het in haar macht heeft om aan de illegale situatie een einde te maken. Daarnaast bent u als (ver)huurder van het pand aan de Lomanlaan 103-105 verantwoordelijk voor het veilig (laten) gebruiken van het pand. We hebben een gelijkkluidende last verzonden aan Logejo B.V. en Stichting Mitros. Hiervoor geldt eveneens een eenmalige dwangsom van € 15.000,00. Enkel indien een van de overtreders gehoor geeft aan de last, dan zijn de anderen bevrijd van de verplichting de last uit te voeren.

Zaaksgebonden werking

Op grond van artikel 5.18 van de Wabo, is dit besluit ook van toepassing op uw rechtsopvolger(s). Zou u bijvoorbeeld het eigendom verkopen, dan geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar.

Op grond van artikel 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zal dit besluit worden ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister. De inschrijving wordt verwijderd als de in het besluit genoemde werkzaamheden op, naar ons oordeel, afdoende wijze zijn uitgevoerd. Mocht u de dwangsom verbeuren, dan zal de inschrijving pas worden verwijderd als u het bedrag van de dwangsom heeft betaald.

Bezwaar

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Het adres is:
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18896

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Waarschuwing bestuurlijke boete/beheerovername bij 2^e e.v. overtreding Woningwet/ Bouwbesluit.

Wij hebben vastgesteld dat er sprake is van een overtreding als bedoeld in artikel 1b van de Woningwet. De huidige situatie is strijdig met het Bouwbesluit (artikel 7:18 overbewoning). Op 30 juni 2015 hebben wij de beleidsregel bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Woningwet vastgesteld. Deze beleidsregel is gepubliceerd en inmiddels inwerking getreden. Op grond van deze beleidsregel kan op grond van artikel 98 b van de Woningwet een bestuurlijke boete worden opgelegd bij een 2^e of volgende overtreding van de bepalingen uit de Woningwet/Bouwbesluit binnen 2 jaar. Dit geldt ook als de 2^e overtreding e.v. betrekking heeft op een ander pand die bij u in beheer is. In het uiterste geval kan zelfs overgegaan worden tot beheerovername van uw pand(en).

Hoogte

De hoogte van de bestuurlijke boete bij een bedrijfsmatige exploitatie varieert van € 4.000,- tot €12.000,- per 2^e overtreding. De bestuurlijke boete wordt aanzienlijk verhoogd bij een 3^e en 4^e overtreding. De exacte hoogte is afhankelijk van specifieke omstandigheden. De bestuurlijke boete heeft een bestraffend karakter. De boete zal zondermeer worden opgelegd ook al gaat u de geconstateerde gebreken (direct) verhelpen. Wij hebben gemeend u uitdrukkelijk op onze nieuwe wettelijke bevoegdheden te wijzen en u hiervoor te waarschuwen. Vanzelfsprekend hopen wij dat het zover niet komt en u bestuursrechtelijk handelen door ons voortaan voorkomt.

Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de mevrouw mr. 5.1.2E
5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op
telefoonnummer 5.1.2E

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

From: "[5.1.2E]"
Sent: Tue, 17 Jan 2017 14:11:07 +0100
To: "[5.1.2E]" <[5.1.2E]@utrecht.nl>
Cc: "[5.1.2E]" <[5.1.2E]@utrecht.nl>
Subject: RE: b16.3595 - Lomanlaan 103: hoorzitting gaat niet door

[5.1.2E]

Oke duidelijk.

Ik begreep van [5.1.2E] dat er al procedure afspraken met jullie zijn gemaakt over de hoorzitting. Dit dossier zou on hold worden gezet in ieder geval tot na de inspectie die overigens morgen (18/01/2017) is gepland. De uitkomst hoor je.

Als de hoorzitting doorgaat dan lijkt het mij verstandig dat ook de inspectierapporten ter inzage worden gelegd. Dat is nu nog niet het geval.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2E] [5.1.2E]

Juridisch medewerker

Gemeente Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon [5.1.2E]

E-mail [5.1.2E]@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [5.1.2E]
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 13:59
Aan: [5.1.2E]
CC: [5.1.2E]; [5.1.2E]
Onderwerp: b16.3595 - Lomanlaan 103: hoorzitting gaat niet door
Urgentie: Hoog

Ha [5.1.2E]

Zojuist heb ik de heer [5.1.2E] (gemachtigde van Logejo BV) gesproken over de bezwaarprocedure inzake Lomanlaan 103. Hij wil de bezwaarprocedure nog wel voortzetten, onder andere in verband met de proceskosten. We hebben afgesproken dat de hoorzitting van morgen niet doorgaat. Ik wacht de inspectie af en de heer [5.1.2E] zal mij verder informeren of een hoorzitting daarna nog nodig is.

Zou jij mij willen informeren over de uitkomst van de inspectie? Ik houd jullie ook verder op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2E]

Juridisch medewerker

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven

Juridische Zaken

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 16N

Telefoon 5.1.2E **Fax** 5.1.2E

E-mail 5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig maandag t/m vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Mon, 6 Feb 2017 12:36:24 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: project huisjesmelkers

Dag [REDACTED]

Dank voor je moeite!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED]
Adviseur Staf

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Staf

Telefoon [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]

E-mail [REDACTED]@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig niet op woensdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 6 februari 2017 10:44
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: project huisjesmelkers

Hallo [REDACTED]

Ik zal je zo twee mailtjes doorsturen die ik naar [REDACTED] heb gestuurd waar het antwoord op je vraag uit blijkt.

De advocaat heeft trouwens in beide zaken om uitstel van de hoorzitting gevraagd. Er is nog geen nieuwe hoorzitting ingepland.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist bezwaar- en beroepszaken

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven

Juridische Zaken

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon 5.1.2E **Fax** 030 5.1.2E

E-mail 5.1.2E @utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig Afwezig: donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E
Verzonden: vrijdag 27 januari 2017 13:51
Aan: 5.1.2E
Onderwerp: RE: project huisjesmelkers

Hallo 5.1.2E

Dank voor je bericht! Goed om op de hoogte te zijn van de lopende zaken.
Bij beide panden zijn meerdere besluiten genomen. Kun je me vertellen tegen welke besluiten VH nu in bezwaar is gegaan?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
Adviseur Staf

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Staf

Telefoon 5.1.2E / 5.1.2E / 5.1.2E

E-mail 5.1.2E @utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig niet op woensdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E
Verzonden: vrijdag 27 januari 2017 9:41
Aan: 5.1.2E
Onderwerp: RE: project huisjesmelkers

Beste 5.1.2E

Gelet op onderstaande e-mail, wil ik hierbij laten weten dat ik twee bezwaarschriften in behandeling heb van de heer 5.1.2E Hooijdonk. Betreft de adressen ABA en Lomanlaan 103.

Volgende week woensdag zouden de hoorzittingen plaatsvinden, maar door bezwaarmaker is om een andere datum gevraagd, omdat hij volgende week niet kan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
Jurist bezwaar- en beroepszaken

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven

Juridische Zaken

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon 5.1.2E **Fax** 5.1.2E

E-mail 5.1.2E @utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig Afwezig: donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E
Verzonden: vrijdag 27 januari 2017 9:19
Aan: IB JZ BEB PB (Productgroep B)
CC: 5.1.2E
Onderwerp: project huisjesmelkers

Hoi allen,

5.1.2E is bezig met het project huisjesmelkers. Bestuurlijk is op dit moment veel aandacht voor o.a. de heer Van Hooijdonk en mevrouw 5.1.2E. Onze 5.1.2E houdt zich met name bezig met 5.1.2E en heeft hierover al contact met 5.1.2E. Wat betreft Van Hooijdonk zijn verschillende collega's bezig met zijn dossiers. Dit vanwege het feit dat hij op heel veel plekken in de stad opduikt.

Vanuit VTH wordt 5.1.2E meegenomen in de ontwikkelingen van dossiers m.b.t. 5.1.2E en 5.1.2E Hooijdonk. Willen jullie van IBJZ haar ook op de hoogte houden van bezwaren waar je eventueel mee bezig bent ten aanzien van deze twee personen.

Om misverstanden te voorkomen betreft het alleen op de hoogte houden zodat 5.1.2E een "compleet" beeld in het kader van het project. Dan weet ze welke zaken er op dit moment lopen en kan ze dat voor zover nodig terugkoppelen aan het bestuur.

Ik neem 5.1.2E ook op in de CC. 5.1.2E zou je anders een korte toelichting kunnen geven in reactie op deze mail over het project en jouw rol daarbinnen?

Gr,

5.1.2E

Stichting Mitros
T.a.v. mevrouw 5.1.2E
Postbus 8217
3503 RE UTRECHT

Behandeld door De 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) Geen
Uw kenmerk
Uw brief van

5.1.2E

Datum 21 februari 2017
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781
Onderwerp Sluiten handavingsdossier
23 FEB. 2017
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw 5.1.2E,

Op 8 september 2016 is door inspecteurs van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving een controle uitgevoerd in het pand op het adres **Lomanlaan 103** te Utrecht. Tijdens deze controle is geconstateerd dat de begane grond en de eerste verdieping van het pand werden gebruikt ten behoeve van logies.

Naar aanleiding van deze constatering hebben wij u met ons besluit van 22 september 2016 (kenmerk: CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18897) opgedragen het illegale gebruik van en de overbewoning in het pand aan de Lomanlaan 103 te Utrecht te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden, op straffe van een last onder dwangsom.

Inmiddels hebben wij geconstateerd dat de voornoemde overtredingen beëindigd zijn en dat aan de lastgeving is voldaan. Hierbij besluiten wij dan ook om het handavingsdossier te sluiten en de aan u opgelegde last onder dwangsom met kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18897 in te trekken. Uiteraard dient u er zorg voor te dragen dat de woonsituatie in het pand te allen tijde aan de geldende wet- en regelgeving voldoet.

Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met de heer 5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2E of op e-mailadres 5.1.2E@utrecht.nl.

Datum 21 februari 2017
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 10 Mar 2017 08:04:58 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: informele overeenkomst van H en dwangsom Lomanlaan
Attachments: FW: overeenkomst van Hooijdonk

Ter info, en ter beoordeling, zoals gisteren afgesproken in TO-team.

5.1.2E 5.1.2E is gistermiddag gebeld door 5.1.2E advocaat iz de inning van dwangsom Lomanlaan. Het is op dit moment even onduidelijk wie de opsteller is, staat op naam van 5.1.2E maar hij heeft hem niet geschreven. Advocaat geeft aan dat in de – nooit ondertekende – overeenkomst een afspraak is gemaakt over de dwangsom. Ik heb 5.1.2E gevraagd nog even op de mail te zetten wat advocaat precies zei/vroeg.

Vandaag verder.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Staf

Postadres Postbus 2158, 3500 GD Utrecht

Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1

Telefoon 5.1.2E of 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig ma, di, do, vr

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 4 Sep 2017 14:22:24 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: klacht Lomanlaan 103

Bedankt, mooi. En je weet me te vinden als er op enig punt afstemming of nadere informatie nodig is.
Groet 5.1.2E

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Staf

Postadres Postbus 2158, 3500 GD Utrecht

Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1

Telefoon 5.1.2E of 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig ma, di, do, vr

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E
Verzonden: maandag 4 september 2017 13:12
Aan: 5.1.2E
Onderwerp: RE: klacht Lomanlaan 103

Hallo 5.1.2E

Toch bedankt voor je reactie.

Overigens, ik had tegen je gezegd dat ik nog wat vragen had. Die vragen heb ik gesteld aan de jurist die toen het besluit heeft gemaakt. Dus dat loopt. Nadat ik de informatie heb, kunnen de besluiten eruit. In principe zijn ze dus klaar.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
Jurist bezwaar- en beroepszaken

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven

Juridische Zaken

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon 5.1.2E **Fax** 5.1.2E

E-mail 5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig Afwezig: donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E

Verzonden: vrijdag 1 september 2017 21:24

Aan: 5.1.2E

Onderwerp: RE: klacht Lomanlaan 103

Hoi 5.1.2E

Laat, maar alsnog voor de volledigheid: het bericht/de klacht dat er bij Publiekszaken sprake zou zijn van een weigerachtige houding bij het verzoek om inschrijving op de Lomanlaan 103 komt mij niet bekend voor. Nooit van gehoord.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Staf

Postadres Postbus 2158, 3500 GD Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon 5.1.2E of 5.1.2E

E-mail 5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig ma, di, do, vr

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 22 augustus 2017 11:52
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: FW: klacht Lomanlaan 103

t.i.

Als jullie hier meer van weten, dan verneem ik dat ook graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist bezwaar- en beroepszaken

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven

Juridische Zaken

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon [REDACTED] **Fax** [REDACTED]

E-mail [REDACTED]@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig Afwezig: donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 22 augustus 2017 11:38
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: klacht [REDACTED]

Hoi [REDACTED]

Ik ben bezig met een bezwaarschrift waarin wordt gesteld een klacht ingediend te zijn, omdat burgerzaken weigerachtig zou zijn om mensen in te schrijven in BRP op het adres Lomanlaan 103. Zou jij aub voor me willen kijken in hoeverre het klopt dat daarover een klacht is ingediend.

Adres: Lomanlaanlaan 103.

Klacht zou eventueel ingediend kunnen zijn door:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Jurist bezwaar- en beroepszaken

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven

Juridische Zaken

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon 5.1.2E **Fax** 5.1.2E

E-mail 5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig Afwezig: donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 4 Sep 2017 14:37:00 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Lomanlaan 103 (bewonerslijst)
Attachments: Lijst Lomanlaan 103.pdf

Gevonden. Ter info.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Staf

Postadres Postbus 2158, 3500 GD Utrecht

Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1

Telefoon 5.1,2E of 5.1,2E

E-mail 5.1,2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig ma, di, do, vr

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1,2E
Verzonden: zondag 3 september 2017 16:51
Aan: 5.1,2E; 5.1,2E; 5.1,2E
Onderwerp: RE: Lomanlaan 103

Beste 5.1,2E

Hierbij na lang zoeken alsnog de lijst.

Succes.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, Stadskantoor, 14Z

Telefoon 5.1.2E **Fax** 5.1.2E

E-mail 5.1.2E @utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig maandag t/m vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E

Verzonden: donderdag 31 augustus 2017 13:50

Aan: 5.1.2E

Onderwerp: 5.1.2E

Urgentie: Hoog

Dag 5.1.2E

Op korte termijn zal IB JZ een besluit nemen om het bezwaar van Stichting Volkshuisvesting Utrecht tegen de last op het pand aan de Lomanlaan 103 (illegale bewoning). Om een goed besluit te kunnen nemen heb ik nog een vraag aan je.

Tijdens een bezoek aan de Lomanlaan 103 zou de 'conciërge' jou een actuele bewonerslijst hebben gegeven (dit blijkt uit een verslag). Kun jij deze bewonerslijst misschien aan mij toezenden, zodat ik deze spoedig aan IB JZ kan toezenden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon 5.1.2E

E-mail 5.1.2E @utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig maandag t/m donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Nacht Registratie Lijst Utrecht Lomanlaan 103											OTTO		Week 37		2 empty beds	
Kamernummer	Nr	Sap	Achternaam	Naam	Place and date of birth	Aantal	Datum Aankomst	Datum Vertrek	Klant	Phone Nr						
0.1/1	1	79024	5.1,2E	5.1,2E	5.1,2E	1	5.1,2E		OTTO	5.1,2E						
	2	81990				1			OTTO							
0.1/2	1	82300				1			OTTO							
	2	82302				1			OTTO							
0,1/3	1	79514				1			OTTO							
	2	81000				1			OTTO							
	3	78106				1			OTTO							
0,1/4	1					1			OTTO							
0.2/1	1	152408				1			OTTO							
	2	154237				1			OTTO							
	3	154236				1			OTTO							
	4	83269				1			OTTO							
0.2/2	1	82728				1			vak..	OTTO						
	2	82491				1			OTTO							
	3	82593				1			OTTO							
	4	83084				1			OTTO							
0.3/1	1	69137				1			OTTO							
	2	69137				1			OTTO							
0.4/1	1	78369				1			OTTO							
	2	76061				1			OTTO							
	3	72365				1			OTTO							
	1	82696				1			OTTO							

0.4/2	2	82695	5.1,2E		5.1,2E	5.1,2E	1	5.1,2E		OTTO	5.1,2E		
	3	82961								OTTO			
0.4/3	1	75510							5.1,2E	1			OTTO
	2	75110							5.1,2E	1			OTTO
	3	78371							5.1,2E	1			OTTO
0.5/1	1	79037							5.1,2E	1			OTTO
	2	79038							5.1,2E	1			OTTO
0.5/2	1	61858							5.1,2E	1			OTTO
	2	74783							5.1,2E	1			OTTO
0.5/3	1	83213							5.1,2E	1			OTTO
0.5/4	1	82651							5.1,2E	1			OTTO
	2	82650							5.1,2E	1			OTTO
0.6/1	1	79838							5.1,2E	1			OTTO
	2	79836								1			OTTO
0.6/2	1	77197							5.1,2E	1			OTTO
	2	73804							5.1,2E	1			OTTO
0.6/4	1	73987							5.1,2E	1			OTTO
	2	72496								1			OTTO
0.8/1	1									1			OTTO
0.8/2	1									1			OTTO
	2			1		OTTO							
0.8/3	1			1		OTTO							
	2			1		OTTO							
0.8/4	1			1		OTTO							

0.9/4	1	72819	5.1,2E		5.1,2E	5.1,2E	1	5.1,2E		OTTO	5.1,2E
	2	75501			5.1,2E		1			OTTO	
	3	83272			5.1,2E		1			OTTO	
0.9/3	1	83627					1			OTTO	
	2	83626					1			OTTO	
0,9/2	1	73470			5.1,2E		1			OTTO	
	2	73469					1			OTTO	
0.9/1	1						1			OTTO	
	2	83057			5.1,2E		1			OTTO	
	3	83056			5.1,2E		1			OTTO	
1.1/1	1	64300					1			OTTO	
	2	83828			5.1,2E		1			OTTO	
	3	73870			5.1,2E		1			OTTO	
	4	82410			5.1,2E		1			OTTO	
1.1/2	1	83024				roj	1			OTTO	
	2	83275			5.1,2E	ski	1			OTTO	
	3	83274			5.1,2E	skie	1			OTTO	
1.1/3	1	83076			5.1,2E		1			OTTO	
	2	74960			5.1,2E		1			OTTO	
	3	79253			5.1,2E		1			OTTO	
1.1/4	1						0			OTTO	
	2						0			OTTO	
	3	82430					1			OTTO	
	4	82429					1			OTTO	

1.1/5	1	82546	5.1,2E		5.1,2E	5.1,2E	1	5.1,2E		OTTO	5.1,2E
	2	82541			5.1,2E		1			OTTO	
	3	78642		ki	5.1,2E		1			OTTO	
	4	78641		ki			1			OTTO	
1.1/6	1	75200					1			OTTO	
	2	75598			5.1,2E		1		5.1,2E	OTTO	
	3	78004			5.1,2E		1			OTTO	
	4	83216					1			OTTO	
1.2/1	1						1			OTTO	
	2						1			OTTO	
	3	82427					1			OTTO	
1,2/2	1	79870					1			OTTO	
	2	79113			5.1,2E		1			OTTO	
1.2/3	1	82286					1			OTTO	
	2	82285			5.1,2E		1			OTTO	
1.2/4	1	75659			5.1,2E		1			OTTO	
	2	75660			5.1,2E		1			OTTO	
1.2/5	1	83041		a	5.1,2E		1			OTTO	
	2	83039			5.1,2E		1			OTTO	
1.2/6	1	81033					1			OTTO	
	2	81039					1			OTTO	
1.2/7	1	83321			5.1,2E		1			OTTO	
	2	83299			5.1,2E		1			OTTO	
1.2/8	1						1			OTTO	

	2		5.1,2E			1			OTTO	
1,3/1	1	72644		5.1,2E		1	5.1,2E		OTTO	
1,3/2	1	80571		5.1,2E		1			OTTO	
1,3/3	1	72159		5.1,2E		1			OTTO	
	2	72165		5.1,2E		1			OTTO	
1,3/4	1	83724				1			OTTO	5.1,2E
	2	83723				1			OTTO	
1,3/5	1	82668		5.1,2E		1			OTTO	
	2	75368		5.1,2E		1			OTTO	
1,3/6	1	75707		5.1,2E		1			OTTO	
1,3/7	1	154373		5.1,2E		1			OTTO	
	2	79148		5.1,2E		1			OTTO	
1.3/8	1	82865		5.1,2E		1			OTTO	
	2			5.1,2E		1			OTTO	
Total						106				

From: "[REDACTED]"
Sent: Wed, 10 Jan 2018 15:55:27 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: Bezwaarzaak Logejo

Hoi [REDACTED]
Ik heb reactie ontvangen maar geen nieuwe/buikbare info gekregen t.a.v. Logejo. Mijn conclusie is dat het oké is om mee te gaan in voorstel intrekken/vergoeden proceskosten, omdat het effect bereikt is op de Lomanlaan (arbeidsmigranten weg). Het is beter om dan geen langlopende procedures in de lucht te houden.

Ik mail je dit alvast voorafgaand aan ons overleg, dan kan IB JZ weer verder.
Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 2 januari 2018 10:44
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Bezwaarzaak Logejo

Dag [REDACTED]

Hierbij nog kort een reactie op je vragen.

Als Logejo nu het bezwaar intrekt onder vergoeding van de proceskosten (kosten zijn € 490), dan wordt er geen beslissing op bezwaar genomen. Logejo of de gemeente kan dan niet meer in beroep; de zaak is dan afgedaan.

Heb jij nog een reactie ontvangen van de andere medewerkers? Graag zou ik deze week IB JZ een reactie geven op hun vraag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Vergunningen
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
Telefoon [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig maandag t/m donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 22 december 2017 18:53
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Bezwaarzaak Logejo

• Graag jullie mening.
Als ik het goed begrijp heeft Logejo zelf NIET het argument aangevoerd dat de betrokkenheid van de verhuur door Logejo in de Lomanlaan is aangetoond. Ik vraag me af of er echt geen mogelijkheden zijn om dit alsnog aan te tonen als er een beroepszaak van komt. En of het procesrisico zo groot is dat we nu in de beslissing op bezwaar hier al op moeten anticiperen (wat betekent dit dan precies: dat we niet gelijk krijgen in beroep of dat het veel – hoeveel – geld gaat kosten?)

Nog een poging om de gewenste info over Logejo aan het dossier toe te kunnen voegen:

- [REDACTED] heeft het Huurteam bewijs dat er kamers in de Lomanlaan werden verhuurd via Logejo BV?

- 5.1.2E is jouw (openbare) info bekend over de inzet van Logejo op Lomanlaan (als onderverhuurder van dhr van Hooijdonk)?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Staf

Postadres Postbus 5.1.2E 5.1.2E Utrecht

Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1

Telefoon 5.1.2E of 5.1.2E

E-mail 5.1.2E @utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig ma, di, do, vr

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E

Verzonden: woensdag 20 december 2017 14:41

Aan: 5.1.2E

Onderwerp: FW: Bezwaarzaak Logejo

Beste 5.1.2E

Naar aanleiding van onderstaande e-mail van IB JZ wil ik graag even het volgende met jou bespreken. Het gaat over illegale kamerverhuur.

Casus

Op 22 september 2016 heeft VTH een drietal bedrijven aangeschreven vanwege het illegaal gebruik van de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Het betrof daarbij Mitros als eigenaar van het pand, SVU als verhuurder van het pand en Logejo B.V. als tussenpersoon van Poolse werknemers (wonen en werken). Destijds is tijdig aan de last voldaan en is het handavingsdossier gesloten. SVU en Logejo B.V. zijn echter in bezwaar gegaan tegen de last.

Logejo B.V.

De last voor Logejo is destijds opgesteld naar aanleiding van informatie die 5.1.2E van Mitros heeft ontvangen. Ik zie Logejo ook terugkomen in de interne gesprekverslagen, maar uit de inspectierapporten, huurcontracten en verklaringen van bewoners blijkt niet direct de betrokkenheid van Logejo bij de verhuur. Ondanks dat Logejo dit niet specifiek aanvoert in bezwaar, vreest IB JZ voor een procesrisico nu we niet direct de betrokkenheid van Logejo kunnen aantonen.

Afgelopen maand heb ik 5.1.2E nog wel gevraagd om aanvullende stukken, maar helaas had zij deze niet meer voorhanden. Het is aannemelijk dat Mitros wel stukken heeft, maar deze is niet bereid om medewerking te verlenen.

Vervolg

IB JZ stelt voor om in dit geval het bezwaar in te laten trekken onder vergoeding van de proceskosten. Er wordt in dat geval geen beslissing op bezwaar genomen. Aangezien deze zaak los staat van de zaak tegen SVU kan ik mij op zich wel vinden in dit voorstel van IB JZ. Mede doordat Logejo destijds, omdat het uitstel van de begunstigingstermijn bestuurlijk op zich liet wachten, kosten heeft gemaakt.

Hoe kijk jij hier tegenaan?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig maandag t/m donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E
Verzonden: woensdag 20 december 2017 14:08
Aan: 5.1.2E
Onderwerp: Bezwaarzaak Logejo

Hallo 5.1.2E

Zoals ik in mijn mail d.d. 9 november jl. heb aangegeven, heb ik de kwestie intern besproken. Ook 5.1.2E is van mening dat er procesrisico's kleven als we de zaak van Logejo doorzetten (m.a.w. als men na ongegrondverklaring in beroep gaat). Over de procesrisico's hebben wij het al een paar keer gehad.

Zoals je weet heeft de gemachtigde van Logejo aangegeven dat zijn cliënt bereid is om het bezwaar in te trekken als we proceskosten vergoeden. In dit geval gaat het om een bedrag van € 5.1.2I (1 punt, er is alleen bezwaar gemaakt, hoorzitting heeft niet plaatsgevonden).

Gelet op de procesrisico's vinden wij het verstandig om in dit geval het bezwaar in te laten trekken onder vergoeding van de proceskosten. Er wordt in dat geval geen beslissing op bezwaar genomen (dus bezwaar wordt niet gegrond verklaard).

Zijn er zwaarwegende bezwaren/belangen vanuit VTH om dit niet te willen?

Ik verneem graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
Jurist bezwaar- en beroepszaken
Gemeente Utrecht
Interne Bedrijven
Juridische Zaken
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1
Telefoon 5.1.2E **Fax** 030 286 1022
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig Afwezig: donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 22 Feb 2018 17:16:45 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Beslissing Lomanlaan 103 SVU

Graag gedaan ☺

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
Adviseur

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Staf

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon 5.1.2E / 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig maandag t/m donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E
Verzonden: donderdag 22 februari 2018 13:20
Aan: 5.1.2E
Onderwerp: RE: Beslissing Lomanlaan 103 SVU

Hallo 5.1.2E

Ik kijk nog even naar de uitspraak in je mail. Dank voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
Jurist beroepszaken

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven

Juridische Zaken

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon 5.1.2E **Fax** 030 286 1022

E-mail 5.1.2E @utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig Afwezig: donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E
Verzonden: donderdag 22 februari 2018 10:59
Aan: 5.1.2E
Onderwerp: RE: Beslissing Lomanlaan 103 SVU

Dag 5.1.2E

Volgens mij heb je alle punten mooi toegelicht. Ik kan mij dan ook vinden in de bob.

Mogelijk kun je nog verwijzen naar de volgende uitspraak t.a.v. het begrip overtreder:

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2013:2640&showbutton=true&keyword=ECLI%3aNL%3aRVS%3a2013%3a2640>

Het gaat om een niet-professionele verhuurder (in deze zaak zelfs een professionele, waarvan meer verwacht mag worden) en de verhuurder wordt verweten dat er sprake was van 'signalen' die de verhuurder aan het denken had moeten zetten. De werktijdenlijsten in de gang, de hal die op een 'wisseldag' vol stond en het ophalen van de arbeidsmigranten in shifts had verhuurder toch aan het denken moeten zetten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

Adviseur

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Staf

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon 5.1.2E / 5.1.2E

E-mail 5.1.2E @utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig maandag t/m donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E

Verzonden: woensdag 21 februari 2018 12:14

Aan: 5.1.2E

Onderwerp: 5.1.2E SVU

Hallo 5.1.2E

Het concept van de beslissing op bezwaar is afgerond, zie bijlage. Wil jij er nog even naar kijken en aangeven of er vanuit vth nog aanvullingen / opmerkingen zijn.

Ik hoor van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

Jurist beroepszaken

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven

Juridische Zaken

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon 5.1.2E **Fax** 5.1.2E

E-mail 5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig Afwezig: donderdag

Denk aan het milieu voordat
u deze e-mail print

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 29 Jun 2018 08:14:46 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Rechtszitting 5.1,2E - V.H.

Oei 5.1,2E zie nu vóór de 29^e, had de 29^e in m'n hoofd. Excuus als dit bericht te laat is.
Ik heb de inspecteurs naar de documenten laten kijken. We hebben geen betere foto's. Opmerking die ik meekreeg is dat er veel foto's zijn toegevoegd en dat daarmee naar verwachting e.e.a. inzichtelijk is gemaakt. Achteraf was het misschien duidelijker om de donkere foto's weg te laten.
Kortom, geen aanvullende, tweede ronde met informatie. Ben benieuwd hoe de rechter met de opmerking van de advocaat van dhr van Hooijdonk omgaat.

5.1,2E

Van: 5.1,2E
Verzonden: vrijdag 22 juni 2018 14:22
Aan: 5.1,2E
Onderwerp: Rechtszitting Lomanlaan - V.H.
Urgentie: Hoog

Hallo 5.1,2E

Zoals je weet loopt er een beroepszaak over de Lomanlaan 103-105. Onlangs zijn de stukken van de zaak (aangeleverd door jou en 5.1,2E) naar de rechtbank verzonden.

Via de rechtbank heb ik een brief ontvangen van de wederpartij waarin wordt aangegeven dat de rapporten onduidelijke / wazige / donkere foto's en bouwtekeningen bevatten. Wederpartij vraagt de rechtbank om ons te verzoeken om duidelijke stukken te sturen.

Kun jij nagaan of er duidelijkere foto's en ander materiaal aanwezig is die zijn opgenomen in de rapporten? Misschien dat de foto's bij het in het pdf-bestand plakken wazig zijn geworden (ik weet niet of dat kan hoor).

Ik hoor graag van je. Voor de 29^e wil de rechtbank antwoord hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E

Jurist beroepszaken

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven

Juridische Zaken

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon 5.1,2E **Fax** 030 286 1022

E-mail 5.1,2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig Afwezig: donderdag



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 29 Jun 2018 08:20:00 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Lomanlaan
Attachments: verhe212_9-9-2016_9-04-07.pdf, IMG_0396.jpg, IMG_0193.jpg

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Staf

Postadres Postbus 2158, 3500 GD Utrecht

Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1

Telefoon 5.1.2E of 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig ma, di, do, vr



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E
Verzonden: woensdag 18 april 2018 8:31
Aan: 5.1.2E
Onderwerp: RE: Lomanlaan

Hallo 5.1.2E

Hierbij de lijst van de bezetting van de kamers ten tijde van de controle in september 2016.
Ook een foto bijgevoegd waarop een busje te zien is van Otto-Workforce, het uitzendbureau waar velen van deze mensen voor werkten.
Tevens een foto van het prikbord zoals dit op de Lomanlaan in de hal hing.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht.

Telefoon 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl/www.utrecht.nl

Aanwezig maandag t/m vrijdag ca 8.00-16.30

Van: 5.1.2E
Verzonden: dinsdag 17 april 2018 17:27
Aan: 5.1.2E; 5.1.2E
CC: 5.1.2E
Onderwerp: FW: Lomanlaan

Hoi 5.1.2E en 5.1.2E
Ik heb voor RIEC info nodig over de Polen in Loman, ZH en Gloriant. O.a. de nachtljst en namen van de uitzendbureaus. Kunnen jullie aanvullen op 5.1.2E?
Groet 5.1.2E

Van: 5.1.2E
Verzonden: dinsdag 17 april 2018 15:25
Aan: 5.1.2E
Onderwerp: Lomanlaan

Hoi 5.1.2E

De PV's van de Lomanlaan heb ik via WE transfer naar jou verzonden, deze waren te groot voor de mail. Dat is alles wat er van de Lomanlaan is.
In 1 PV wordt wel gesproken over een bezettingslijst van het "Hotel" en staat ook dat hier een kopie vn is overhandigd aan 5.1.2E Verheijen. Deze zie ik nergens bij documenten staan in squirt. Misschien heeft 5.1.2E nog een eigen archiefje.
Ik zal die andere 2 adressen ook even doorlopen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
Projectassistent

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht, 14e etage Zuidtoren

Telefoon 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

5.1.2E t/m vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print



1. Jak należy postąpić w przypadku zachorowania przed pracą?

W razie choroby pracownik, zamieszkały w ośrodku lub kwaterze prywatnej, zgłasza się telefonicznie do działu rekrutacji (Vojvodina) (+31 478 52 99 46) najpóźniej na godzinę przed planowanym rozpoczęciem pracy. Pracownicy działu zwracają się do usług pracowniczych tymczasowych w godzinach od 05:00 do 22:00, natomiast

między **22:00 a 05:00 nie ma możliwości zgłoszenia**

zachorowania.

Biuro czynne w godzinach: 19:00 – 21:00

Agnieszka Sobczyk

+31652468765

Jak coś to dzwonicie ☺

5.1.2E

1.3

PLAN UL. POLSKA 10 02 2019

5.1.2E

02/

21



5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

05/09/2016 12:29 PM

AANTEKENEN en per post

Logejo B.V.
Markt 43
5554 CA VALKENSWAARD

		5.1.2E [REDACTED]	
Behandeld door	5.1.2E [REDACTED]	Datum	2 december 2015
Doorkiesnummer	5.1.2E [REDACTED]	Ons kenmerk	CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18860
E-mail	5.1.2E [REDACTED]@utrecht.nl	Onderwerp	Vooraankondiging last onder dwangsom
Bijlage(n)	zienswijzeformulier en concept besluit last onder dwangsom		
Uw kenmerk		Verzonden	04 DEC. 2015
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw en/of heer,

Door de heer 5.1.2E [REDACTED] inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving, is geconstateerd dat de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de **Lomanlaan 103** te Utrecht illegaal voor logies wordt gebruikt. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Tevens hebben wij meerdere overlastmeldingen ontvangen.

Wij hebben besloten handhavend op te treden tegen het illegale gebruik. Wij zijn voornemens u een last onder dwangsom op te leggen. U dient **binnen 3 maanden** ná verzending van de definitieve last het illegale gebruik te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden.

Hierbij zenden wij u onze vooraankondiging toe. Over ons voornemen kunt u uw zienswijze (mening) geven. Wanneer uw zienswijze ons daartoe aanleiding geeft, kunnen wij, op basis van een belangenafweging, afzien van ons voornemen of ons voornemen wijzigen. U kunt uw zienswijze binnen **10 dagen** na de verzenddatum van deze brief schriftelijk of mondeling kenbaar maken (artikel 4:8 en 4:9 van de Algemene wet bestuursrecht). Doet u dit schriftelijk, dan kunt u gebruik maken van bijgaand zienswijzeformulier.

Als u uw zienswijze mondeling wilt geven of als u vragen heeft over deze brief, dan kunt u daarover contact opnemen met mevrouw 5.1.2E [REDACTED] juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2E [REDACTED]

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving



Gemeente Utrecht

Datum 1 december 2015
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18860

Een last onder dwangsom is een middel om u te dwingen een overtreding te beëindigen. Als u de overtreding niet op tijd beëindigd heeft, dan bent u verplicht de dwangsom te betalen. Het concept van dit besluit is bij deze brief gevoegd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 2 december 2015
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18860

ZIENSWIJZEFORMULIER

Betreft adres : Lomanlaan 103 te Utrecht
Naam jurist : 5.1.2E
Telefoon : 5.1.2E
Dossiernummer : CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18860

In verband met de voorbereiding van een beschikking (zoals beschreven in bijgaande brief) heeft u op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de mogelijkheid om uw zienswijze naar voren te brengen. Als u hiervan gebruik wilt maken, kunt u daarvoor dit formulier, volledig ingevuld en ondertekend, **binnen 10 dagen** na verzending van bijgaande brief sturen aan onderstaand adres.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Invuldatum :

Naam :

Adres :

Woonplaats :

Handtekening :

U kunt dit formulier sturen aan:
College van B & W, p/a Hoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Postbus 8406, 3503 RK UTRECHT

Datum 2 december 2015
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18860

Behandeld door 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n)
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18860
Onderwerp CONCEPT
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw en/of heer,

Door de heer 5.1.2E inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving, is geconstateerd dat de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de **Lomanlaan 103** te Utrecht illegaal voor logies wordt gebruikt. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Tevens hebben wij overlastmeldingen ontvangen.

Wij hebben besloten handhavend op te treden tegen het illegale gebruik.

Juridisch kader

Artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bepaalt dat het verboden is zonder een door burgemeester en wethouders verleende 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.

Artikel 5.1 van de Wabo bepaalt dat de Wabo van toepassing is met betrekking tot de handhaving van het bij of krachtens de Wabo bepaalde, alsmede met betrekking tot de handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet voor zover dit bij of krachtens de genoemde wetten is bepaald.

Artikel 5.2 van de Wabo geeft aan dat het bevoegd gezag tot taak heeft zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wetten voor degene die het betrokken project uitvoert, geldende voorschriften.

Datum 2 december 2015
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18860

Artikel 5.17 van de Wabo bepaalt dat een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet kan inhouden, dat het bouwen of het gebruik wordt gestaakt.

Op grond van artikel 2, lid 1, onder c van de Woningwet worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur technische voorschriften gegeven omtrent het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

Het Bouwbesluit 2012 maakt onderscheid in gebruiksfuncties. Een logiesfunctie betreft een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen (artikel 1.1, lid 2 van het Bouwbesluit 2012). Dit wordt in het Bouwbesluit 2012 expliciet onderscheiden van een woonfunctie.

Op grond van artikel 1b, lid 3 van de Woningwet is het verboden een bouwwerk, open erf 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, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven met oplegging van een dwangsom is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet, de artikelen 5.1, 5.2 en 5.14 tot en met 5.23 van de Wabo, artikel 5:4 en 5:21 t/m 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

Planologisch kader

Voor het perceel aan de Lomanlaan 103 te Utrecht geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (hierna: 'bestemmingsplan', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd', dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de functieaanduiding 'Kantoor'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Tot maatschappelijke voorzieningen worden gerekend voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Ter plaatse van de aanduiding 'Kantoor' is de grond tevens bestemd voor bestaande kantoren, alsmede zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten. Op basis van het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' diende een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik te worden verleend alvorens bewoning werd toegestaan.

Op 4 juni 2014 (verzonden 5 juni 2014, kenmerk: HZ_WABO-12-15635) is een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een woonzorgcomplex naar doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur). Deze omgevingsvergunning zag op het gehele pand aan de Lomanlaan 103. Nadien is op 20 januari 2015 (kenmerk: HZ_WABO-14-22568) een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een kantoor/algemene ruimten in een woonzorgcomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning op de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103.

Op grond van deze omgevingsvergunningen is het toegestaan het pand aan de Lomanlaan 103 te gebruiken voor doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur) en de begane grond en eerste



Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 2 december 2015

Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18860

verdieping als wooncomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning. Gebleken is dat de begane grond en eerste verdieping echter worden gebruikt als logiesfunctie voor het bieden van tijdelijk onderdak aan personen. De personen die tijdelijk onderdak hebben op deze verdiepingen staan niet ingeschreven in de Gemeentelijke basisadministratie, hebben elders hun hoofdverblijf en het betreft een wisselend aantal. Met deze personen is evenmin een schriftelijk huurcontract gesloten en bij deze personen, welke veelal EU-arbeidsmigranten zijn, wordt de huursom ingehouden op het loon. Ook de aankondiging in de hal (werktijdenlijst) wijst op het feit dat het hier arbeidsmigranten zijn die tijdelijk onderdak hebben verkregen in het pand. Van een woonfunctie is derhalve geen sprake. Het is in strijd met de Woningwet om het bouwwerk 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. Gezien de logiesfunctie dient aan de (brandveiligheids)voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 te worden voldaan, hetgeen niet het geval is. Dit is in strijd met de Woningwet. Daarbij merken wij voorts op, dat een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik van een bouwwerk moet worden aangevraagd voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen (artikel 2.1 van de Wabo jo. 2.2 van het Besluit omgevingsrecht). Voorts is het gebruik in strijd met het bestemmingsplan en de nadien verleende omgevingsvergunningen, zodat wij bevoegd zijn tot handhavend optreden.

Zienswijze

In het definitieve besluit volgt hier de weergave van uw eventueel ingediende zienswijze en onze reactie daarop.

Conclusie en belangenafweging

Het algemene belang is gediend met handhaving van wettelijke voorschriften. Als bevoegd bestuursorgaan moeten wij in de regel optreden tegen een overtreding van een wettelijk voorschrift. In uw geval is handhavend optreden noodzakelijk vanwege het illegaal gebruik van de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Alleen in bijzondere gevallen kunnen wij hiervan afzien. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Daarnaast 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. In uw geval is van beide situaties geen sprake, hetgeen hierna zal worden toegelicht.

Voordat wij overgaan tot handhavend optreden, onderzoeken wij of concreet zicht op legalisatie van de geconstateerde overtreding bestaat. Legalisatie zou alleen kunnen door verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Wij achten een logiesfunctie op deze locatie uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit veiligheidsoverwegingen niet wenselijk. De Lomanlaan 103 is een gebouw waarin hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie met kamergewijze bewoning. Het gebouw is intern verbonden met het gebouw aan de Lomanlaan 105 waarin ook hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie. Tevens is in het pand een kinderdagverblijf en Stumass gevestigd. Gezien dit gebruik is het niet wenselijk ook nog een logiesfunctie toe te staan in het gebouw. Het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft dan ook weinig nut, maar desondanks staat het u vrij een dergelijk verzoek in te dienen.

Datum 1 december 2015
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18860

Wij hebben er bewust voor gekozen om u niet aan te schrijven tot het in overeenstemming brengen van het pand met de veiligheidsvoorschriften voor logies nu duidelijk is dat een dergelijke gebruik om planologische reden niet mogelijk is. Gelet op het bovenstaande is concreet zicht op legalisatie van de genoemde overtreding niet aan de orde.

Voorts is onderzocht of handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Wij kennen een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang en het veiligheidsbelang dat is gediend met handhaving ten nadele van uw belangen bij voortzetting van de overtreding. Om deze redenen moeten wij handhavend optreden. Gezien het voorgaande gaan wij over tot het opleggen van de volgende last onder dwangsom.

Besluit

Gezien de strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet hebben wij besloten om u een last onder dwangsom op te leggen ten aanzien van het strijdige gebruik.

Wij leggen u de volgende last op:

- U dient **binnen 3 maanden** ná verzending van deze brief het illegale gebruik te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden.

De last onder dwangsom betekent dat u binnen 3 maanden ná verzending van deze brief de hiervoor vermelde maatregel getroffen moet hebben. Voert u deze opdracht niet of onvolledig binnen de gestelde termijn uit, dan verbeurt (verspeelt) u een eenmalige dwangsom van **€ 15.000,00**, zegge: *vijftienduizend euro* (art. 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht). Als de dwangsom verbeurt, moet u deze aan de gemeente betalen.

Gaat u niet of slechts gedeeltelijk over tot het voldoen aan de lastgeving, dan bent u ook na het verbeuren van de dwangsom nog steeds gehouden het strijdige gebruik te staken en gestaakt te houden. Indien blijkt dat dit besluit onvoldoende effect heeft, kunnen wij besluiten om nogmaals hogere dwangsommen op te leggen, dan wel tot bestuursdwang over te gaan.

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat de verbeurde dwangsom(men) zonodig bij dwangbevel kan/kunnen worden ingevorderd. De invorderingskosten en de wettelijke rente komen in dat geval ook voor uw rekening. Als een deel van de dwangsom al is verbeurd, kunnen wij dit tussentijds invorderen. Wij hoeven niet te wachten totdat het maximumbedrag is verbeurd.

Deze lastgeving is gericht aan de Logejo B.V., omdat Logejo B.V. als tussenpersoon en werkgever fungeert van de personen die tijdelijk onderdak verkrijgen in het pand aan de Lomanlaan 103 en het derhalve in haar macht heeft om aan de illegale situatie een einde te maken. Daarnaast is de stichting als werkgever verantwoordelijk voor het veilig huisvesten van de werknemers. Wij hebben een gelijkluidende last verzonden aan Stichting Mitros en Stichting Volkshuisvesting Utrecht.



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 1 december 2015

Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18860

Zaaksgebonden werking

Op grond van artikel 5.18 van de Wabo, is dit besluit ook van toepassing op uw rechtsopvolger(s). Zou u bijvoorbeeld het eigendom verkopen, dan geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar.

Op grond van artikel 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zal dit besluit worden ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister. De inschrijving wordt verwijderd als de in het besluit genoemde werkzaamheden op, naar ons oordeel, afdoende wijze zijn uitgevoerd. Mocht u de dwangsom verbeuren, dan zal de inschrijving pas worden verwijderd als u het bedrag van de dwangsom heeft betaald.

Bezwaar

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders. Het adres is:

Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de mevrouw mr. 5.1.2E

5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2E

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

AANTEKENEN en per post

Stichting Mitros

T.a.v. mevrouw 5.1.2E

Postbus 8217

3503 RE Utrecht

Behandeld door

5.1.2E

Datum

2 december 2015

Doorkiesnummer

5.1.2E

Ons kenmerk

CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-
18223

E-mail

5.1.2E

@utrecht.nl

Onderwerp

Vooraankondiging last onder
dwangsom

Bijlage(n)

zienswijzeformulier en concept besluit
last onder dwangsom

Uw kenmerk

Verzonden

04 DEC. 2015

Uw brief van

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw

5.1.2E

Door de heer 5.1.2E inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving, is geconstateerd dat de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de **Lomanlaan 103** te Utrecht illegaal voor logies wordt gebruikt. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Tevens hebben wij meerdere overlastmeldingen ontvangen.

Wij hebben besloten handhavend op te treden tegen het illegale gebruik. Wij zijn voornemens u een last onder dwangsom op te leggen. U dient **binnen 3 maanden** ná verzending van de definitieve last het illegale gebruik te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden.

Hierbij zenden wij u onze vooraankondiging toe. Over ons voornemen kunt u uw zienswijze (mening) geven. Wanneer uw zienswijze ons daartoe aanleiding geeft, kunnen wij, op basis van een belangenafweging, afzien van ons voornemen of ons voornemen wijzigen. U kunt uw zienswijze binnen **10 dagen** na de verzenddatum van deze brief schriftelijk of mondeling kenbaar maken (artikel 4:8 en 4:9 van de Algemene wet bestuursrecht). Doet u dit schriftelijk, dan kunt u gebruik maken van bijgaand zienswijzeformulier.

Als u uw zienswijze mondeling wilt geven of als u vragen heeft over deze brief, dan kunt u daarover contact opnemen met mevrouw 5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2E

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving



Datum 20 november 2015
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18223

Een last onder dwangsom is een middel om u te dwingen een overtreding te beëindigen. Als u de overtreding niet op tijd beëindigd heeft, dan bent u verplicht de dwangsom te betalen. Het concept van dit besluit is bij deze brief gevoegd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

6.1.2E


drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 2 december 2015

Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18223

ZIENSWIJZEFORMULIER

Betreft adres : Lomanlaan 103 te Utrecht

Naam jurist : 5.1.2E

Telefoon : 5.1.2E

Dossiernummer : CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18223

In verband met de voorbereiding van een beschikking (zoals beschreven in bijgaande brief) heeft u op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de mogelijkheid om uw zienswijze naar voren te brengen. Als u hiervan gebruik wilt maken, kunt u daarvoor dit formulier, volledig ingevuld en ondertekend, **binnen 10 dagen** na verzending van bijgaande brief sturen aan onderstaand adres.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Invuldatum :

Naam :

Adres :

Woonplaats :

Handtekening :

U kunt dit formulier sturen aan:

College van B & W, p/a Hoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postbus 8406, 3503 RK UTRECHT

Datum 2 december 2015
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18223

Behandeld door	5.1.2E	Datum	
Doorkiesnummer	5.1.2E	Ons kenmerk	CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18223
E-mail	5.1.2E@utrecht.nl	Onderwerp	CONCEPT
Bijlage(n)			
Uw kenmerk		Verzonden	
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte mevrouw 5.1.2E

Door de heer 5.1.2E inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving, is geconstateerd dat de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de **Lomanlaan 103** te Utrecht illegaal voor logies wordt gebruikt. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Tevens hebben wij overlastmeldingen ontvangen.

Wij hebben besloten handhavend op te treden tegen het illegale gebruik.

Juridisch kader

Artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bepaalt dat het verboden is zonder een door burgemeester en wethouders verleende 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.

Artikel 5.1 van de Wabo bepaalt dat de Wabo van toepassing is met betrekking tot de handhaving van het bij of krachtens de Wabo bepaalde, alsmede met betrekking tot de handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet voor zover dit bij of krachtens de genoemde wetten is bepaald.

Artikel 5.2 van de Wabo geeft aan dat het bevoegd gezag tot taak heeft zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wetten voor degene die het betrokken project uitvoert, geldende voorschriften.



Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 2 december 2015

Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18223

Artikel 5.17 van de Wabo bepaalt dat een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet kan inhouden, dat het bouwen of het gebruik wordt gestaakt.

Op grond van artikel 2, lid 1, onder c van de Woningwet worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur technische voorschriften gegeven omtrent het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

Het Bouwbesluit 2012 maakt onderscheid in gebruiksfuncties. Een logiesfunctie betreft een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen (artikel 1.1, lid 2 van het Bouwbesluit 2012). Dit wordt in het Bouwbesluit 2012 expliciet onderscheiden van een woonfunctie.

Op grond van artikel 1b, lid 3 van de Woningwet is het verboden een bouwwerk, open erf 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, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven met oplegging van een dwangsom is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet, de artikelen 5.1, 5.2 en 5.14 tot en met 5.23 van de Wabo, artikel 5:4 en 5:21 t/m 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

Planologisch kader

Voor het perceel aan de Lomanlaan 103 te Utrecht geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (hierna: 'bestemmingsplan', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd', dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de functieaanduiding 'Kantoor'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Tot maatschappelijke voorzieningen worden gerekend voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Ter plaatse van de aanduiding 'Kantoor' is de grond tevens bestemd voor bestaande kantoren, alsmede zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten. Op basis van het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' diende een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik te worden verleend alvorens bewoning werd toegestaan.

Op 4 juni 2014 (verzonden 5 juni 2014, kenmerk: HZ_WABO-12-15635) is een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een woonzorgcomplex naar doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur). Deze omgevingsvergunning zag op het gehele pand aan de Lomanlaan 103. Nadien is op 20 januari 2015 (kenmerk: HZ_WABO-14-22568) een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een kantoor/algemene ruimten in een woonzorgcomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning op de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103.

Op grond van deze omgevingsvergunningen is het toegestaan het pand aan de Lomanlaan 103 te gebruiken voor doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur) en de begane grond en eerste



Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 2 december 2015

Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18223

verdieping als wooncomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning. Gebleken is dat de begane grond en eerste verdieping echter worden gebruikt als logiesfunctie voor het bieden van tijdelijk onderdak aan personen. De personen die tijdelijk onderdak hebben op deze verdiepingen staan niet ingeschreven in de Gemeentelijke basisadministratie, hebben elders hun hoofdverblijf en het betreft een wisselend aantal. Met deze personen is evenmin een schriftelijk huurcontract gesloten en bij deze personen, welke veelal EU-arbeidsmigranten zijn, wordt de huursom ingehouden op het loon. Ook de aankondiging in de hal (werktijdenlijst) wijst op het feit dat het hier arbeidsmigranten zijn die tijdelijk onderdak hebben verkregen in het pand. Van een woonfunctie is derhalve geen sprake. Het is in strijd met de Woningwet om het bouwwerk 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. Gezien de logiesfunctie dient aan de (brandveiligheids)voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 te worden voldaan, hetgeen niet het geval is. Dit is in strijd met de Woningwet. Daarbij merken wij voorts op, dat een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik van een bouwwerk moet worden aangevraagd voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen (artikel 2.1 van de Wabo jo. 2.2 van het Besluit omgevingsrecht). Voorts is het gebruik in strijd met het bestemmingsplan en de nadien verleende omgevingsvergunningen, zodat wij bevoegd zijn tot handhavend optreden.

Zienswijze

In het definitieve besluit volgt hier de weergave van uw eventueel ingediende zienswijze en onze reactie daarop.

Conclusie en belangenafweging

Het algemene belang is gediend met handhaving van wettelijke voorschriften. Als bevoegd bestuursorgaan moeten wij in de regel optreden tegen een overtreding van een wettelijk voorschrift. In uw geval is handhavend optreden noodzakelijk vanwege het illegaal gebruik van de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Alleen in bijzondere gevallen kunnen wij hiervan afzien. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Daarnaast 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. In uw geval is van beide situaties geen sprake, hetgeen hierna zal worden toegelicht.

Voordat wij overgaan tot handhavend optreden, onderzoeken wij of concreet zicht op legalisatie van de geconstateerde overtreding bestaat. Legalisatie zou alleen kunnen door verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Wij achten een logiesfunctie op deze locatie uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit veiligheidsoverwegingen niet wenselijk. De Lomanlaan 103 is een gebouw waarin hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie met kamergewijze bewoning. Het gebouw is intern verbonden met het gebouw aan de Lomanlaan 105 waarin ook hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie. Tevens is in het pand een kinderdagverblijf en Stumass gevestigd. Gezien dit gebruik is het niet wenselijk ook nog een logiesfunctie toe te staan in het gebouw. Het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft dan ook weinig nut, maar desondanks staat het u vrij een dergelijk verzoek in te dienen.



Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 20 november 2015

Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18223

Wij hebben er bewust voor gekozen om u niet aan te schrijven tot het in overeenstemming brengen van het pand met de veiligheidsvoorschriften voor logies nu duidelijk is dat een dergelijke gebruik om planologische reden niet mogelijk is. Gelet op het bovenstaande is concreet zicht op legalisatie van de genoemde overtreding niet aan de orde.

Voorts is onderzocht of handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Wij kennen een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang en het veiligheidsbelang dat is gediend met handhaving ten nadele van uw belangen bij voortzetting van de overtreding. Om deze redenen moeten wij handhavend optreden. Gezien het voorgaande gaan wij over tot het opleggen van de volgende last onder dwangsom.

Besluit

Gezien de strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet hebben wij besloten om u een last onder dwangsom op te leggen ten aanzien van het strijdige gebruik.

Wij leggen u de volgende last op:

- U dient **binnen 3 maanden** ná verzending van deze brief het illegale gebruik te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden.

De last onder dwangsom betekent dat u binnen 3 maanden ná verzending van deze brief de hiervoor vermelde maatregel getroffen moet hebben. Voert u deze opdracht niet of onvolledig binnen de gestelde termijn uit, dan verbeurt (verspeelt) u een eenmalige dwangsom van **€ 15.000,00**, zegge: *vijftienduizend euro* (art. 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht). Als de dwangsom verbeurt, moet u deze aan de gemeente betalen.

Gaat u niet of slechts gedeeltelijk over tot het voldoen aan de lastgeving, dan bent u ook na het verbeuren van de dwangsom nog steeds gehouden het strijdige gebruik te staken en gestaakt te houden. Indien blijkt dat dit besluit onvoldoende effect heeft, kunnen wij besluiten om nogmaals hogere dwangsommen op te leggen, dan wel tot bestuursdwang over te gaan.

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat de verbeurde dwangsom(men) zonodig bij dwangbevel kan/kunnen worden ingevorderd. De invorderingskosten en de wettelijke rente komen in dat geval ook voor uw rekening. Als een deel van de dwangsom al is verbeurd, kunnen wij dit tussentijds invorderen. Wij hoeven niet te wachten totdat het maximumbedrag is verbeurd.

Deze lastgeving is gericht aan de Stichting Mitros, omdat de stichting als eigenaar en vergunninghouder van het pand aan de Lomanlaan 103-105 het in haar macht heeft om aan de illegale situatie een einde te maken. Daarnaast bent u als eigenaar van het pand aan de Lomanlaan 103-105 verantwoordelijk voor het veilig (laten) gebruiken van het pand. Wij hebben een gelijkluidende last verzonden aan Logejo B.V. en Stichting Volkshuisvesting Utrecht.



Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 20 november 2015

Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18223

Zaaksgebonden werking

Op grond van artikel 5.18 van de Wabo, is dit besluit ook van toepassing op uw rechtsopvolger(s). Zou u bijvoorbeeld het eigendom verkopen, dan geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar.

Op grond van artikel 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zal dit besluit worden ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister. De inschrijving wordt verwijderd als de in het besluit genoemde werkzaamheden op, naar ons oordeel, afdoende wijze zijn uitgevoerd.

Mocht u de dwangsom verbeuren, dan zal de inschrijving pas worden verwijderd als u het bedrag van de dwangsom heeft betaald.

Bezwaar

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Het adres is:

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de mevrouw 5.1.2E 5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2E

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 – 286 00 00
www.utrecht.nl

AANTEKENEN en per post

Stichting Volkshuisvesting Utrecht
t.a.v. de heer 5.1.2E
Postbus 12027
3501 AA UTRECHT

Behandeld door 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) zienswijzeformulier en concept besluit
last onder dwangsom
Uw kenmerk
Uw brief van

5.1.2E

Datum 2 december 2015
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18861
Onderwerp Vooraankondiging last onder dwangsom
Verzonden 04 DEC. 2015
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Van Hooijdonk,

Door de heer 5.1.2E 5.1.2E inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving, is geconstateerd dat de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de **Lomanlaan 103** te Utrecht illegaal voor logies wordt gebruikt. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Tevens hebben wij meerdere overlastmeldingen ontvangen.

Wij hebben besloten handhavend op te treden tegen het illegale gebruik. Wij zijn voornemens u een last onder dwangsom op te leggen. U dient **binnen 3 maanden** ná verzending van de definitieve last het illegale gebruik te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden.

Hierbij zenden wij u onze vooraankondiging toe. Over ons voornemen kunt u uw zienswijze (mening) geven. Wanneer uw zienswijze ons daartoe aanleiding geeft, kunnen wij, op basis van een belangenafweging, afzien van ons voornemen of ons voornemen wijzigen. U kunt uw zienswijze binnen **10 dagen** na de verzenddatum van deze brief schriftelijk of mondeling kenbaar maken (artikel 4:8 en 4:9 van de Algemene wet bestuursrecht). Doet u dit schriftelijk, dan kunt u gebruik maken van bijgaand zienswijzeformulier.

Als u uw zienswijze mondeling wilt geven of als u vragen heeft over deze brief, dan kunt u daarover contact opnemen met mevrouw 5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2E



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 2 december 2015

Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18861

Een last onder dwangsom is een middel om u te dwingen een overtreding te beëindigen. Als u de overtreding niet op tijd beëindigd heeft, dan bent u verplicht de dwangsom te betalen. Het concept van dit besluit is bij deze brief gevoegd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

drs. J. Kleijwegt

Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 2 december 2015
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18861

ZIENSWIJZEFORMULIER

Betreft adres : Lomanlaan 103 te Utrecht

Naam jurist : 5.1.2E

Telefoon : 5.1.2E

Dossiernummer : CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18861

In verband met de voorbereiding van een beschikking (zoals beschreven in bijgaande brief) heeft u op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de mogelijkheid om uw zienswijze naar voren te brengen. Als u hiervan gebruik wilt maken, kunt u daarvoor dit formulier, volledig ingevuld en ondertekend, **binnen 10 dagen** na verzending van bijgaande brief sturen aan onderstaand adres.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Invuldatum :

Naam :

Adres :

Woonplaats :

Handtekening :

U kunt dit formulier sturen aan:

College van B & W, p/a Hoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postbus 8406, 3503 RK UTRECHT

Datum 2 december 2015
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18861

Behandeld door	5.1.2E	Datum	
Doorkiesnummer	5.1.2E	Ons kenmerk	CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18861
E-mail	5.1.2E@utrecht.nl	Onderwerp	CONCEPT
Bijlage(n)			
Uw kenmerk		Verzonden	
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte heer Van Hooijdonk,

Door de heer 5.1.2E inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving, is geconstateerd dat de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de **Lomanlaan 103** te Utrecht illegaal voor logies wordt gebruikt. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Tevens hebben wij overlastmeldingen ontvangen.

Wij hebben besloten handhavend op te treden tegen het illegale gebruik.

Juridisch kader

Artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bepaalt dat het verboden is zonder een door burgemeester en wethouders verleende 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.

Artikel 5.1 van de Wabo bepaalt dat de Wabo van toepassing is met betrekking tot de handhaving van het bij of krachtens de Wabo bepaalde, alsmede met betrekking tot de handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet voor zover dit bij of krachtens de genoemde wetten is bepaald.

Artikel 5.2 van de Wabo geeft aan dat het bevoegd gezag tot taak heeft zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wetten voor degene die het betrokken project uitvoert, geldende voorschriften.



Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 2 december 2015

Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18861

Artikel 5.17 van de Wabo bepaalt dat een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet kan inhouden, dat het bouwen of het gebruik wordt gestaakt.

Op grond van artikel 2, lid 1, onder c van de Woningwet worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur technische voorschriften gegeven omtrent het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

Het Bouwbesluit 2012 maakt onderscheid in gebruiksfuncties. Een logiesfunctie betreft een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen (artikel 1.1, lid 2 van het Bouwbesluit 2012). Dit wordt in het Bouwbesluit 2012 expliciet onderscheiden van een woonfunctie.

Op grond van artikel 1b, lid 3 van de Woningwet is het verboden een bouwwerk, open erf 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, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven met oplegging van een dwangsom is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet, de artikelen 5.1, 5.2 en 5.14 tot en met 5.23 van de Wabo, artikel 5:4 en 5:21 t/m 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

Planologisch kader

Voor het perceel aan de Lomanlaan 103 te Utrecht geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (hierna: 'bestemmingsplan', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd', dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de functieaanduiding 'Kantoor'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Tot maatschappelijke voorzieningen worden gerekend voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Ter plaatse van de aanduiding 'Kantoor' is de grond tevens bestemd voor bestaande kantoren, alsmede zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten. Op basis van het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' diende een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik te worden verleend alvorens bewoning werd toegestaan.

Op 4 juni 2014 (verzonden 5 juni 2014, kenmerk: HZ_WABO-12-15635) is een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een woonzorgcomplex naar doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur). Deze omgevingsvergunning zag op het gehele pand aan de Lomanlaan 103. Nadien is op 20 januari 2015 (kenmerk: HZ_WABO-14-22568) een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een kantoor/algemene ruimten in een woonzorgcomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning op de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103.

Op grond van deze omgevingsvergunningen is het toegestaan het pand aan de Lomanlaan 103 te gebruiken voor doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur) en de begane grond en eerste



Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 2 december 2015

Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18861

verdieping als wooncomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning. Gebleken is dat de begane grond en eerste verdieping echter worden gebruikt als logiesfunctie voor het bieden van tijdelijk onderdak aan personen. De personen die tijdelijk onderdak hebben op deze verdiepingen staan niet ingeschreven in de Gemeentelijke basisadministratie, hebben elders hun hoofdverblijf en het betreft een wisselend aantal. Met deze personen is evenmin een schriftelijk huurcontract gesloten en bij deze personen, welke veelal EU-arbeidsmigranten zijn, wordt de huursom ingehouden op het loon. Ook de aankondiging in de hal (werktijdenlijst) wijst op het feit dat het hier arbeidsmigranten zijn die tijdelijk onderdak hebben verkregen in het pand. Van een woonfunctie is derhalve geen sprake. Het is in strijd met de Woningwet om het bouwwerk 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. Gezien de logiesfunctie dient aan de (brandveiligheids)voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 te worden voldaan, hetgeen niet het geval is. Dit is in strijd met de Woningwet. Daarbij merken wij voorts op, dat een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik van een bouwwerk moet worden aangevraagd voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen (artikel 2.1 van de Wabo jo. 2.2 van het Besluit omgevingsrecht). Voorts is het gebruik in strijd met het bestemmingsplan en de nadien verleende omgevingsvergunningen, zodat wij bevoegd zijn tot handhavend optreden.

Zienswijze

In het definitieve besluit volgt hier de weergave van uw eventueel ingediende zienswijze en onze reactie daarop.

Conclusie en belangenafweging

Het algemene belang is gediend met handhaving van wettelijke voorschriften. Als bevoegd bestuursorgaan moeten wij in de regel optreden tegen een overtreding van een wettelijk voorschrift. In uw geval is handhavend optreden noodzakelijk vanwege het illegaal gebruik van de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Alleen in bijzondere gevallen kunnen wij hiervan afzien. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Daarnaast 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. In uw geval is van beide situaties geen sprake, hetgeen hierna zal worden toegelicht.

Voordat wij overgaan tot handhavend optreden, onderzoeken wij of concreet zicht op legalisatie van de geconstateerde overtreding bestaat. Legalisatie zou alleen kunnen door verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Wij achten een logiesfunctie op deze locatie uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit veiligheidsoverwegingen niet wenselijk. De Lomanlaan 103 is een gebouw waarin hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie met kamergewijze bewoning. Het gebouw is intern verbonden met het gebouw aan de Lomanlaan 105 waarin ook hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie. Tevens is in het pand een kinderdagverblijf en Stumass gevestigd. Gezien dit gebruik is het niet wenselijk ook nog een logiesfunctie toe te staan in het gebouw. Het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft dan ook weinig nut, maar desondanks staat het u vrij een dergelijk verzoek in te dienen.



Datum 2 december 2015
Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18861

Wij hebben er bewust voor gekozen om u niet aan te schrijven tot het in overeenstemming brengen van het pand met de veiligheidsvoorschriften voor logies nu duidelijk is dat een dergelijke gebruik om planologische reden niet mogelijk is. Gelet op het bovenstaande is concreet zicht op legalisatie van de genoemde overtreding niet aan de orde.

Voorts is onderzocht of handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Wij kennen een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang en het veiligheidsbelang dat is gediend met handhaving ten nadele van uw belangen bij voortzetting van de overtreding. Om deze redenen moeten wij handhavend optreden. Gezien het voorgaande gaan wij over tot het opleggen van de volgende last onder dwangsom.

Besluit

Gezien de strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet hebben wij besloten om u een last onder dwangsom op te leggen ten aanzien van het strijdige gebruik.

Wij leggen u de volgende last op:

- U dient **binnen 3 maanden** ná verzending van deze brief het illegale gebruik te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden.

De last onder dwangsom betekent dat u binnen 3 maanden ná verzending van deze brief de hiervoor vermelde maatregel getroffen moet hebben. Voert u deze opdracht niet of onvolledig binnen de gestelde termijn uit, dan verbeurt (verspeelt) u een eenmalige dwangsom van **€ 15.000,00**, zegge: *vijftienduizend euro* (art. 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht). Als de dwangsom verbeurt, moet u deze aan de gemeente betalen.

Gaat u niet of slechts gedeeltelijk over tot het voldoen aan de lastgeving, dan bent u ook na het verbeuren van de dwangsom nog steeds gehouden het strijdige gebruik te staken en gestaakt te houden. Indien blijkt dat dit besluit onvoldoende effect heeft, kunnen wij besluiten om nogmaals hogere dwangsommen op te leggen, dan wel tot bestuursdwang over te gaan.

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat de verbeurde dwangsom(men) zonodig bij dwangbevel kan/kunnen worden ingevorderd. De invorderingskosten en de wettelijke rente komen in dat geval ook voor uw rekening. Als een deel van de dwangsom al is verbeurd, kunnen wij dit tussentijds invorderen. Wij hoeven niet te wachten totdat het maximumbedrag is verbeurd.

Deze lastgeving is gericht aan de Stichting Volkshuisvesting Utrecht, omdat deze stichting als (ver)huurder van het pand aan de Lomanlaan 103-105 het in haar macht heeft om aan de illegale situatie een einde te maken. Daarnaast bent u als (ver)huurder van het pand aan de Lomanlaan 103-105 verantwoordelijk voor het veilig (laten) gebruiken van het pand. We hebben een gelijkkluidende last verzonden aan Logejo B.V. en Stichting Mitros.



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 2 december 2015

Ons kenmerk CHZ_KLA-15-40781-CDZVAK-18861

Zaaksgebonden werking

Op grond van artikel 5.18 van de Wabo, is dit besluit ook van toepassing op uw rechtsopvolger(s). Zou u bijvoorbeeld het eigendom verkopen, dan geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar.

Op grond van artikel 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zal dit besluit worden ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister. De inschrijving wordt verwijderd als de in het besluit genoemde werkzaamheden op, naar ons oordeel, afdoende wijze zijn uitgevoerd. Mocht u de dwangsom verbeuren, dan zal de inschrijving pas worden verwijderd als u het bedrag van de dwangsom heeft betaald.

Bezwaar

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Het adres is:

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de mevrouw 5.1.2E 5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2E

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,

drs. J. Kleijwegt

Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

AANTEKENEN en per post

Logejo B.V.
Markt 43
5554 CA VALKENSWAARD

5.1.2E

Behandeld door 5.1.2E

Doorkiesnummer 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) Geen

Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 22 september 2016

Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-
CDZ_LOD-18895

Onderwerp Last onder dwangsom

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw en/of heer,

Door de heer 5.1.2E 5.1.2E inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving, is geconstateerd dat de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de 5.1.2E te Utrecht illegaal voor logies wordt gebruikt. Op 8 september 2016 is dit wederom geconstateerd door een inspectie van de afdeling Toezicht & Handhaving, uitgevoerd door inspecteurs de heren 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E en mevrouw 5.1.2E Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Tevens hebben wij vele overlastmeldingen ontvangen. Aan de hand van een vooraankondiging d.d. 2 december 2015 (verzonden d.d. 4 december 2015) hebben wij u reeds eerder van deze illegale situatie op de hoogte gesteld. Hiertegen heeft u een zienswijze kenbaar gemaakt. Ondanks deze zienswijze hebben wij toch besloten om handhavend op te treden tegen het illegale gebruik.

Juridisch kader

Artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bepaalt dat het verboden is zonder een door burgemeester en wethouders verleende 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.

Artikel 5.1 van de Wabo bepaalt dat de Wabo van toepassing is met betrekking tot de handhaving van het bij of krachtens de Wabo bepaalde, alsmede met betrekking tot de handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet voor zover dit bij of krachtens de genoemde wetten is bepaald.

Artikel 5.2 van de Wabo geeft aan dat het bevoegd gezag tot taak heeft zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wetten voor degene die het betrokken project uitvoert, geldende voorschriften.

Artikel 5.17 van de Wabo bepaalt dat een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet kan inhouden, dat het bouwen of het gebruik wordt gestaakt.

Artikel 1a, lid 2 van de Woningwet draagt een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Op grond van artikel 7.17 van het Bouwbesluit 2012 dient het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein zodanig te zijn dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt. Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte (artikel 7.18 Bouwbesluit 2012).

Op grond van artikel 1b, lid 3 van de Woningwet is het verboden een bouwwerk, open erf 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, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

Op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van de Woningwet worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur technische voorschriften gegeven omtrent het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

Het Bouwbesluit 2012 maakt onderscheid in gebruiksfuncties. Een logiesfunctie betreft een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen (artikel 1.1, lid 2 van het Bouwbesluit 2012). Dit wordt in het Bouwbesluit 2012 expliciet onderscheiden van een woonfunctie.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven met oplegging van een dwangsom is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet, de artikelen 5.1, 5.2 en 5.14 tot en met 5.23 van de Wabo, artikel 5:4 en 5:21 t/m 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

Planologisch kader

Voor het perceel aan de Lomanlaan 103 te Utrecht geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (hierna: 'bestemmingsplan', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd', dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de functieaanduiding 'Kantoor'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Tot maatschappelijke voorzieningen worden gerekend voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Ter plaatse van de aanduiding 'Kantoor' is de grond tevens bestemd voor bestaande kantoren, alsmede zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten. Op basis van het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' diende een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik te worden verleend alvorens bewoning werd toegestaan.

Op 4 juni 2014 (verzonden 5 juni 2014, kenmerk: HZ_WABO-12-15635) is een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een woonzorgcomplex naar doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur). Deze

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18895

omgevingsvergunning zag op het gehele pand aan de Lomanlaan 103. Uit de aanvraag bleek specifiek dat het pand voor 'Wonen' en 'overige gebruiksfuncties' (zijnde Stumass) gebruikt zou worden. Nadien is op 20 januari 2015 (kenmerk: HZ_WABO-14-22568) een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een kantoor/algemene ruimten in een woonzorgcomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning op de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Uit de aanvraag bleek specifiek dat het pand voor 'Wonen' gebruikt zou worden. Bovendien heeft de aanvrager van de vergunning en tevens vergunninghouder (Mitros) bevestigd, dat de aangevraagde bestemming en daarmee het voorgenomen verhuur zag op verhuur van woningen aan starters en studenten. Tijdelijke verhuur van kamers aan arbeidsmigranten of het gebruik als pension is niet de intentie geweest van Mitros bij aanvraag van de betreffende woonbestemming. Op grond van deze omgevingsvergunningen is het toegestaan het pand aan de Lomanlaan 103 te gebruiken voor doelgroepen en studentenhuisvesting (kamerverhuur) en de begane grond en eerste verdieping als wooncomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning.

Constateringen

Geconstateerd is dat de begane grond en eerste verdieping, en een aantal kamers op hoger gelegen verdiepingen, worden gebruikt als logiesfunctie voor het bieden van tijdelijk onderdak aan arbeidsmigranten. De personen die tijdelijk onderdak hebben op deze verdiepingen staan, op een enkeling na, niet ingeschreven in de Basisregistratie Personen (voorheen Gemeentelijke basisadministratie) en bij de personen die staan ingeschreven zijn gerede vermoedens dat zij tussentijds ergens anders hebben verbleven (vergelijking data inschrijving BRP met nachtregistratielijst). Hieruit blijkt dus dat de personen elders hun hoofdverblijf hebben.

Tevens is geconstateerd dat met deze personen geen schriftelijk huurcontract is gesloten en bij deze personen, welke veelal EU-arbeidsmigranten zijn, wordt de huursom ingehouden op het loon. De arbeidsmigranten hebben verklaard dat de hoogte van de huur afhankelijk is van aantal gewerkte uren. De huur eindigt zodra het arbeidscontract eindigt. Ook blijkt uit de huurcontract(en) dat de kamers met andere medewerkers gedeeld moeten worden. Op het salaris wordt tevens ziektekostenpremie ingehouden. Ook de aankondiging in de hal (werktijdenlijst) wijst op het feit dat in het pand arbeidsmigranten woonachtig zijn die tijdelijk onderdak hebben verkregen in het pand. Door bewoners is ook verklaard, en zo blijkt ook uit de klachten over overlast, dat de arbeidsmigranten in shifts worden opgehaald en teruggebracht naar het werkadres. De arbeidsmigranten komen voor een relatief korte termijn en bij wisseling van de wacht komt het voor dat in de hal wordt geslapen. Dit gebeurt omdat de kamers nog bezet worden door de vertrekkende arbeidsmigranten. Op zo'n 'wisseldag' staat de gehele hal vol met koffers, tassen en plastic tassen. Elke 3 á 4 maanden komt een nieuwe groep arbeidsmigranten. De arbeidsmigranten hebben tijdens de inspectie ook verklaard, dat het verblijf maar van korte duur is en dat zij de Lomanlaan beschouwen als hotel. Dit blijkt ook uit de nachtregistratielijst, waarin sprake is van een tweetal vacante 'bedden'. Verder is uit de inspectie gebleken, dat op de kamers een geringe hoeveelheid persoonlijke eigendommen aanwezig zijn en de kamers onpersoonlijk zijn ingericht. Van een woonfunctie is derhalve geen sprake. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan en de nadien verleende omgevingsvergunningen, zodat wij bevoegd zijn tot handhavend optreden.

Vóorts is het in strijd met de Woningwet om het bouwwerk 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. Gezien de logiesfunctie dient aan de (brandveiligheids)voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 te worden voldaan, hetgeen niet het geval is. Dit is in strijd met de

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18895

Woningwet. Daarbij merken wij voorts op, dat een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik van een bouwwerk moet worden aangevraagd voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen (artikel 2.1 van de Wabo jo. 2.2 van het Besluit omgevingsrecht).

Verder dient op grond van de zorgplicht van artikel 1a van de Woningwet ervoor zorg te worden gedragen dat geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt. Indien al sprake zou zijn van een woonfunctie, dient u ervoor zorg te dragen dat de woonfunctie door niet meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte wordt bewoond. Uit inspecties is gebleken, dat verschillende kamers worden gebruikt door meer personen dan op basis van het Bouwbesluit 2012 is toegestaan. Zo was een van de kamers zelfs bewoond door 7 personen terwijl op grond van de oppervlakte slechts 3 personen op de kamer zijn toegestaan. Dit is in strijd met het Bouwbesluit 2012.

Wij hebben ook veel overlastmeldingen over het pand ontvangen. Door bewoners en omwonenden wordt melding gemaakt van geluidsoverlast in en rondom het pand. Daarbij wordt aangegeven dat de arbeidsmigranten er een andere levensstijl op nahouden, waarbij veel wordt gedronken, gerookt en geschreeuwd. Bij de komst van een nieuwe groep arbeidsmigranten ontstaat er ook weer meer overlast, omdat zij nog niet op de hoogte zijn van de huisregels.

Aangezien de kamers worden gebruikt voor logies is tevens komen vast te staan dat sprake is van onttrekking van woonruimte, hetgeen in strijd is met de Huisvestingswet. Wij zijn tevens voornemens u hierop via een afzonderlijk handhavingstraject aan te schrijven.

Zienswijze

Op 16 december 2015 hebben wij een zienswijze ontvangen van Bureau Aard, ingediend namens Logejo B.V. Hierna wordt de ingediende zienswijze samenvattend weergegeven en voorzien van een reactie.

1. Inschrijving gemeentelijke basisregistratie personen

Logejo B.V. is van mening dat geen sprake is van logiesverstrekking, maar van kamerbewoning en geen sprake is van de overtreding van enig (wettelijk) voorschrift. Kamerbewoning is volgens Logejo B.V. blijkens de op 20 januari 2015 verleende omgevingsvergunning, wel toegestaan.

Logejo B.V. stelt dat de bewoners permanent in het pand verblijven en ook hun hoofdverblijf in het pand hebben. Volgens Logejo B.V. hebben de bewoners zich na aankomst tot de gemeente Utrecht gewend om zich in te schrijven in de Basisregistratie personen (BRP). Volgens Logejo B.V. heeft de gemeente de inschrijvingen geweigerd en heeft hierover per e-mail contact gehad met de gemeente Utrecht. De heer ^{5.1.2E} van Logejo B.V., heeft naar eigen zeggen ná zijn e-mailberichten niet meer van de gemeente vernomen. Nu de gemeente de inschrijvingen in de BRP weigert, geeft zij volgens Logejo B.V. geen uitvoering aan haar taak en wettelijke verplichting. Ook vindt Logejo B.V. de reden om de inschrijvingen te weigeren onduidelijk. Volgens Logejo B.V. lijkt de gemeente inmiddels van koers te zijn gewijzigd. Inmiddels hebben veel bewoners zich in kunnen schrijven op het adres van het pand.

Gemeentelijke reactie: Voor zover al personen in het GBA staan ingeschreven op de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103, bewijst het enkele feit dat personen staan in geschreven in de GBA nog niet dat geen tijdelijk onderdak wordt geboden en dus sprake is van logies in plaats van kamerbewoning. Zo blijkt uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18895

Raad van State van 16 juni 2010¹ dat alle omstandigheden van het geval worden betrokken bij de afweging of sprake is van kamerbewoning dan wel een logiesfunctie. De Afdeling oordeelde hierbij dat de enkele gestelde omstandigheid dat een aantal personen langer dan zes maanden in het pand verblijft niet maakt, dat geen tijdelijk onderdak aan mensen wordt geboden. De eisen die ingevolge het Bouwbesluit gelden voor panden met logiesfunctie zien op het bevorderen van de brandveiligheid van panden die worden gebruikt door veel, wisselende aantallen, personen. Bij de situatie aan de Lomanlaan 103 is geconstateerd, dat op deze verdiepingen sprake is van gebruik door veel, wisselende aantal personen waarmee geen schriftelijk huurcontract is gesloten en waarbij de huursom wordt ingehouden op het loon. Ook de aankondiging in de hal (werktijdenlijst) wijst op het feit dat het hier arbeidsmigranten zijn die tijdelijk onderdak hebben verkregen in het pand. Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat sprake is van een logiesfunctie, waarvoor andere (brandveiligheids)voorschriften gelden.

2. Verwarren kamers in logiesgebouw met kamerverhuur

Logejo B.V. verwijst naar de handreiking 'Ruimte voor arbeidsmigranten'. Volgens deze handreiking is logies 'het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft'. Blijkens diezelfde handreiking is kamerverhuur 'het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerhuurder ter plaatse zijn hoofdverblijf heeft'. De handreiking geeft volgens Logejo B.V. ook aan, dat verhuur van kamers in logiesgebouwen niet moet worden verward met kamerverhuur. Het lijkt er volgens Logejo B.V. op dat de gemeente in het onderhavige geval het verhuren van kamers in logiesgebouwen verward met kamerverhuur. Volgens Logejo B.V. is de kern van het onderscheid tussen logies en kamerbewoning of de bewoner zijn hoofdverblijf elders of ter plaatse heeft. Logejo B.V. benadrukt dat de bewoners het hoofdverblijf in het pand hebben en stelt dat het pand binnen het toegestane en vergunde gebruik wordt geëxploiteerd voor kamerverhuur. Omdat volgens Logejo B.V. geen sprake is van logies, maar van kamerbewoning, kan volgens Logejo B.V. ook geen sprake zijn van strijdigheid met de (brandveiligheids)voorschriften uit het Bouwbesluit.

Gemeentelijke reactie: In het Bouwbesluit 2012 is een onderscheid gemaakt tussen een logiesfunctie en woonfunctie. Een logiesfunctie is een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen. Een woonfunctie is een gebruiksfunctie voor wonen. Onder woonfunctie vallen bouwwerken of delen daarvan met een woonbestemming, zoals vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen, studentenhuizen en woonwagens. Kamerverhuur is een vorm van een woonfunctie. Een woonfunctie en een logiesfunctie betreffen inderdaad andere woonvormen waarvoor op basis van het Bouwbesluit 2012 ook andere brandveiligheidseisen gelden. Door Logejo B.V. wordt gesteld dat op de begane grond en eerste verdieping sprake is van kamerverhuur nu de bewoners het hoofdverblijf in het pand hebben. Zoals hiervoor in de reactie onder punt 1 is aangegeven, is sprake van een logiesfunctie.

3. Overlastmeldingen

Logejo B.V. stelt dat in de vooraankondiging niet wordt vermeld welke overlastmeldingen het betreft en van welke data de meldingen dateren. Bij gebrek aan wetenschap en bewijs betwist Logejo B.V. de stelling. Het feit dat sprake is van overlast en van overlastmeldingen, kan volgens Logejo B.V. ook niet de conclusie dragen dat sprake zou zijn van strijdig gebruik van het pand.

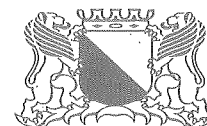
¹ Zaaknummer: 200908935/1/H1.

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18895

Gemeentelijke reactie:

Over het pand hebben wij verschillende overlastmeldingen ontvangen. Hierna volgt een kort geanonimiseerd overzicht van deze meldingen vanaf augustus 2015:

- 12 augustus 2015: klacht over geluidsoverlast, intimidatie, parkeerproblemen;
- 23 augustus 2015: klacht ingediend bij de politie over geluidsoverlast;
- 24 augustus 2015: klacht over geluidsoverlast door harde muziek/hard rijden door bewoners/bezoekers;
- 31 augustus 2015: klacht over geluidsoverlast, (zwerf)afval en parkeerproblemen;
- 31 augustus 2015: klacht over geluidsoverlast in avond en nacht, (zwerf)afval in de buurt en tuin en parkeerproblemen;
- 7 september 2015: klacht over geluidsoverlast door rokers en het achterblijven van vele peuken;
- 14 september 2015: klacht over geluidsoverlast door rokende en drinkende bewoners en door (hard) rijdende auto's in de avond en nacht;
- 14 september 2015: klacht over geluidsoverlast door luid pratende/schreeuwende mensen, parkeerproblemen, (zwerf)afval;
- 20 september 2015: geluidsoverlast en afval naast containers;
- 29 oktober 2015: klacht betreft geluidsoverlast rond 00.30 uur op de eerste verdieping. Het lijkt of er spullen gesloopt worden. Bij aankomst van politie bleek de overlast net gestopt te zijn. De melder gaf bij politie aan de laatste tijd meer overlast te ervaren van veelal Poolse mannen op de eerste verdieping;
- 29 oktober 2015: klacht rond 01.30 uur. Moeite om aantal bewoners in bedwang te houden welke eerder op de avond voor overlast hadden gezorgd en welke na aanspreken zeer intimiderend zijn geweest. Politie constateerde zelf dat de groep bestaande uit 6 mannen en 1 vrouw van Poolse afkomst moeilijk aanspreekbaar waren, omdat ze zeer waarschijnlijk erg onder invloed waren. Het zou gaan om 1.2 kamer 5 en 6. De politie constateerde ook een gat in de muur in kamer 5 welke zou zijn veroorzaakt door een bewoner van kamer 6. Hij wist zelf niet waarom hij dit gat in de muur had geslagen;
- 1 november 2015: klacht bij de politie, omdat regelmatig overlast wordt ervaren vanuit de Lomanlaan 103;
- 4 november 2015: klacht dat de bewoners van het pand de gang van het kinderdagverblijf betreden, omdat er een vluchtroute doorheen loopt. Melder heeft al een jaar geleden aangegeven dat dit niet kan en dat het moet worden opgelost. Inmiddels weten bewoners dat ze bij het kinderdagverblijf naar binnen kunnen lopen en verdwijnt er wasmiddel uit de natte ruimte. Buiten wordt overlast ondervonden doordat bewoners van boven peuken in de tuin gooien. Via een flyeractie met teksten in het pools probeert de melder de nieuwe burens tot ander gedrag te bewegen;
- 7 november 2015: geluidsoverlast tot 02:00 uur/02:30 uur van onder andere Poolse bewoners;
- 15 februari 2016: bewoner doet melding bij politie van geforceerd slot in berging;
- 22 maart 2016: klacht over huisvuil en grof vuil;
- 24 maart 2016: puinhoop geconstateerd door THOR: vuilniszakken op terrein, messen gevonden, bewoners gooien van alles uit raam, lawaai-overlast etc. BOA maakt zich zorgen om volksgezondheid;
- 14 april 2016: klacht over nachtelijke geluidsoverlast door bewoners. Tevens klacht over openstaande vuilcontainers, grof vuil dat blijft liggen (matras, koelkast, kluis);
- 11 juni 2016: klacht over overlast op straat: arbeidsmigranten lopen te lachen en gillen op straat, tussen 04.00 en 04.30 uur 's ochtends. Tevens vervuiling door afval;



Datum 22 september 2016

Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18895

- 23 juni 2016: klacht over handgemeen tussen bewoners ná aanspreken over gedrag van arbeidsmigranten;
- 18 juli 2016: klacht over geluidsoverlast tussen 23.30 en 0.30 uur. Hiervan is ook melding gemaakt bij de politie;
- 26 juli 2016: klacht over geluidsoverlast van 22.00 tot 01.00 uur. Vanaf 04.00 begon de geluidsoverlast weer;
- 27 juli 2017: melding van vandalisme bij de politie;
- 2 augustus 2016: klacht over geluidsoverlast tussen 22.00 en 01.00 uur en om 05.00 uur bij vertrek van arbeidsmigranten naar het werk;
- 7 augustus 2016: klacht over geluidsoverlast om 0.00 en 05.00 uur;
- 8 augustus 2016: klacht over grof vuil en bouwafval, o.a. matrassen en ijskast;
- 9 augustus 2016: klacht over overlast. De voordeur is verzamelplek voor arbeidsmigranten, hierdoor ontstaat ook geluidsoverlast 's nachts. Arbeidsmigranten gebruiken ramen op begane grond als deur. Geen schoonmaak in of rondom complex en veel afval in de garage. Geen reparaties aan lift, die wekenlang kapot is. Verlichting garage werkt niet. Deur parkeerdek weggerot (geen bescherming inbraak).
- 13 augustus 2016: klacht over vervuiling van buitenruimte, hetgeen ook zichtbaar is vanaf de openbare weg. Geluidsoverlast door bewoners in avond- en nachturen;
- 13 augustus 2016: geluidsoverlast waarover ook de politie is gebeld;
- 13 augustus 2016: klacht over een arbeidsmigrant urinerend in de lift, die probeert de deuren te openen door de o.a. in te trappen. Overlast als gevolg van vertrekkende busjes.
- 14 augustus 2016: geluidsoverlast 04.00 uur 's nachts tot 05.00 uur 's nachts;
- 17 augustus 2016: geluidsoverlast van 22.30 tot laat en ook vanaf 05.15 uur;
- 22 augustus 2016: geluidsoverlast vanaf 23.30 uur;
- 21 augustus 2016: klacht over vandalisme waarbij de voordeur is vernield en schelden en bedreigen medebewoner.
- 28 augustus 2016: geluidsoverlast vanaf 05:00 uur als gevolg luid praten door mensen die naar het werk gaan;
- 1 september 2016: geluidsoverlast tussen 04.30 en 05.15;
- 4 september 2016: geluidsoverlast rond 05.00 uur;
- 13 september 2016: geluidsoverlast tussen 22.00 en 23.00 uur;
- 14 september 2016: geluidsoverlast rond 1.30 uur.

Het feit dat sprake is van overlast en van overlastmeldingen, zorgt inderdaad niet voor een strijdigheid van het gebruik, maar gezien deze overlastmeldingen zijn wij wel gehouden om actie te ondernemen. Uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een illegale logiesfunctie. Dit is in strijd met de Woningwet, het bestemmingsplan en de nadien verleende omgevingsvergunningen, zodat wij bevoegd zijn tot handhavend optreden. Voorts ontbreekt een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik.

4. Bedrag voorgenomen dwangsom

Logejo B.V. is van mening dat de voorgenomen dwangsom disproportioneel hoog is. Artikel 5:32b, lid 3, Awb bepaalt dat de bedragen van een last onder dwangsom in een redelijke verhouding tot de zwaarte van het geschonden belang en tot de beoogde werking van de dwangsom staan. In casu gaat het naar de mening van Logejo B.V. om een disproportioneel hoge dwangsom. Een bedrag van €15.000,- ineens staat naar de mening van Logejo B.V. niet in (redelijke) verhouding tot de ernst van de vermeende overtreding en dus tot de zwaarte van het vermeende geschonden belang. Ook staat een bedrag van €15.000,- ineens naar de mening van Logejo B.V. niet in (redelijke)

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18895

verhouding tot de beoogde werking van de dwangsom. Volgens Logejo B.V. kan ook worden gekozen voor een lagere dwangsom (verspreid over verschillende tijdseenheden) kiezen. Verder merkt Logejo B.V. op, dat in de brief de hoogte van de voorgenomen dwangsom niet wordt gemotiveerd.

Gemeentelijke reactie: Het opleggen van een last onder dwangsom heeft tot doel het voorkomen van verdere overtredingen. Verder is het van groot belang dat de veiligheid van de personen die gebruik maken van de logiesfunctie van het pand wordt gewaarborgd. De hoogte van de dwangsom achten wij derhalve niet onredelijk in verhouding tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging.

Conclusie en belangenafweging

Het algemene belang is gediend met handhaving van wettelijke voorschriften. Als bevoegd bestuursorgaan moeten wij in de regel optreden tegen een overtreding van een wettelijk voorschrift. In uw geval is handhavend optreden noodzakelijk vanwege het illegaal gebruik van de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Alleen in bijzondere gevallen kunnen wij hiervan afzien. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Daarnaast 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. In uw geval is van beide situaties geen sprake, hetgeen hierna zal worden toegelicht.

Voordat wij overgaan tot handhavend optreden, onderzoeken wij of concreet zicht op legalisatie van de geconstateerde overtreding bestaat. Legalisatie zou alleen kunnen door verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Wij achten een logiesfunctie op deze locatie uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit veiligheidsoverwegingen niet wenselijk. De Lomanlaan 103 is een gebouw waarin hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie met kamergewijze bewoning. Het gebouw is intern verbonden met het gebouw aan de Lomanlaan 105 waarin ook hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie. Tevens is in het pand een kinderdagverblijf en Stumass gevestigd. Gezien dit gebruik is het niet wenselijk ook nog een logiesfunctie toe te staan in het gebouw. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning van 5 juni 2014 en 20 januari 2015 is ook specifiek rekening gehouden met de komst van starters, studenten en autistische jongeren. De stedenbouwkundige afdeling acht het niet wenselijk om de bestemming van het pand verder te wijzigen. Wij onderschrijven dit standpunt gelet op het negatief ruimtelijk uitstralingseffect op de omgeving. Het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft dan ook weinig nut, maar desondanks staat het u vrij een dergelijk verzoek in te dienen.

Wij hebben er bewust voor gekozen om u niet aan te schrijven tot het in overeenstemming brengen van het pand met de veiligheidsvoorschriften voor logies nu duidelijk is dat een dergelijke gebruik om planologische reden niet mogelijk is. Gelet op het bovenstaande is concreet zicht op legalisatie van de genoemde overtreding niet aan de orde.

Voorts is onderzocht of handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Wij kennen een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang en het veiligheidsbelang dat is gediend met handhaving ten nadele van uw belangen bij voortzetting van de overtreding. Om deze redenen moeten wij handhavend optreden. Gezien het voorgaande gaan wij over tot het opleggen van de volgende last onder dwangsom.

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18895

Besluit

Gezien de strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo en artikel 1a, lid 2 en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet hebben wij besloten om u een last onder dwangsom op te leggen ten aanzien van het strijdige gebruik.

Wij leggen u de volgende last op:

- U dient **binnen 3 maanden** ná verzending van deze brief:
 1. het illegale gebruik van het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden;
 2. de overbewoning in het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden.

De last onder dwangsom betekent dat u binnen 3 maanden ná verzending van deze brief de hiervoor vermelde maatregel getroffen moet hebben. Voert u deze opdracht niet of onvolledig binnen de gestelde termijn uit, dan verbeurt (verspeelt) u een eenmalige dwangsom van **€ 15.000,00**, *zegge: vijftienduizend euro* (art. 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht) ineens. Als de dwangsom verbeurt, moet u deze aan de gemeente betalen. Voor alle duidelijkheid: voor het niet volledig nakomen van de eerste last verbeurt u een dwangsom van € 10.000,- (*zegge: tienduizend euro*) ineens, voor het niet volledig nakomen van de tweede last verbeurt u een dwangsom van € 5.000,- (*zegge: vijfduizend euro*) ineens en voor het niet volledig nakomen van beide lasten verbeurt u een dwangsom van € 15.000,- (*zegge: vijftienduizend euro*) ineens.

Gaat u niet of slechts gedeeltelijk over tot het voldoen aan de lastgeving(en), dan bent u ook na het verbeuren van de dwangsom nog steeds gehouden het strijdige gebruik te staken en gestaakt te houden. Indien blijkt dat dit besluit onvoldoende effect heeft, kunnen wij besluiten om nogmaals hogere dwangsommen op te leggen, dan wel tot bestuursdwang over te gaan.

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat de verbeurde dwangsom(men) zonodig bij dwangbevel kan/kunnen worden ingevorderd. De invorderingskosten en de wettelijke rente komen in dat geval ook voor uw rekening. Als een deel van de dwangsom al is verbeurd, kunnen wij dit tussentijds invorderen. Wij hoeven niet te wachten totdat het maximumbedrag is verbeurd.

Deze lastgeving is gericht aan de Logejo B.V., omdat Logejo B.V. als tussenpersoon en werkgever fungeert van de personen die tijdelijk onderdak verkrijgen in het pand aan de Lomanlaan 103 en het derhalve in haar macht heeft om aan de illegale situatie een einde te maken. Daarnaast is de stichting als werkgever verantwoordelijk voor het veilig huisvesten van de werknemers. Wij hebben een gelijkluidende last verzonden aan Stichting Mitros en Stichting Volkshuisvesting Utrecht. Hiervoor geldt eveneens een eenmalige dwangsom van € 15.000,00. Enkel indien een van de overtreders gehoor geeft aan de last, dan zijn de anderen bevrijd van de verplichting de last uit te voeren.

Zaaksgebonden werking

Op grond van artikel 5.18 van de Wabo, is dit besluit ook van toepassing op uw rechtsopvolger(s). Zou u bijvoorbeeld het eigendom verkopen, dan geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar.

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18895

Op grond van artikel 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zal dit besluit worden ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister. De inschrijving wordt verwijderd als de in het besluit genoemde werkzaamheden op, naar ons oordeel, afdoende wijze zijn uitgevoerd. Mocht u de dwangsom verbeuren, dan zal de inschrijving pas worden verwijderd als u het bedrag van de dwangsom heeft betaald.

Bezwaar

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Het adres is:

Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Waarschuwing bestuurlijke boete/beheerovername bij 2^e e.v. overtreding Woningwet/ Bouwbesluit.

Wij hebben vastgesteld dat er sprake is van een overtreding als bedoeld in artikel 1b van de Woningwet. De huidige situatie is strijdig met het Bouwbesluit (artikel 7:18 overbewoning). Op 30 juni 2015 hebben wij de beleidsregel bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Woningwet vastgesteld. Deze beleidsregel is gepubliceerd en inmiddels inwerking getreden. Op grond van deze beleidsregel kan op grond van artikel 98 b van de Woningwet een bestuurlijke boete worden opgelegd bij een 2^e of volgende overtreding van de bepalingen uit de Woningwet/Bouwbesluit binnen 2 jaar. Dit geldt ook als de 2^e overtreding e.v. betrekking heeft op een ander pand die bij u in beheer is. In het uiterste geval kan zelfs overgegaan worden tot beheerovername van uw pand(en).

Hoogte

De hoogte van de bestuurlijke boete bij een bedrijfsmatige exploitatie varieert van € 4.000,- tot €12.000,- per 2^e overtreding. De bestuurlijke boete wordt aanzienlijk verhoogd bij een 3^e en 4^e overtreding. De exacte hoogte is afhankelijk van specifieke omstandigheden. De bestuurlijke boete heeft een bestraffend karakter. De boete zal zondermeer worden opgelegd ook al gaat u de geconstateerde gebreken (direct) verhelpen. Wij hebben gemeend u uitdrukkelijk op onze nieuwe wettelijke bevoegdheden te wijzen en u hiervoor te waarschuwen. Vanzelfsprekend hopen wij dat het zover niet komt en u bestuursrechtelijk handelen door ons voortaan voorkomt.

Datum 22 september 2016
Ons kenmerk 04904-L / CHZ_KLA-15-40781-CDZ_LOD-18895

Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de 5.1.2E
5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op
telefoonnummer 5.1.2E

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving