



Stichting Belangengroep Oud Verlaat
T.a.v. dhr. de Snoo en de heer Stofberg
Rottekade 49
2761 DW OUD VERLAAT



verzendsdatum
23 JUL 2012

onderwerp
Voornemen afwijzing verzoek om
handhaving

ons kenmerk
U12.006061

uw kenmerk

Bijlage

afdeling
Vergunningverlening en Handhaving

behandeld door
H. van Raaijen

telefoon
0180-330300

Geachte heer de Snoo en heer Stofberg,

Bij brief van 23 januari 2012 heeft u verzocht om handhavend op te treden tegen de bouwwerken zonder omgevingsvergunning en de afmeting van het terras van Brasserie 't Zonnetje op het adres Strandweg 5 te Zevenhuizen.

In deze brief maken wij ons voorgenomen besluit op uw verzoek om handhaving aan u bekend.

Constatering

Geconstateerd is dat op het perceel Strandweg 5 te Zevenhuizen een overkapping van het terras (bouwwerk, geen gebouw zijnde), een aanbouw en een uitbouw zijn gerealiseerd. Tevens is na meting gebleken dat het terras groter is dan vergund.

Activiteiten

Het betreffende perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Oud Verlaat" en heeft hierin de bestemmingen "Horeca (artikel 9)" en "Recreatie (artikel 10)". De plankaart kent een bouwvlak toe aan Brasserie 't Zonnetje met een oppervlakte van 100 m², welke volledig bebouwd mag worden. Daarnaast is het gebruik voor het terras aansluitend aan de horecagelegenheid, middels de vrijstelling van 20 juni 2008 ex artikel 19.1 WRO, voor een grootte van 170 m² vergund.

De ter plekke opgerichte uitbouw, berging en het bouwwerk geen gebouw zijnde, welke zich niet binnen het bouwvlak bevinden, zijn niet vergund. Deze bouwwerken passen niet binnen de voorschriften voor omgevingsvergunningvrij bouwen van bijlage II, artikel 2 en 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Derhalve zijn onderhavige bouwwerken omgevingsvergunningplichtig volgens artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo. Daarnaast is het terras uitgebreid in afwijking van de eerdergenoemde vrijstelling.



onderwerp

Voornemen afwijzing verzoek om handhaving

De onderhavige bouwwerken zijn in strijd met de bestemming evenals buiten het eerdergenoemde bouwvlak gesitueerd, en zijn derhalve in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan "Oud Verlaat". Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bijzondere omstandigheden

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van de bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat en indien het treffen van handhavingmaatregelen richting overtreder onevenredig zou zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Concreet zicht op legalisatie

De bebouwing is legaliseerbaar middels een postzegelbestemmingsplan. Op 16 april 2012 heeft de heer Westenberg een verzoek tot ruimtelijke inpassing van de Brasserie 't Zonnetje ingediend voor het uitbreiden van de brasserie met een overkapping van het terras, het vergroten van het terras, een aanbouw en een uitbouw.

Bij brief van 4 juni 2012 hebben wij u bericht dat wij de heer Westenberg, door het uitblijven van nadere gegevens, voornemens waren een last onder dwangsom op te leggen om de bovengenoemde overtreding te beëindigen. Bij brief van 11 juni 2012 hebben wij echter de gevraagde nadere informatie (ruimtelijke onderbouw) ontvangen en bij brief van 5 juli 2012 (zie bijlage) hebben wij de heer Westenberg medegedeeld dat wij op dit moment in principe positief staan tegenover zijn ingediende verzoek om het planologisch regime zo te wijzigen dat de overkapping van het terras, het vergroten van het terras, een aanbouw en een uitbouw op een dusdanige manier ingepast worden dat deze geen illegale situatie meer vormen.

Momenteel is de procedure tot het postzegelbestemmingsplan in volle gang, en bestaat er vanuit de gemeente Zuidplas alle bereidheid om mee te werken aan het gevraagde. Hierdoor kunnen de gevraagde bouwwerken gelegaliseerd worden.

Belangenafweging

Gelet op het concrete zicht op legalisatie en de te dienen belangen achten wij het onevenredig om handhavend op te treden.

Met name is van belang dat aannemelijk is gemaakt dat er momenteel een procedure is opgestart om een postzegelbestemmingsplan te maken en het hierbij mogelijk wordt gemaakt dat de bouwwerken worden gelegaliseerd. Het zou onredelijk bezwarend zijn voor Brasserie 't Zonnetje om de bouwwerken nu af te breken met in ogenschouw genomen dat de bouwwerken op termijn gelegaliseerd worden. Tevens wordt in aanmerking genomen dat niet aannemelijk is geworden dat uw belangen door het achterwege blijven van handhavend optreden worden geschaad.

Gelet op voornoemde omstandigheden zou het treffen van handhavingmaatregelen richting overtreder onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.



Voornemen niet handhavend op te treden

In aanmerking genomen dat er een aanvraag ligt voor een postzegelbestemmingsplan waarop wij voornemens zijn om positief te beschikken, tezamen met de belangenafweging, zijn wij van mening het treffen van handhavingsmaatregelen onevenredig zou zijn richting de overtreder.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens niet handhavend op te treden.

Zienswijzen

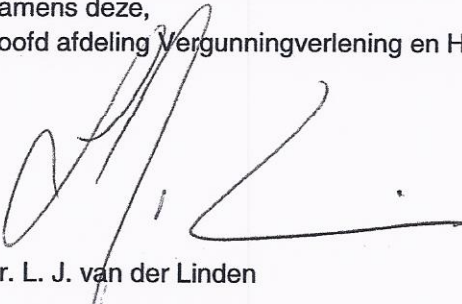
Met verwijzing naar het bepaalde in artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht stellen wij u in de gelegenheid uw zienswijze op dit voornemen binnen twee weken na verzenddatum van deze brief kenbaar te maken. Hoewel een mondelinge reactie mogelijk is, geven wij uit het oogpunt van duidelijkheid de voorkeur aan een schriftelijke reactie. Indien u echter uitsluitend mondeling wenst te reageren, verzoeken wij u zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen twee weken na verzenddatum van deze brief contact op te nemen met mevrouw H. van Raaijen van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving op telefoonnummer 0180-330300 voor het maken van een afspraak. De inhoud van uw zienswijze zal betrokken worden bij de besluitvorming.

Wijze van verzending

Om er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt, hebben wij deze zowel per aangetekende als gewone post verzonden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw H. van Raaijen of mevrouw E. Franklin van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 0180-330300.

Met vriendelijke groet,
College van burgemeester en wethouders,
Namens deze,
Hoofd afdeling Vergunningverlening en Handhaving


mr. L. J. van der Linden



M.J. Westenberg
Linschotenstraat 73
3044 AV ROTTERDAM



verzendsdatum

05 JULI 2012

onderwerp

Ruimtelijke inpassing brasserie Het
Zonnetje

ons kenmerk

U12.005609

uw kenmerk

bijlage

afdeling

VROM

behandeld door

P. van der Meer

telefoon

0180-639994

Geachte heer Westenberg,

Wij hebben uw herziene ruimtelijke onderbouwing van 11 juni 2012 ten behoeve van het door u op 2 april 2011 ingediende verzoek tot ruimtelijke inpassing van de Brasserie Het Zonnetje in goede orde ontvangen en beoordeeld. Het gaat hierbij om het positief bestemmen van de volgende onderdelen:

- een uitbouw van 42,5 m²,
- een berging van 7 m²,
- een bouwwerk geen gebouw zijnde van 36 m².

Huidige situatie

Het huidige bestemmingsplan Oud Verlaat kent een bouwvlak toe aan Brasserie Het Zonnetje van 100 m² met de bestemming horecadoeleinden. Reeds is met een vrijstelling ex artikel 19.1 WRO het gebruik vergund voor een terras aansluitend aan de horecagelegenheid ter grootte van 170 m². De ter plekke opgerichte uitbouw, berging en het bouwwerk geen gebouw zijnde, welke zich niet binnen het bouwvlak bevinden, zijn niet vergund middels deze eerder genoemde vrijstelling. Deze zijn inmiddels wel als vergunningplichtig aangemerkt en derhalve op dit moment in strijd met het huidige planologische regime.

Zicht op legalisatie

Gelezen uw ruimtelijke onderbouwing van 11 juni 2012 kunnen wij u echter mededelen dat wij op dit moment in principe positief staan tegenover uw ingediende verzoek om het planologisch regime zo te wijzigen dat de uitbouw, berging en het bouwwerk geen gebouw zijnde op een dusdanige manier ingepast worden dat deze geen illegale situatie meer vormen. Tegelijkertijd zal deze bebouwing tezamen met de aanwezige horecagelegenheid het maximaal toelaatbare worden voor uw onderneming op deze locatie.



onderwerp
Ruimtelijke inpassing brasserie Het Zonnetje

ons kenmerk
U12.005609

Aanpassen planologisch regime

Om de uitbouw, berging en het bouwwerk geen gebouw zijnde op een juiste manier in te passen zal er een postzegelbestemmingsplan moeten worden opgesteld. De door u reeds opgestelde ruimtelijke onderbouwing zal door u moeten worden omgezet naar een postzegelbestemmingsplan. Het postzegelbestemmingsplan dient te bestaan uit een toelichting, een set met regels en een verbeelding en moet voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Daarnaast dient er op door de milieudienst aangedragen punten een milieukundige onderbouwing te komen. Wij stellen voor dat u een stedenbouwkundig bureau aanstelt om het postzegelbestemmingsplan voor u op te stellen. Voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure worden tevens ambtelijke kosten in rekening gebracht.

Voorbehoud

Het in principe akkoord gaan om medewerking te verlenen aan uw verzoek tot het legaliseren van diverse bouwonderdelen van de brasserie houdt niet in dat de planologische situatie ook daadwerkelijk gewijzigd wordt. In dit verband willen wij graag opmerken dat de raad van de gemeente Zuidplas uiteindelijk het orgaan is dat het bestemmingsplan vaststelt en wij eveneens afhankelijk zijn van onze wettelijke vooroverlegpartners (andere overheden, Hoogheemraadschap, etc.). Daarnaast staat het raadsbesluit open voor beroep.

Niet akkoord

Mocht u niet akkoord gaan met de voorgestelde procedure, dan gaan wij ervan uit dat u de strijdigheid met het bestemmingsplan opheft door de op dit moment niet in het planologische regime passende bouwdelen te verwijderen.

Vervolg

Naar aanleiding van het vorenstaande willen wij graag met u afspreken om de vervolgprocedure door te nemen. Wij zullen op korte termijn met u contact opnemen om een afspraak in te plannen. Mocht u in de tussentijd nog vragen hebben, dan kunt u altijd contact opnemen met de in het briefhoofd vermelde ambtenaar.

Met vriendelijke groet,
College van burgemeester en wethouders,
Namens deze,
Het hoofd van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

L.O. de Prieëlle