



30 AUG. 2013

Verzonden

AANTEKENEN

Oegstgeeststraat 221
5045 TZ TILBURG

Onderwerp Beschikking gedogen	Datum 29 augustus 2013
Ons kenmerk GHUMO/Z-CHZ_KLA-2012-01099-02	OLO kenmerk
Afdeling Veiligheid & Wijken, Toezicht en Handhaving	Doorkiesnummer 14 013
E-mail	Fax -
Postadres Postbus 90155 5000 LH Tilburg	Bezoekadres Stadskantoor 4 Schouwburgring 103

Geachte heer [REDACTED]

Op 11 september 2012 zonden wij u een waarschuwing dat u niet langer mocht wonen in het pand aan de Oegstgeeststraat 221 in Tilburg. Met deze brief laten wij u weten dat wij de bewoning van het pand gedogen, zolang u daar woonachtig bent. Wat dat precies voor u betekent, kunt u in deze brief lezen.

Gedooagbesluit

Wij besluiten om te gedogen dat het pand aan de Oegstgeeststraat 221 in Tilburg (kadastraal bekend sectie AG nummer 7266), door u wordt bewoond. Aan dit gedooagbesluit zijn voorwaarden verbonden, waaraan u zich dient te houden. Wanneer u zich niet houdt aan de voorwaarden, danwel het pand wordt verkocht, vervalt dit gedooagbesluit.

Argumenten

Strijdigheden

Bewoning is in strijd met het bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Reeshof-West 2007. Uw pand heeft de bestemming "Wonen". Op grond van dit bestemmingsplan zijn ter plaatse uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan (artikel 12.1 van het Bestemmingsplan). U bewoont een atelierruimte op de eerste verdieping, die oorspronkelijk hoorde bij de woning op nummer 219.

De aangebrachte voorzieningen zijn zonder vergunning uitgevoerd

De atelierruimte is verbouwd tot woning en kadastraal gesplitst van de oorspronkelijke woning. Het is niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning een extra woning te creëren. Wij hebben geen omgevingsvergunning verleend voor deze wijzigingen.

Het is niet mogelijk de situatie te legaliseren

Het bestemmingsplan staat geen gestapelde woning toe op deze locatie. Hiervoor kan dus geen vergunning worden verleend. In onze brief van 11 september 2012 hebben wij u al laten weten om diverse redenen niet bereid te zijn mee te werken aan een ontheffing van het bestemmingsplan.



Redenen om te gedogen

U heeft zelf aangegeven het pand te hebben gekocht van een makelaar, die het als woning aan u heeft aangeboden. Deze makelaar was op de hoogte van het feit dat het pand niet als zelfstandige woning gebruikt mocht worden, maar u stelt dat hij u daarover niet heeft geïnformeerd. U woont in de woning met uw vriendin en uw kind. Wij vinden het dan ook niet gewenst om op dit moment handhavend op te treden tegen het strijdige gebruik van uw pand. Dit zou immers tot gevolg hebben dat u met uw gezin op straat zou komen te staan. Wij vinden uw situatie dan ook dusdanig schrijnend dat wij toestaan dat u met uw gezin in het pand blijft wonen.

Voorwaarden gedoogbesluit

Deze gedoogbeschikking is persoonsgebonden en is uitsluitend geldig zolang u het pand bewoont. U bent de enige eigenaar van het pand.

Wanneer u besluit tot verkoop van het pand dient u dit te melden aan de gemeente. Dit gedoogbesluit eindigt in elk geval bij verkoop van het pand. Wij wijzen u er op dat u het pand uitsluitend mag verkopen voor gebruik dat overeenstemt met de bestemming en dus niet als zelfstandige woonruimte.

Dit gedoogbesluit eindigt ook wanneer u weliswaar nog eigenaar bent, maar het pand niet meer zelf bewoont. Ook in die situatie dient u dit te melden bij de gemeente.

Bovendien moet u bij het verlaten van de woning ervoor zorgen dat het pand niet opnieuw als woning in gebruik genomen kan worden. Dat betekent dat u in elk geval de badkamer dient te verwijderen.

Uw rechtsmiddelen

Volgens de Algemene wet bestuursrecht kunt u tot en met zes weken na de verzenddatum van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen.

Een bezwaarschrift kunt u indienen bij:

Burgemeester en wethouders van Tilburg
Postbus 90155
5000 LH Tilburg

Een bezwaarschrift schort dit besluit niet op. Daarvoor moet u een voorlopige voorziening vragen én verkrijgen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht (Postbus 90006, 4800 PA Breda). Een verzoek om voorlopige voorziening kan alleen worden gedaan, als ook een bezwaarschrift is ingediend.

Overig

WOZ

Omdat u het pand momenteel als woning overeenkomstig deze gedoogbeschikking mag gebruiken, zal uw object in de BAG-registers (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) als woonobject geregistreerd worden. Voor de WOZ (Waardering Onroerende Zaken) zal dit object dan ook als woning worden gewaardeerd en als woonobject betrokken worden in de aanslag(en) OZB (Onroerende Zaak Belasting). De registratie in deze registers betekent echter niet dat het pand als gewone woning wordt beschouwd en dus als woning verkocht kan worden. U kunt daar dus geen enkel recht aan ontlene[n]. Wilt u meer informatie omtrent de BAG en/of WOZ registratie, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] van team Basisregistraties en Gemeentelijke Heffingen, bereikbaar via telefoonnummer 013-542 8843.



Wijzigingen aanbrengen

Daarnaast heeft u gevraagd naar de mogelijkheden om het pand te verbouwen. U heeft aangegeven een dakterras te willen aanleggen. Voor alle wijzigingen aan het pand die niet zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning, dient u een vergunning aan te vragen. Een vergunning zal echter worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan en alleen worden vergund als de wijzigingen binnen dat bestemmingsplan passen. Voor meer informatie hierover dient u contact op te nemen met de afdeling Dienstverlening van de gemeente Tilburg, via telefoonnummer 14013.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Frans Swinkels
afdelingshoofd Veiligheid & Wijken