

Gerechtsdeurwaarders kantoor Willems
Per mail aanleveren



Behandeld door Projectsecretariaat

Datum 8 juli 2020

Doorkiesnummer

Ons kenmerk CHZ_HC-19-2E-CDZDWA-

E-mail vthinvorderingen@utrecht.nl

Onderwerp Dwangbevel LOD 1 Oudegracht 2E

Bijlage(n) Geen

Uw kenmerk

Verzonden

Uw brief van

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer/mevrouw,

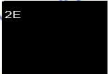

Hierbij verzoeken wij u over te gaan tot betekening van bijgaand dwangbevel tot betaling. Het dwangbevel is uitgevaardigd ten name van Caron Real Estate & Development b.v., statutair gevestigd aan Lichtegaard 8 te Utrecht. De gemeente Utrecht heeft getracht bij de invorderingsbeschikking van 26 februari 2020 de verbeurde dwangsom van € 10.000,- te innen. Bij brief van 9 april 2020 hebben wij de overtreder aangemaand het verschuldigde bedrag alsnog aan ons te betalen. Tot op heden heeft de overtreder hieraan geen gehoor gegeven.

Wij verzoeken u daarom over te gaan tot betekening van bijgaand dwangbevel tot betaling, alsmede de overige noodzakelijke invorderingsmaatregelen namens de gemeente Utrecht te ondernemen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,



drs. J. Kleijwegt

Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 8 juli 2020
Ons kenmerk CHZ_HC-19-2E

DWANGBEVEL

IN NAAM VAN DE KONING

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

overwegende:

- dat aan, **Caron Realestate & Development/statutair gevestigd Lichtegaard 8 te Utrecht** hierna te noemen: betrokkene, met een dwangsombesluit van 20 mei 2019 de last is opgelegd vanwege het gebruik van de woning aan de Oudegracht 361 te Utrecht ten behoeve van (kortdurende) (vakantie)verhuur. Er is sprake van het verstrekken van logies, hetgeen niet is toegestaan op grond van de bepalingen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Hier is géén omgevingsvergunning voor verleend op het adres Oudegracht 361.
- dat betrokkene als sanctie bij niet nakoming een éénmalige dwangsom verbeurt ter hoogte van € 10.000,-, zegge: tienduizend euro.
- dat uit een controle door een inspecteur van Toezicht & Handhaving Bebouwde Omgeving is gebleken dat betrokkene niet aan de opgelegde last heeft voldaan;
- dat aan betrokkene bij brief van 8 januari 2020 is medegedeeld dat de last onder dwangsom van rechtswege is verbeurd en dat het bedrag wordt ingevorderd;
- dat betrokkene bij invorderingsbesluit van 26 februari 2020 nogmaals op de hoogte is gesteld van de geconstateerde overtreding en dat de opgelegde dwangsom van € 10.000,-, zegge: tienduizend euro, wordt ingevorderd.
- dat betrokkene bij brief van 9 april 2020 is aangemaand om binnen twee weken aan zijn betalingsverplichting te voldoen;
- dat de betalingstermijn is verstreken en dat betrokkene tot op heden nog niet aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- dat op grond van artikel 5:33 juncto afdeling 4.4.4 van de Algemene wet bestuursrecht de verbeurde dwangsom van € 10.000,-, zegge: tienduizend euro, opgelegd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, vermeerderd met de aanmaningskosten van € 15,- (zegge: vijftien euro) toekomt aan de gemeente Utrecht en dat het college van burgemeester en wethouders bij dwangbevel het verschuldigde bedrag, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, kan invorderen;

verlenen tegen:

Caron Realestate & Development b.v. / Lichtegaard 8 te Utrecht

Datum 8 juli 2020
Ons kenmerk CHZ_HC-19-2E

het tegenwoordig dwangbevel, dat aan betrokkene zal worden betekend met bevel tot betaling van het bedrag ad. 10.000,- euro vermeerderd met de aanmaningskosten ad. vijftien euro en onverminderd de executiekosten alsmede de invorderingskosten, en dat voorts bij verder in gebreke blijven van betrokkene om de inhoud dezes te voldoen, ten uitvoer zal worden gelegd op de wijze bij het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van vonnissen en authentieke akten voorgeschreven,

Uitgevaardigd te Utrecht, 8 juli 2020

Hoogachtend,
Namen's burgemeester en wethouders,



drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Aangetekend en per gewone post

Caron Realstate & Development B.V.

T.a.v. de heer [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] UTRECHT



* - A M - C H Z H C - 1 9 - [REDACTED]

Behandeld door Projectsecretariaat

Datum 9 april 2020

Doorkiesnummer

Ons kenmerk CHZ_HC-19-[REDACTED]

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

Onderwerp CD7AANM-[REDACTED]
Aanmaning Oudegracht 361

Uw kenmerk
Uw brief van

Verzonden **10 APR. 2020**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte [REDACTED]

Bij besluit van 26 februari 2020 met betrekking tot Oudegracht 361 hebben wij opgedragen binnen 6 weken de door u verschuldigde dwangsom van € 10.000,- te betalen. Tot op heden is dit bedrag door ons niet ontvangen. U bent dus in verzuim. Wij blijven aanspraak op de verbeurde dwangsom maken.

Wij sommen u om uiterlijk binnen twee weken na de dag waarop deze aanmaning is verzonden het verschuldigde bedrag aan ons te voldoen. Voor deze aanmaning brengen wij een vergoeding in rekening van € 15,- zegge: vijftien euro, zoals bepaald in afdeling 4.4.1 en 4.4.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

U moet het bedrag van € 10.000,- vermeerderd met de aanmaningskosten, zegge: *tien duizend en vijftien euro*, overmaken op IBAN nummer NL 76 BNGH 0285178210 Gemeente Utrecht onder vermelding van CHZ_HC-19-[REDACTED]lod1.

Met dit schrijven stuiten wij tevens uitdrukkelijk de verjaringstermijn als bedoeld in afdeling 4.4.3 en artikel 5:35 van de Algemene wet bestuursrecht.

Als u niet binnen de gestelde termijn het verschuldigde bedrag aan ons overmaakt dragen wij de invordering van deze dwangsom over aan onze deurwaarder, teneinde het verschuldigde bedrag bij dwangbevel in te vorderen. De kosten van alle invorderingshandelingen worden op u verhaald.

Datum 9 april 2020
Ons kenmerk CHZ_HC-19-2E

Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, dan kunt u daarover contact opnemen met het Projectsecretariaat van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op e-mailadres vthinvorderingen@utrecht.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,


2E 
2E 
drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Aangetekend en tevens per gewone post

Caron Realstate & Development B.V.

T.a.v. de heer 2E

2E

2E UTRECHT



* - I B - C H Z H C - 1 9 - 1 0 6 1 0 *

Behandeld door Projectsecretariaat

Datum 8 januari 2020

Ons kenmerk CHZ_HC-19 2E -CDZINZIEN-

2E

E-mail vthinvorderingen@utrecht.nl

Onderwerp Zienswijze innen

Bijlage(n) Geen

Uw kenmerk

Verzonden

08 JAN. 2020

Uw brief van

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 2E

Met ons besluit van 20 mei 2019, verzonden op 21 mei 2019 (ons kenmerk: CHZ_HC-19-10610-CDZ_LOD-9997), droegen wij u op om de geconstateerde overtreding op het adres Oudegracht 361 ongedaan te maken.

Op 19 september 2019 heeft een inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving geconstateerd dat u aan dit besluit geen uitvoering heeft gegeven. Daarom heeft u van rechtswege deze dwangsom van € 10.000,- verbeurd. Wij gaan het bedrag bij u invorderen.

Mogelijkheid indienen zienswijze

Over ons voornemen om het bedrag in te vorderen kunt u uw zienswijze (mening) geven. Wij verzoeken u de gronden van uw zienswijze te beperken tot de aspecten die betrekking hebben tot de invordering van het bedrag. U kunt uw zienswijze binnen 14 dagen na de verzenddatum van deze brief schriftelijk of mondeling kenbaar maken (artikel 4:8 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 2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 2E of op het e-mailadres; 2E@utrecht.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,

2E

2E

drs. J. Kleijwegt

Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

ZIENSWIJZEFORMULIER

Betreft adres : Oudegracht 361

Naam medewerker : 2E

Telefoon : 2E

Dossiernummer : CHZ_HC-19-1 2E -CDZINZIEN 2E

In verband met de voorbereiding van een invorderingsbeschikking (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 14 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

Aangetekend en per gewone post
Caron Realstate & Development B.V.
T.a.v. de heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] UTRECHT



* - B W - C H Z H C - 1 9 - [REDACTED]

Behandeld door [REDACTED] [REDACTED]
Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@utrecht.nl
Bijlage(n) I, II, III
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 23 september 2019
Ons kenmerk CHZ_HC-19-[REDACTED]-CDZ_LOD-[REDACTED]
Onderwerp Tweede last onder dwangsom
Verzonden **23 SEP. 2019**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

Op 19 september 2019 hebben de inspecteurs [REDACTED] [REDACTED] en de [REDACTED] [REDACTED] van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, een controle uitgevoerd bij de woning op het adres **Oudegracht 361** te Utrecht (hierna: het pand). Tijdens de controle is geconstateerd dat het pand voor logies wordt gebruikt. Dit gebruik is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. U beschikt niet over de benodigde omgevingsvergunning. Het betreft een overtreding van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Met ons besluit van 20 mei 2019, verzonden op 21 mei 2019, droegen wij u op om op straffe van een last onder dwangsom voor 10 juli 2019 het illegale gebruik van het pand op het adres Oudegracht 361 te (laten) staken en gestaakt te (laten) houden. Inmiddels is de opgelegde dwangsom verbeurd, maar is de overtreding nog steeds niet opgelost. Daarom hebben wij besloten wederom hiertegen handhavend op te treden. Hieronder leest u de verdere motivering van ons besluit.

Constateringen

Wij hebben wederom vastgesteld dat de woning op het adres Oudegracht 361 ten behoeve van het verstrekken van logies wordt gebruikt. Hiervan hebben wij een proces-verbaal opgemaakt (zie bijlage III). Daarnaast constateren wij dat de woning op boekingswebsites als: www.booking.com en www.domstadapartments.nl ter beschikking wordt gesteld voor logies (bijlage I en II). Er staat niemand op het adres Oudegracht 361 ingeschreven.

Datum 23 september 2019
Ons kenmerk CHZ_HC-19-2E-CDZ_LOD-2E

Wij concluderen dat u de woning op het adres Oudegracht 361 te Utrecht zonder de vereiste omgevingsvergunning gebruikt ten behoeve van het verstrekken van logies.

Juridisch kader

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven met een dwangsom is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 5.1, 5.2 en 5.14 tot en met 5.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5:4 en 5:21 tot en met 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

Planologisch kader

Het perceel is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Binnenstad' van toepassing is, onherroepelijk geworden op 25 januari 2012. De bestemming 'Wonen' rust op het perceel. Uit artikel 26.1 van de regels volgt dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- of bedrijf.

Het begrip 'wonen' is in de regels bij het bestemmingsplan niet nader omschreven. Daarom wordt bij de interpretatie van het begrip aansluiting gezocht bij het normale spraakgebruik. Wij zijn van oordeel dat bij het wonen een zekere mate van duurzaamheid is vereist. Dit is overeenkomstig vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld ABRvS 26 maart 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BC7589). De Afdeling overwoog in deze uitspraak dat een vorm van verblijf niet kan worden aangemerkt als gebruik als woning indien voldoende duurzaamheid ontbreekt. Hoewel de Afdeling in die uitspraak ook heeft overwogen dat aan een verblijf korter dan zes maanden niet zonder meer een woonkarakter kan worden onzegd, bestaat er bij gebruik van de woning ten behoeve van de hier aan de orde zijnde kortdurende (vakantie)verhuur geen grond om een woonkarakter aanwezig te achten. Hierbij verwijzen wij ook naar de uitspraak van 23 oktober 2013 met het kenmerk: ECLI:NL:RVS:2013:1633. Het feit dat niemand staat ingeschreven, onderschrijft het afwezig zijn van een woonkarakter ook.

Het door u gebezigde gebruik is in strijd met 'wonen' en daarmee in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Legalisering

Zoals hiervoor reeds is besproken, is het verstrekken van logies in een woning op grond van de bepalingen uit het bestemmingsplan niet toegestaan. Legalisatie is alleen mogelijk door middel van verlening van een omgevingsvergunning. Wij hebben daarvoor geen aanvraag ontvangen zodat er geen sprake is van concreet zicht op legalisatie.

Slechts aan de hand van een aanvraag kunnen wij beoordelen of de leefbaarheid in deze omgeving het verlenen van een omgevingsvergunning toelaat.

Wanneer u het verstrekken van logies in een woning wilt voortzetten is een omgevingsvergunning nodig. Een aanvraagformulier voor een omgevingsvergunning kunt u via www.omgevingsloket.nl downloaden.

Datum 23 september 2019
Ons kenmerk CHZ_HC-19-1 2E -CDZ_LOD- 2E

Gelet op het bovenstaande is legalisatie van de genoemde overtredingen niet aan de orde.

Zienswijze

Normaliter wordt u op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld uw zienswijze naar voren te brengen. In dit geval bent u al eerder in de gelegenheid gesteld uw zienswijze naar voren te brengen. Verder is er geen sprake van nieuwe feiten of omstandigheden. Daarom zullen wij u op grond van artikel 4:11 sub b van de Awb niet wederom in de gelegenheid stellen uw zienswijze naar voren te brengen.

Conclusie en belangenafweging

Het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder dwangsom of bestuursdwang op te treden, moet in de regel gebruik maken van deze bevoegdheid. Dit komt voort uit het algemene belang dat met de handhaving is gediend.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts 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 deze situatie bestaat geen concreet zicht op legalisatie. Om deze redenen moeten wij handhavend optreden. Wij kennen een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang dat is gediend met handhaving ten nadele van uw belangen bij voortzetting van de overtreding.

Besluit

Wij hebben besloten u wederom een last onder dwangsom op te leggen wegens overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Uw bedrijf is eigenaar van het pand. Bijlagen I, II en III maken onverkort onderdeel uit van het besluit.

De overtreding is ontstaan doordat de woning aan de Oudegracht 361 te Utrecht wordt gebruikt ten behoeve van het verstrekken van logies. Dit gebruik is niet toegestaan op grond van de bepalingen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Er is voor dit gebruik géén omgevingsvergunning verleend.

Gelet op bovenvermelde overtreding gelasten wij u om uiterlijk **vóór 1 november 2019** het illegale gebruik van de woning op het adres Oudegracht 361 te Utrecht te (laten) staken en gestaakt te (laten) houden. Dit kunt u doen door het pand in overeenstemming met de bepalingen uit het bestemmingsplan te (laten) gebruiken.

Voert u deze last niet of onvolledig uit binnen de gestelde termijn, dan verbeurt (verspeelt) u een eenmalige dwangsom van **€ 12.500,00**, zegge: *twalfduizend euro* (artikel 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht). U moet de dwangsom aan de gemeente betalen.

Het bedrag van de dwangsom hebben wij verhoogd ten opzichte van de eerder aan u opgelegde dwangsom voor dezelfde overtreding. Gebleken is dat de hoogte van €10.000,- er niet voor heeft gezorgd dat u aan de last heeft voldaan. Wij rekenen erop dat de verhoogde last onder dwangsom wel voldoende prikkel voor u is om de overtreding ongedaan te maken en te houden.

Treft u de maatregelen niet of slechts gedeeltelijk, dan bent u ook na het verspelen van de dwangsom nog steeds gehouden deze te treffen.

Datum 23 september 2019
Oms kenmerk CHZ_HC-19-2E-CDZ_LOD-2E

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 2E bereikbaar op het telefoonnummer 2E of op het e-mailadres; 2E@utrecht.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,

2E
drs. J. Kreijwegt

Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Afschrift naar:

Classic Property Fund V B.V.

T.a.v. de heer 2E

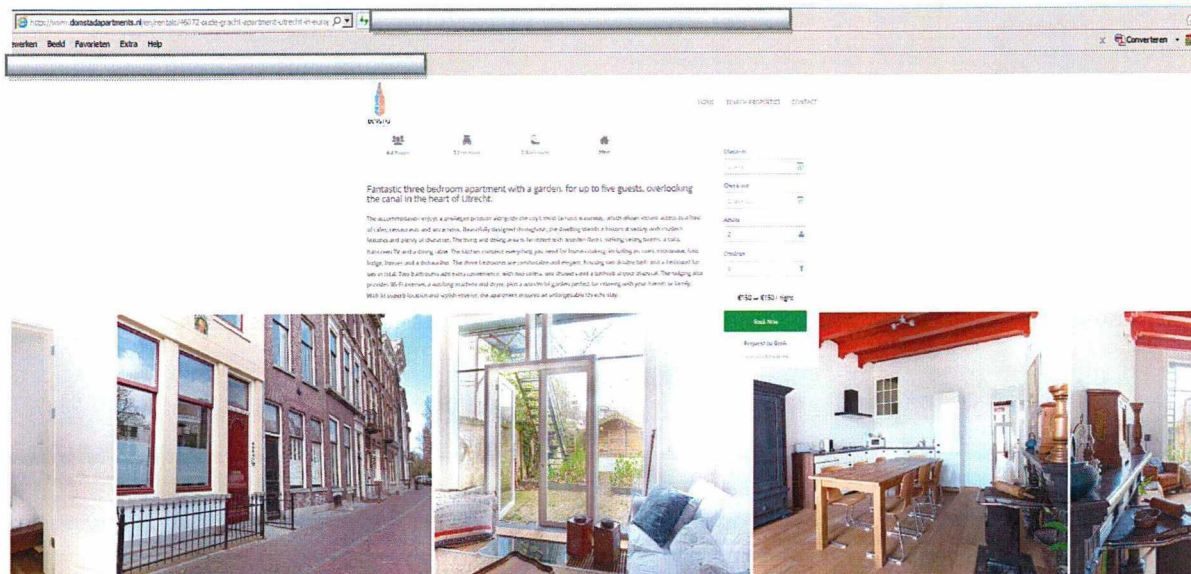
2E

2E UTRECHT

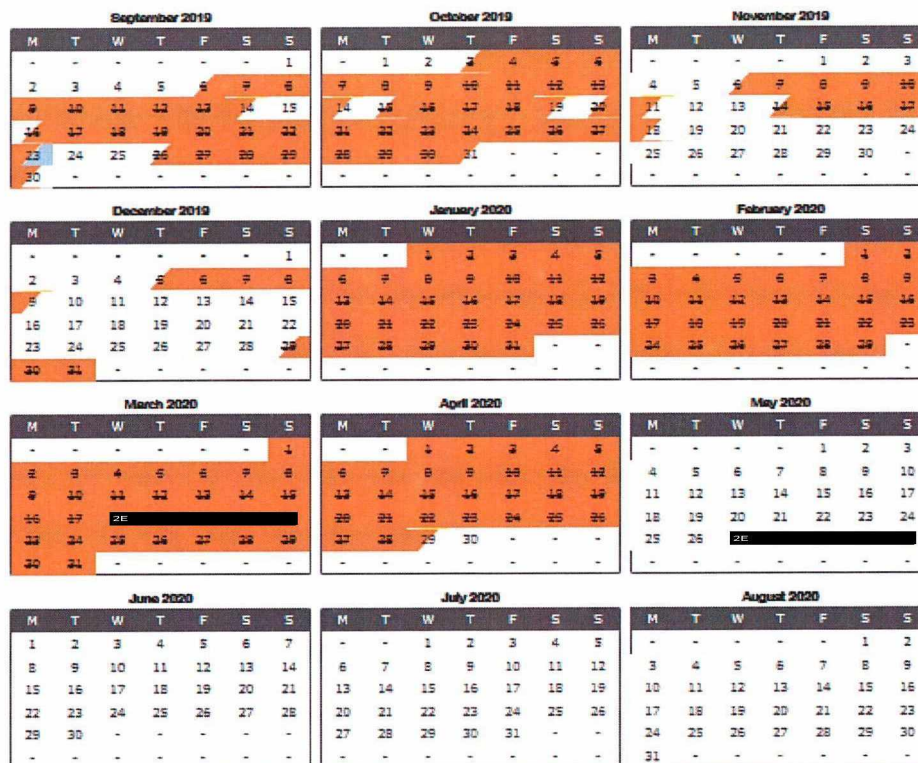
Datum 23 september 2019

Ons kenmerk CHZ_HC-19-2E-CDZ_LOD-2E

Bijlage I – www.domstadapartments.nl



Availability

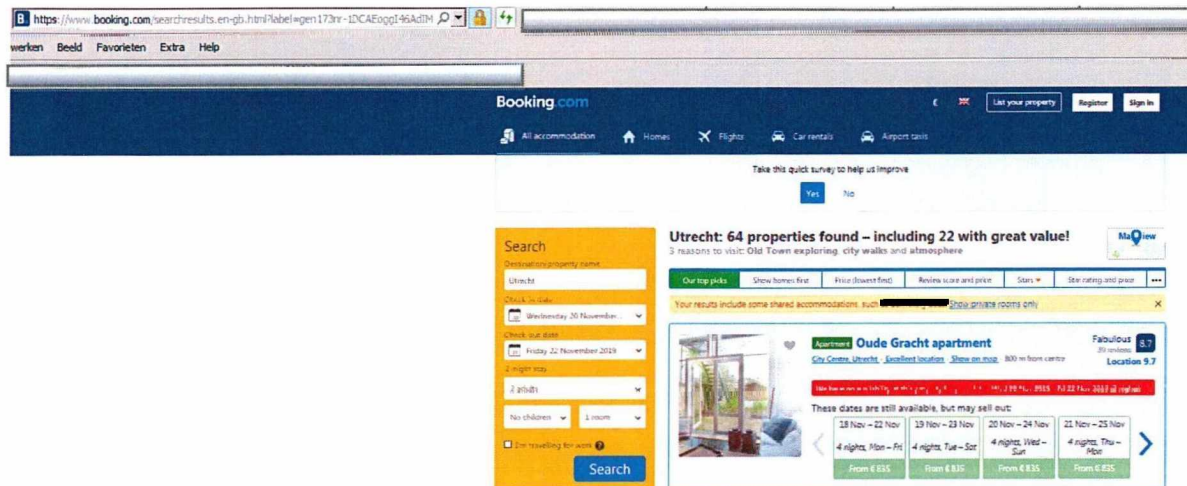


Legend ■ Booked ■ Unavailable ■ Tentative ■ Available

Vacation Rental Software by BookingSync.com

Datum 23 september 2019
Ons kenmerk CHZ_HC-19-2E-CDZ_LOD-2E

Bijlage II – www.booking.com



Bijlage III – proces-verbaal



Proces Verbaal van Bevindingen

Aanleiding onderzoek	Handhavingsverzoek / dwangsomcontrole
Adres	Oudegracht 361
Postcode en plaats	3511 PE Utrecht
Datum / tijd inspectie	Donderdag 19 september omstreeks 19.45 uur.

Verbalisant:

2E Inspecteur Toezicht en Handhaving, tevens buitengewoon opsporingsambtenaar, nummer akte van beëdiging 6046363, standplaats Utrecht, in dienst van de Gemeente Utrecht, Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Team Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving.

OVERTREDING:

Tegen genoemde betrokkene bestaat de verdenking dat hij zich schuldig heeft gemaakt aan een overtreding inzake strijdigheid met het Bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat het verboden is zonder een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning een project uit te voeren indien dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Administratief onderzoek:

Uit onderzoek in het Kadaster is gebleken dat sinds april 2015 Caron Realstate & Development B.V. eigenaar is van bovengenoemde woning.
Uit onderzoek in de BRP (Basisregistratie Personen) bleek dat er geen personen ingeschreven staan.

BEVINDINGEN:

Op 19 september 2019 omstreeks 19.45 uur, heb ik, verbalisant, samen met mijn collega inspecteur 2E het adres Oudegracht 361 in Utrecht bezocht teneinde te kunnen vaststellen wat de feitelijke situatie met betrekking tot het gebruik van bovengenoemd pand is.

Bij aankomst zag ik door de 2 ramen in de voorgevel op de begane grond dat er licht brandde. Ik zag binnen kleding op een kledingrek hangen.
Ik heb vervolgens op het raam geklopt en aangebeld. Er verscheen een vrouw aan de deur. Ik hoorde dat de vrouw geen Nederlands sprak, wij vervolgden het gesprek in het Engels.
Wij legitimeerden ons en vertelden haar het doel en de strekking van ons bezoek. De vrouw gaf aan dat ze met 6 personen verbleven op het adres en dat via Airbnb geboekt was. Ze vertelde dat ze uit Frankrijk afkomstig waren en hier waren voor het organiseren van een evenement in de stad komend weekend.



Datum 23 september 2019
Ons kenmerk CHZ_HC-19[REDACTED]-CDZ_LOD-[REDACTED]

Ze vertelde dat ze op het moment in een meeting zaten en dat zij de reservering niet had gemaakt. Ze gaf aan dat ze het aan haar collega zou vragen en sloot de deur. Vrijwel direct werd de deur weer geopend door een andere dame en kwam er nog een derde dame naar de deur.

Deze laatste dame vertelde dat de boeking via Booking.com was gedaan en op mijn vraag of ze de boeking kon laten zien zocht ze deze op haar telefoon op. Op mijn verzoek stuurde de dame mij de boekingsbevestiging per email.

Ze vertelde dat ze een week op dit adres verbleven en aanstaande maandag weer zouden vertrekken.

De door [REDACTED] verstrekte reserveringsbevestiging heb ik als bijlage toegevoegd aan dit PV.

Omstreeks 19.55 uur verlieten ik, verbalisant, en mijn collega, het adres.

Bij controle op 20 september 2019 op de site van Booking.com zag ik dat een appartement aan de Oudegracht via deze site te boeken is voor bijvoorbeeld 4 nachten. Op de foto's zag ik dat het om het appartement aan de Oudegracht 361 ging. Een screenshot hiervan heb ik als bijlage toegevoegd aan dit PV.

CONCLUSIE:

Het is aannemelijk dat op voornoemd adres personen verblijven in het kader van vakantieverhuur. Uit bovenstaand onderzoek blijkt dat de eigenaar van het pand de gehele woning verhuurt als vakantieverblijf. Het pand heeft de bestemming wonen en wordt nu gebruikt voor logies. De eigenaar is hier op 21 mei 2019 voor aangeschreven. Er is toen een dwangsom opgelegd. Door de constatering is de eenmalige dwangsom van €10.000,-, zegge tienduizend euro (artikel 5.32b van de Algemene wet bestuursrecht) verbeurt.

Waarvan door mij, op ambtsbelofte, is opgemaakt dit proces-verbaal.
Gesloten en getekend te Utrecht op 20 september 2019.

De verbalisant,

[Handwritten signature and stamp]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 14030
www.utrecht.nl



Aangetekend en per gewone post

Caron Realstate & Development B.V.
T.a.v. de heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] UTRECHT



Behandeld door Projectsecretariaat

Datum 26 februari 2020

Ons kenmerk CHZ_HC-19-10610-CDZINNING-285

E-mail vthinvorderingen@utrecht.nl

Bijlage(n) Geen

Onderwerp Invorderingsbeschikking
Oudegracht 361

Uw kenmerk

Uw brief van

Verzonden

26 FEB. 2020

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

Op 2 mei 2019 is door inspecteurs van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving een controle uitgevoerd in de woning op het adres Oudegracht 361. Hierbij is geconstateerd dat de woning voor logies wordt gebruikt. Dit gebruik is in strijd met het ter plaatse geldend bestemmingsplan. U beschikt niet over de benodigde omgevingsvergunning. Het betreft een overtreding van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Naar aanleiding van deze controle is u met ons besluit van 20 mei 2019 een last onder dwangsom opgelegd.

Onze inspecteur heeft op 19 september 2019 opnieuw een controle uitgevoerd. Hierbij is geconstateerd dat u aan dit besluit geen uitvoering heeft gegeven. Daarom heeft u van rechtswege de dwangsom verbeurd. Ons zijn geen bijzondere omstandigheden bekend op grond waarvan wij van invorderen behoren af te zien.

Bij brief van 8 januari 2020 bent u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze op ons voornemen om het bedrag in te vorderen te geven. Hiervan heeft u geen gebruik gemaakt.

Beschikking

Wij besluiten de door u verbeurde dwangsom van € 10.000,- in te vorderen overeenkomstig het bepaalde in afdeling 4.4.1. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

U moet het bedrag van de dwangsom, te weten **€ 10.000,-** binnen zes weken na de datum van dagtekening van deze brief overmaken op IBAN nummer NL76 BNGH 0285178210 ten name van Gemeente Utrecht onder vermelding van CHZ_HC-19-[REDACTED]od1.

Datum 26 februari 2020
Ons kenmerk CHZ_HC-19-1 2E

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 formulier vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. 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, dan kunt u daarover contact opnemen met het Projectsecretariaat van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op e-mailadres ythinvoedingen@utrecht.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,



2E

drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Afschrift naar:

Classic Property Fund V B.V.

T.a.v. de heer 2E

2E

2E UTRECHT

Aangetekend en per gewone post

Caron Realstate & Development B.V.

T.a.v. de heer [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] UTRECHT



Behandeld door [REDACTED] [REDACTED]

Datum 20 mei 2019

Doorkiesnummer [REDACTED]

Ons kenmerk CHZ_HC-19-1 [REDACTED] 0-CDZ_LOD-

[REDACTED]

E-mail [REDACTED]@utrecht.nl

Onderwerp Beschikking – last onder dwangsom

Bijlage(n) Geen

21 MEI 2019

Uw kenmerk

Verzonden

Uw brief van

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

Op 2 mei 2019 hebben de inspecteurs [REDACTED] [REDACTED] en de [REDACTED] [REDACTED] van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, een controle uitgevoerd bij de woning op het adres **Oudegracht 361** te Utrecht (hierna: het pand). Tijdens de controle is geconstateerd dat het pand voor logies wordt gebruikt. Dit gebruik is in strijd met het ter plaatse geldend bestemmingsplan. U beschikt niet over de benodigde omgevingsvergunning. Het betreft een overtreding van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Naar aanleiding van een verzoek tot handhaving hebben wij besloten hiertegen handhavend op te treden. Hieronder leest u de verdere motivering van ons besluit.

Constateringen

Wij hebben vastgesteld dat de woning op het adres Oudegracht 361 ten behoeve van logies wordt gebruikt. Het strijdige gebruik strookt met het aanbod en de reserveringen van het pand op boekingwebsites als: www.booking.com en www.domstadapartments.nl. Er staat niemand op het adres Oudegracht 361 ingeschreven. Wij concluderen dat u de woning op het adres Oudegracht 361 te Utrecht zonder de vereiste omgevingsvergunning gebruikt ten behoeve van het verstrekken van logies.

Datum 20 mei 2019
Ons kenmerk CHZ_HC-19-1 **2E** **5** -CDZ_LOD-**2E**

Juridisch kader

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven met een dwangsom is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 5.1, 5.2 en 5.14 tot en met 5.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5:4 en 5:21 tot en met 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

Planologisch kader

Het perceel is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Binnenstad' van toepassing is, onherroepelijk geworden op 25 januari 2012. De bestemming 'Wonen' rust op het perceel. Uit artikel 26.1 volgt dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- of bedrijf.

Het begrip 'wonen' is in de regels bij het bestemmingsplan niet nader omschreven. Daarom wordt bij de interpretatie van het begrip aansluiting gezocht bij het normale spraakgebruik. Wij zijn van oordeel dat bij het wonen een zekere mate van duurzaamheid is vereist. Dit is overeenkomstig vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld ABRvS 26 maart 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BC7589). De Afdeling overwoog in deze uitspraak dat een vorm van verblijf niet kan worden aangemerkt als gebruik als woning indien voldoende duurzaamheid ontbreekt. Hoewel de Afdeling in die uitspraak ook heeft overwogen dat aan een verblijf korter dan zes maanden niet zonder meer een woonkarakter kan worden onzegd, bestaat er bij gebruik van de woning ten behoeve van de hier aan de orde zijnde kortdurende (vakantie)verhuur geen grond om een woonkarakter aanwezig te achten. Hierbij verwijzen wij ook naar de uitspraak van 23 oktober 2013 met het kenmerk: ECLI:NL:RVS:2013:1633. Het feit dat niemand staat ingeschreven, onderschrijft het afwezig zijn van een woonkarakter ook.

Het door u gebezigde gebruik is in strijd met 'wonen' en daarmee in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Legalisering

Zoals hiervoor reeds is besproken, is het verstrekken van logies in een woning op grond van de bepalingen uit het bestemmingsplan niet toegestaan. Legalisatie is alleen mogelijk door middel van verlening van een omgevingsvergunning. Wij hebben daarvoor geen aanvraag ontvangen zodat er geen sprake is van concreet zicht op legalisatie.

Slechts aan de hand van een aanvraag kunnen wij beoordelen of de leefbaarheid in deze omgeving het verlenen van een omgevingsvergunning toelaat.

Wanneer u het verstrekken van logies in een woning wilt voortzetten is een omgevingsvergunning nodig. Een aanvraagformulier voor een omgevingsvergunning kunt u via www.omgevingsloket.nl downloaden.

Gelet op het bovenstaande is legalisatie van de genoemde overtredingen niet aan de orde.

Datum 20 mei 2019
Ons kenmerk CHZ_HC-19-2E-CDZ_LOD-2E

Zienswijze

Na een eventuele zienswijze volgt hier een reactie op uw zienswijze. In onze brief van 7 mei 2019 hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw zienswijze met betrekking tot ons voornemen u een last onder dwangsom op te leggen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid heeft u geen gebruik gemaakt.

Conclusie en belangenafweging

Het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder dwangsom of bestuursdwang op te treden, moet in de regel gebruik maken van deze bevoegdheid. Dit komt voort uit het algemene belang dat met de handhaving is gediend.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts 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 deze situatie bestaat geen concreet zicht op legalisatie. Om deze redenen moeten wij handhavend optreden. Wij kennen een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang dat is gediend met handhaving ten nadele van uw belangen bij voortzetting van de overtreding.

Het algemeen belang dat is gediend met het handhaven van de bij en krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is met name gelegen in het voldoen aan stedenbouwkundige eisen en voorkomen van ongewenste precedentwerking.

Besluit

Wij hebben besloten u een last onder dwangsom op te leggen wegens overtreding van artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De overtreding is ontstaan doordat u de woning aan de Oudegracht 361 te Utrecht gebruikt ten behoeve van (kortdurende) (vakantie)verhuur. Er is sprake van het verstrekken van logies, hetgeen niet is toegestaan op grond van de bepalingen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Hier is géén omgevingsvergunning voor verleend.

Gelet op bovenvermelde overtreding gelasten wij u om uiterlijk **vóór 10 juli 2019** het illegale gebruik van de woning op het adres Oudegracht 361 te Utrecht te (laten) staken en gestaakt te (laten) houden. Dit kunt u doen door het pand in overeenstemming met de bepalingen uit het bestemmingsplan te (laten) gebruiken.

Voert u deze last niet of onvolledig uit binnen de gestelde termijn, dan verbeurt (verspeelt) u een eenmalige dwangsom van **€ 10.000,-**, zegge: *tienduizend euro* (artikel 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht). U moet de dwangsom aan de gemeente betalen.

Treft u de maatregelen niet of slechts gedeeltelijk, dan bent u ook na het verspelen van de dwangsom nog steeds gehouden deze te treffen.

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

Datum 20 mei 2019
Ons kenmerk CHZ_HC-19-2E-CDZ_LOD-2E

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 2E juridisch medewerker van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op het telefoonnummer 2E of op het e-mailadres; 2E@utrecht.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,

2E

drs. J. Kleijwegt
hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 20 mei 2019
Ons kenmerk CHZ_HC-19-[REDACTED]-CDZ_LOD-[REDACTED]

Afschrift naar:

Classic Property Fund V B.V.

T.a.v. de heer [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] UTRECHT