

Commissie bezwaarschriften

Zitting	24 februari 2026
Bezwaarde	Mevrouw [REDACTED]
Betreft	Bezwaar tegen afwijzen handhavingsverzoek Wergeland 2
Datum primair besluit	18 september 2025
Vakafdeling	Stadsbeheer (VTH)

Feiten

Op 17 juni 2025 heeft bezwaarde de gemeente gevraagd om handhavend op te treden tegen de verhuur van de woning aan het Wergeland 2 te Capelle aan den IJssel. Dit verzoek is afgewezen.

Ontvankelijkheid

Besluitbegrip: een besluit op grond van de Omgevingswet en Omgevingsplan:

- Artikel 5.1 lid 1, onder a Omgevingswet
- Artikel 5.1 onder a en c Omgevingsplan Parapluplan Wonen
- Artikel 18.1 onder a en 1.65 Omgevingsplan Oostgaarde

Termijn: het bestreden besluit is op 18 september 2025 verzonden. Het bezwaarschrift is door de gemeente op 22 oktober 2025 ontvangen. Nu de bezwaartermijn van zes weken loopt, is het bezwaarschrift tijdig ingediend.

Belanghebbende: Bezwaarde wordt door het besluit rechtstreeks in haar belang getroffen, zodat bezwaarde belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb is.

Vereisten van artikel 6:5 Awb (naam en adres, bestreden besluit, gronden): het bezwaarschrift voldoet aan deze vereisten.

Bezwaren

Het verhuren van de woning aan een zorginstelling veroorzaakt overlast voor omwonenden en is volgens bezwaarde in strijd met het Parapluplan Wonen. Daarom heeft bezwaarde de gemeente verzocht om handhavend op te treden tegen de verhuur van de woning op het Wergeland 2. Bezwaarde maakt bezwaar dat de gemeente Capelle aan den IJssel ervan uitgaat dat de woning Wergeland 2 tussen 12-08-2023 en 01-05-2025 in gebruik is geweest en niet duidelijk maakt op grond van welke bewijzen is vastgesteld dat er wel sprake is van gebruik van de woning tussen 12-08-2023 en 01-05-2025.

Bijlagen:

1. Besluit 18 september 2025
2. Bezwaarschrift met bijlagen 22 oktober 2025
3. Ontvangstbevestiging bezwaarschrift 18 november 2025
4. Mailwisseling met bezwaarde;
5. Stelbrief gemachtigde van eigenaar woning;
6. Ontvangstbevestiging aan eigenaar;
7. Huurovereenkomst woonruimte Wergeland 2
8. Verweerschrift
9. Reactie gemachtigde eigenaar op bezwaarschrift

AANTEKENEN

Mevrouw [REDACTED]
Wergeland 1
2905 XW CAPELLE AAN DEN IJSSEL

datum
18 september 2025

kenmerk
1945999 /2075833

Uw kenmerk/brief van

doorkiesnummer
010-2848587

onderwerp

Handhavingsverzoek, Wergeland 2

Behandeld door/e-mail

A Krind
a.krind@capelleaandenijssel.nl

Geachte mevrouw [REDACTED]

Op 17 juni 2025 heeft u de gemeente gevraagd om handhavend op te treden tegen de verhuur van de woning aan het Wergeland 2 te Capelle aan den IJssel. Wij wijzen uw verzoek af. In dit besluit kunt u lezen waarom.

Uw verzoek

Uit uw verzoek blijkt dat de woning in het verleden is verhuurd aan een zorginstelling en werd bewoond door personen met een zorgbehoefte. Na een incident is de woning niet meer bewoond geweest. Sinds half mei 2025 is het u opgevallen dat de woning opnieuw wordt verhuurd aan een zorginstelling. Volgens u is dit niet toegestaan, omdat de woning langer dan een jaar niet bewoond of verhuurd is geweest.

Het verhuren van de woning aan een zorginstelling veroorzaakt overlast voor omwonenden en is volgens u in strijd met het Parapluplan Wonen. Daarom heeft u de gemeente verzocht om handhavend op te treden tegen de verhuur van de woning op het Wergeland 2.

Beoordeling

Omgevingsplan Oostgaarde

De huidige eigenaar heeft de woning in 2020 aangekocht. Sinds november 2020 wordt de woning verhuurd aan zorginstellingen. De woning gelegen aan de Wegeland 2 ligt binnen het omgevingsplan Oostgaarde en heeft de bestemming 'wonen'. Gronden met de bestemming 'wonen' zijn onder andere bedoeld voor de bouw en het gebruik van woningen. Volgens dit plan wordt een woning gedefinieerd als een complex van ruimten dat, op basis van de indeling en inrichting, bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, inclusief eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten. Hier vallen ook woningen voor gehandicapten onder.

In dit omgevingsplan is het begrip 'wonen' niet gedefinieerd. Voor de uitleg van het begrip 'wonen' dient, nu dit begrip niet nadere is gedefinieerd, daarom aansluiting te worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. Volgens het algemeen spraakgebruik vallen onder 'wonen' diverse uiteenlopende vormen van huisvesting, waaronder ook het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder behoren.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel
www.capelleaandenijssel.nl
gemeente@capelleaandenijssel.nl

Telefoon: 14010
Telefax: 010 - 2848800
BTW nummer: 001877045B05
IBAN: NL41INGB0006691797
BIC nummer: INGBNL2A

Parapluplan Wonen

Op 14 november 2022 is het parapluplan Wonen vastgesteld. In artikel 1.6 van dit parapluplan is 'wonen' als volgt gedefinieerd: "Het bewonen van een woning of wooneenheid door niet meer dan één huishouden."

Op grond van artikel 3.1. van dit parapluplan wordt tot een gebruik in strijd met de bestemmingen in ieder geval gerekend:

- het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- kamerverhuur;
- gebruik als niet-zelfstandige woning.

Overgangsrecht

Daarnaast bepaalt artikel 5.1, onder a, ten aanzien van het overgangsrecht het volgende:

"Het gebruik van gronden en bouwwerken dat legaal bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet." Indien het gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het parapluplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

De woning aan Wergeland 2 is in februari 2024 gerenoveerd, nadat de eerdere bewoners, die ook via een zorginstelling waren geplaatst, vertrokken waren. Tijdens de renovatie is de woning niet verhuurd geweest. Vanaf maart 2024 wordt de woning opnieuw verhuurd aan een zorginstelling. In datzelfde jaar heeft er ook proefbewoning plaatsgevonden. De zorginstelling heeft per kwartaal één persoon in de woning geplaatst, om te onderzoeken of de woning geschikt is voor definitieve bewoning door cliënten. Zo hebben er bewoners in de woning gezeten in de perioden: maart t/m juni 2024, juli t/m september 2024, oktober t/m december 2024 en januari t/m mei 2025. Gedurende deze perioden is de woning dan ook feitelijk bewoond geweest door personen die via de zorginstelling zijn geplaatst.

Omdat de woning in 2024 en 2025 weer in gebruik is genomen en is verhuurd, is er sprake van voortgezet gebruik. Daarmee valt het gebruik onder de bescherming van het overgangsrecht en is er geen strijd met het Parapluplan Wonen.

Afwijzen handhavingsverzoek

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen onderbreking van het strijdige gebruik heeft plaatsgevonden die langer is dan een jaar. Het gebruik is daarmee voortgezet en valt onder de bescherming van het overgangsrecht.

Hierdoor is de verhuur van de woning niet in strijd met het Parapluplan Wonen of het omgevingsplan Oostgaarde. Voor deze vorm van gebruik is dan ook geen omgevingsvergunning vereist. Uw verzoek wordt daarom afgewezen.

Wet- en regelgeving

- Artikel 5.1 lid 1, onder a Omgevingswet
- Artikel 5.1 onder a en c Omgevingsplan Parapluplan Wonen
- Artikel 18.1 onder a en 1.65 Omgevingsplan Oostgaarde

Bent u het hier niet mee eens?

Als u het niet eens bent met ons besluit, dan kunt u hiertegen als volgt bezwaar maken. U moet binnen zes weken een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. De termijn begint te lopen met ingang van de dag na de verzenddatum van het besluit.

U kunt uw bezwaarschrift indienen via het E-loket op www.capelleaandenijssel.nl. U kunt uw bezwaarschrift ook per post opsturen naar:

Het college van burgemeester en wethouders
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel.



In het bezwaarschrift moet u in ieder geval vermelden: uw naam en adres, de datum van uw bezwaarschrift, tegen welk besluit u bezwaar maakt (u kunt het beste een kopie meesturen) en de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit. Vergeet niet uw bezwaarschrift te ondertekenen.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,

R. Turien
teammanager VTH

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

2127073

2



Samenvatting - Bezwaar maken

Verstuurd aan gemeente Capelle aan den IJssel op 22 oktober 2025 om 18:31 uur.
Zaaknummer: 2127873

Door u ingevulde gegevens

Ingelogd met

DigiD

Uw gegevens

Voornamen	[REDACTED]
Tussenvoegsel	[REDACTED]
Achternaam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Adres	Wergeland [REDACTED] 2905XW Capelle aan den IJssel
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres	[REDACTED]

Op dit e-mailadres krijgt u bericht. Dit is uw bewijs dat wij het formulier hebben ontvangen.
Mogen wij dit e-mailadres gebruiken als wij een Ja, dat vind ik goed
vraag hebben of een document willen
opsturen?

Gegevens besluit

Registratienummer besluit	1945999 /2075833
Datum van het besluit	18-09-2025
Waarom bent u het niet eens met het besluit?	Ik maak bezwaar tegen het feit, dat de gemeente Capelle aan den IJssel er van uit gaat dat de woning tussen 12-08-2023 en 01-05-2025 in gebruik is geweest en niet duidelijk maakt op grond van welke bewijzen is vastgesteld dat er wèl sprake is van gebruik van de woning tussen 12-08-2023 en 01-05-2025. Heeft de gemeente huurcontract(en) ingezien mèt bijbehorende bewijzen van huurbetaling (belangrijk, omdat je een huurcontract achteraf op papier kunt zetten, maar huurbetalingen via de bank niet), registraties van bewoners die gedurende welke periode daar gewoond zouden hebben? Is het waterverbruik over het jaar 2024 gezien?(electriciteitsverbruik

opvragen heeft geen zin, omdat al die tijd verlichting in de woning gebrand heeft). Is er gekeken naar de Basis Registratie Personen over deze periode? Is er gekeken naar het gebruikersdeel van de gemeentelijke belastingen en door wie (en of) die betaald zijn?

Begin mei 2024 heeft er een paar nachten een vrouw geslapen in de woning Wergeland 2. Omdat omwonenden hier niet van op de hoogte gesteld zijn, zoals afgesproken op de bijeenkomst met de stadsmarinier op 05-10-2023 in het gemeentehuis, heeft de heer [REDACTED] van Wergeland [REDACTED] namens de omwonenden geïnformeerd bij de gemeente. In het antwoord van mevrouw Tamira Buijze staat : "De eigenaar geeft aan dat er alleen sprake is geweest van een paar dagen 'proefwonen'. Wij hebben de eigenaar geadviseerd dit 'proefwonen' niet meer te laten plaatsvinden. En wanneer duidelijk is welke zorginstelling cliënten gaat begeleiden, zo spoedig mogelijk gesprekken te organiseren met buurtbewoners. Hierbij kunnen wij als gemeente ondersteunen." Er wordt hier geen melding gemaakt van het feit dat de woning verhuurd is aan een zorginstelling. Daarna is er geen sprake meer geweest van (proef)bewoning. omwonenden kunnen dit getuigen.

Vanaf half mei 2024 tot 04-11-2024 heeft het dakraam van het Wergeland 2 wagenwijd open gestaan met iedere halve minuut een piepend brandalarm. Dit was aan de achterzijde van de woningen heel duidelijk te horen, daar zou bij bewoning of "proefbewoning" beslist iets aan gedaan zijn.

Op 4-11-2024 kwam er iemand die het dakraam gesloten heeft en weer is weggegaan.

Op 07-01-2025 heeft één van de omwonenden een pakketje van Ziggo voor Wergeland 2 aangenomen, omdat daar niemand aanwezig was. (hier is een foto van). Op het pakket stond: Veel plezier met je abonnement van Ziggo, geadresseerd aan: Advising Anywhere B.V.. Dit is één van de ondernemingen van eigenaar [REDACTED].

Omdat dit gegeven deed vermoeden dat er weer bewoning zou komen, heb ik Tamira Buijze van uw gemeente op 20-01-2025 een mail geschreven met de vraag wat de zienswijze is van de gemeente inzake de verjaring van het overgangsrecht bedoeld als in artikel 5.1 lid c van het paraplubestemmingsplan wonen, omdat de woning toen al 17 maanden leegstond. Hier heeft mevrouw Tamira Buijze natuurlijk ook de eigenaar [REDACTED] naar gevraagd. Vanaf dat moment is de heer [REDACTED] op de hoogte geweest van het feit dat ik bij bewoning een handhavingsverzoek zouden doen. Vanaf dat moment heeft d[REDACTED] zijn narratief hierop aangepast. Op 29-01-2025 is het dakraam en het laminaat op de zolder van Wergeland 2 vervangen. Waarschijnlijk omdat het een half jaar in heeft staan regenen.

Medio april 2025 is op mijn verzoek aan de eigenaar de afvoer van de afzuigkap aan de achterzijde van de woning, die op tien centimeter van de erfscheiding zat, verlegd naar 2 meter van de erfscheiding. Ik had hier in oktober 2023 al om gevraagd, maar omdat de woning tussentijds niet bewoond werd, had ik hier geen overlast van.

Medio mei 2025 waren er tekenen dat er bewoners aan het intrekken waren. Pas op 21-06-2025 kregen wij een envelop zonder afzender met melding dat de brief vertraagd was, omdat de postzegel vals was, de brief was gestempeld op 20-06-2025, dus drie dagen na mijn handhavingsverzoek. Alle omwonenden hebben zo'n envelop met valse postzegel gehad. Hierin zat een brief waarin [REDACTED] meldt dat er binnenkort nieuwe bewoners intrekken. (die zaten toen al in de woning) Ook meldt hij dat de organisatie Welzijnzorgt heet en de eigenaar [REDACTED] heet. Hierop heb ik bij de Kamer van Koophandel enige zaken opgevraagd. Hieruit blijkt dat dat Welzijnzorgt ons huis Capelle B.V. , gevestigd op het Wergeland 2, KVK nummer 86459449 een datum van vestiging heeft van 15-03-2024 (datum registratie is echter 20-05-2025 !).

Het verhaal is achteraf kloppend gemaakt om er onder uit te komen dat de woning 20 maanden leeg heeft gestaan. Ik denk dat een beginnend bedrijf als Welzijnzorgt het zich niet kan permitteren om een woning met een hele hoge huur te huren vanaf maart 2024, om daar vervolgens pas inkomsten uit te kunnen genereren vanaf mei 2025, wanneer er daadwerkelijk cliënten komen wonen.

Bij bewoning in elk kwartaal, had ik iedere keer opnieuw aan de gemeente gevraagd of er inmiddels sprake was van een nieuwe zorginstelling

Bijlagen

U kunt hier documenten toevoegen. Dit is niet verplicht.

KVKhandelsregisterOnsHuisCapelle.pdf,
KVKWelzijnzorgtGroepBV.pdf,
KVKhandelsregisterhoofdvestigingwelzijnzorgt.
pdf, abonnement ziggo.pdf, brief Niels
21062025.pdf, envelop valse postzegel
21062025.pdf
grootte: 1,52 mb

Akkoord

Ja, alle gegevens kloppen.

Privacy

Verstuurt u dit formulier? Dan geeft u uw persoonsgegevens aan ons. Wij gebruiken uw persoonsgegevens alleen om uw formulier te behandelen. Daarbij houden wij ons aan de privacywetgeving. Wilt u meer informatie over hoe wij met uw persoonsgegevens omgaan? Kijk dan op onze website www.capelleaandenijssel.nl/Privacy.



Online inzage uittreksel - Welzijnzorgt Ons Huis Capelle - 86459449

KVK-nummer 86459449

Dit uittreksel bevat informatie over de vestiging; voor meer informatie kan de inschrijving van de hoofdvestiging of rechtspersoon geraadpleegd worden.

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Vestiging

Vestigingsnummer	000062557750
Handelsnaam	Welzijnzorgt Ons Huis Capelle
Bezoekadres	Wergeland 2, 2905XW Capelle aan den IJssel
Datum vestiging	15-03-2024 (datum registratie: 20-05-2025)
Activiteiten	SBI-code: 87201 - Verstandelijke gehandicaptenzorg met verblijf Begeleid en beschermd wonen voor jongeren en jongvolwassenen met 24-uurszorg en ondersteuning.
Werkzame personen	3

Hoofdvestiging

Vestigingsnummer	000052434745
Handelsnaam	Welzijnzorgt Thuiszorg & Verpleging B.V.
Bezoekadres	Laarderhoogtweg 25, 1101EB Amsterdam
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap

De vestiging staat onder rechtstreeks beheer van de hoofdvestiging.

Gegevens zijn vervaardigd op 2025-09-23 om 12:35 uur.



Online inzage uittreksel - Welzijnzorgt Groep B.V. - 86115626

KVK-nummer 86115626

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	863866347
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Welzijnzorgt Groep B.V.
Statutaire zetel	's-Gravenhage
Eerste inschrijving handelsregister	13-04-2022
Datum akte van oprichting	13-04-2022
Geplaatst kapitaal	EUR 100,00
Gestort kapitaal	EUR 100,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2023 is gedeponeerd op 24-07-2025.

Onderneming

Handelsnaam	Welzijnzorgt Groep B.V.
Startdatum onderneming	13-04-2022 (datum registratie: 13-04-2022)
Activiteiten	SBI-code: 64210 - Activiteiten van financiële holdings
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000052110958
Handelsnaam	Welzijnzorgt Groep B.V.
Bezoekadres	Allard Piersonlaan 219, 2522MK 's-Gravenhage
Datum vestiging	13-04-2022 (datum registratie: 13-04-2022)
Activiteiten	SBI-code: 64210 - Activiteiten van financiële holdings Holdingactiviteiten.
Werkzame personen	0

Enig aandeelhouder

Naam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Enig aandeelhouder sedert	13-04-2022 (datum registratie: 13-04-2022)

Bestuurder

Naam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	13-04-2022 (datum registratie: 13-04-2022)
Titel	Algemeen bestuurder
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 2025-09-23 om 13:03 uur.



Online inzage uittreksel - Welzijnzorgt Thuiszorg & Verpleging B.V. - 86459449

KVK-nummer 86459449

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	863974818
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Welzijnzorgt Thuiszorg & Verpleging B.V.
Statutaire zetel	Amsterdam
Eerste inschrijving handelsregister	23-05-2022
Datum akte van oprichting	20-05-2022
Datum akte laatste statutenwijziging	12-02-2025
Geplaatst kapitaal	EUR 100,00
Gestort kapitaal	EUR 100,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2023 is gedeponereerd op 24-07-2025.

Onderneming

Handelsnamen	Welzijnzorgt Thuiszorg & Verpleging B.V. Welzijnzorgt Ons Huis Capelle Welzijnzorgt Steunpunt Kortenhoefse Welzijnzorgt Ons Huis Rotterdam Middelland WelzijnZorgt Ons Huis Rotterdam Zuid A Welzijnzorgt Ons Huis Rotterdam Zuid B Welzijnzorgt Ons Huis Den Haag Oudeman Welzijnzorgt Prins Maurits Forensisch Herstart
Startdatum onderneming	20-05-2022 (datum registratie: 23-05-2022)
Activiteiten	SBI-code: 87201 - Verstandelijke gehandicaptenzorg met verblijf SBI-code: 87991 - Jeugdzorg met verblijf SBI-code: 86104 - Curatieve Geestelijke gezondheidszorg met verblijf (met uitzondering van activiteiten van verslavingsklinieken) SBI-code: 88991 - Ondersteuning en begeleiding jeugdigen zonder verblijf (inclusief dagactiviteiten)
Werkzame personen	20

Hoofdvestiging

Vestigingsnummer	000052434745
Handelsnaam	Welzijnzorgt Thuiszorg & Verpleging B.V.
Bezoekadres	Laarderhoogtweg 25, 1101EB Amsterdam
Internetadres	www.welzijnzorgt.nl
E-mailadres	info@welzijnzorgt.nl
Datum vestiging	20-05-2022 (datum registratie: 23-05-2022)
Activiteiten	SBI-code: 87201 - Verstandelijke gehandicaptenzorg met verblijf Dagbesteding, huisvesting en begeleiding op grond van de WMO, WLZ en Zvw, alsmede het leveren van zorg en/of woonbegeleiding.
Werkzame personen	6

Enig aandeelhouder

Naam	Welzijnzorgt Groep B.V.
Bezoekadres	Allard Piersonlaan 219, 2522MK 's-Gravenhage
Ingeschreven onder KvK-nummer	86115626
Enig aandeelhouder sedert	20-05-2022 (datum registratie: 23-05-2022)

Bestuurder

Naam	Welzijnzorgt Groep B.V.
Bezoekadres	Allard Piersonlaan 219, 2522MK 's-Gravenhage
Ingeschreven onder KvK-nummer	86115626
Datum in functie	20-05-2022 (datum registratie: 23-05-2022)
Titel	Algemeen bestuurder
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Commissarissen

Naam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	18-02-2025 (datum registratie: 19-02-2025)

Naam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	18-02-2025 (datum registratie: 19-02-2025)

Naam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	18-02-2025 (datum registratie: 19-02-2025)

Er kunnen functionarissen zijn die een uitsluitend tot vestigingen beperkte bevoegdheid hebben; deze worden alsdan vermeld op het uittreksel van de betreffende vestiging(en).

Vestiging(en)

Vestigingsnummer	000062557750
Handelsnaam	Welzijnzorgt Ons Huis Capelle
Bezoekadres	Wergeland 2, 2905XW Capelle aan den IJssel

Vestigingsnummer	000062558021
Handelsnaam	Welzijnzorgt Steunpunt Kortenhoefse
Bezoekadres	Kortenhoefsestraat 49, 2574TP 's-Gravenhage

Vestigingsnummer	000062565680
Handelsnaam	Welzijnzorgt Ons Huis Rotterdam Middelland
Bezoekadres	2e Middellandstraat 11 A 02, 3021BL Rotterdam

Vestigingsnummer	000062665626
Handelsnaam	WelzijnZorgt Ons Huis Rotterdam Zuid A
Bezoekadres	Beijerlandsesteenweg 160 A 02, 3074ER Rotterdam

Vestigingsnummer	000062665812
Handelsnaam	Welzijnzorgt Ons Huis Rotterdam Zuid B
Bezoekadres	Beijerlandsesteenweg 162 02, 3074ER Rotterdam

Vestigingsnummer	000062695851
Handelsnaam	Welzijnzorgt Ons Huis Den Haag Oudeman
Bezoekadres	Oudemansstraat 192, 2522ST 's-Gravenhage

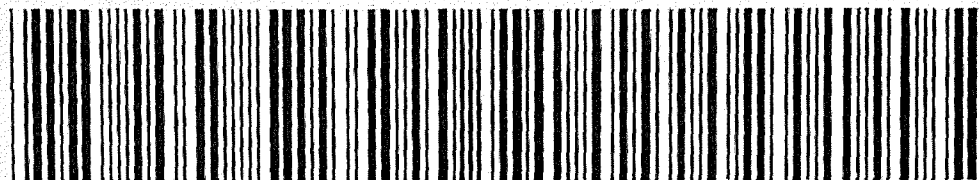
Vestigingsnummer	000063038870
Handelsnaam	Welzijnzorgt Prins Maurits Forensisch Herstel

Bezoekadres

Prins Mauritslaan 128, 2582LX 's-Gravenhage

Gegevens zijn vervaardigd op 2025-09-23 om 12:43 uur.

1 Collo



3SZGOZ576982865

**Veel plezier
met je abonnement
van Ziggo**

Betroft: Niels van Weersland 2

Beste buren van Weersland 2.

Binnenkort trekken opnieuw de bewoners in aan Weersland 2. De woning is al enige tijd verhuurd aan de organisatie WeeZijn Zorg, dat de begeleiding van de bewoners op zich neemt.

De afgelopen jaren hebben er helaas enkele situaties plaatsgevonden die geluid hebben tot overlast in de buurt. We begrijpen dat dit het vertrouwen heeft geschaad. Met de toekomstige huurder van de woning is het contract anderszins. De huidige huurder, WeeZijn Zorg, is zich hier terdege van bewust en heeft daarom grote zorgvuldigheid betracht in de selectie van de bewoners. In de afgelopen periode hebben verschillende kandidaten geselecteerd. Op basis daarvan is besloten wie er geschikt is om op deze plek te blijven wonen.

Binnenkort verwekkomen we als permanente bewonerster. Daarna. De andere bewoners zullen volgen.

Over WeeZijn Zorg

WeeZijn Zorg heeft professionele begeleiding aan mensen met een zorgvraag. Ze zijn gespecialiseerd in onder andere arbeidsmarktintegratie bij het (over)stapen van hun woning. Hun aanpak is klantgericht en persoonlijk, met als doel cliënten te helpen een stabiel en zelfstandig leven op te bouwen – in een omgeving waar zij en de buurt zich prettig bij voelen.

Over het gebruik van de woning

Het gebruik van de woning past in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Oostgasthuis staat ter plaatse 'woningen' toe, waartoe behoren de categorie van 'woning' in dit bestemmingsplan. Levenswijzen voor 'woning' vallen. De bewoners zullen op vrijwillige basis wonen en in principe voor onbepaalde tijd. Het verblijf in de woning maakt geen deel uit van een verplicht begeleidings- en behandelingsprogramma en zij functioneren zoveel mogelijk zelfstandig. De nadruk ligt hier op wonen en niet op het bieden van zorg. Overdag zijn de bewoners doorgaans naar de dagbesteding. Als de bewoners thuis zijn, wonen zij samen, waarbij enige begeleiding wordt geboden. De begeleiding vindt in de reguliere situatie hooguit enkele uren per dag plaats. Er is onderlinge verbondenheid met de medebewoners en men heeft voor onbepaalde tijd samen.

Wellicht overbodig, maar daarmee wijst jurisprudentie ook uit dat een groep gezamenlijk wordt gezien als 'een huishouden'. De woning kan dan door deze groep mensen worden bewoond, zowel vanuit de bestaande huishouden als vanuit woning voor gehandicapten.

Het gebruik is hetzelfde als in de vorige zaken met de vorige bewoners. Daarom concluderende de gemeente eerder al dat het huidige gebruik voortvloeiend aan het bestemmingsplan.

Handhaving en passend met betrekken het bestemmingsplan, en mag worden voortgezet. Voor zover gesteld zou kunnen worden dat het gebruik als 'woning voor gehandicapten' niet (meer) past in het eveneens gestelde bestemmingsplan 'Wonen', geldt dat het gebruik wordt beschermd door het in artikel 5 van de planregels opgenomen overgangsbepaling voor gebruik.

Tot slot

Landelijke kaders zijn belangrijk, maar uiteindelijk draait het om gezins samenleven. Het is voor zowel WeeZijn Zorg als voor mij als verhuurder van groot belang dat er rust is in de buurt. Wij willen bijdragen aan een fijne en veilige leefomgeving voor iedereen, zonder overlast en met open communicatie.

WeeZijn Zorg wil graag, zodat de nieuwe bewoners gewend zijn, een kennismaking met de buurt organiseren. We hopen op die manier samen te bouwen aan een positieve nieuwe start. Heeft u vragen of zorgen? Neem gerust contact op met Niels, eigenaar en manager van WeeZijn Zorg, via nio@weezijnzorg.nl. Hij heeft en beschikbaar dit e-mailadres.

Met vriendelijke groet,

Niels van Weersland



Vertraagd
Valse Postzegel(s)

Dhr. [Redacted]

Wergeland
2905 XW Capelle a/d IJssel

ROBOD - #43075158-#43075158



3

Mevrouw [REDACTED]
Wergeland [REDACTED]
2905 XW CAPELLE AAN DEN IJSSEL

per mail: [REDACTED]

datum	kenmerk	Uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
18 november 2025	2127873 /2162407	22 oktober 2025	+31102848228

onderwerp	Behandeld door/e-mail
Bezwaar tegen afwijzen handhavingsverzoek Wergerland 2	J. Visser j.visser@capelleaandenijssel.nl

Geachte mevrouw [REDACTED],

U maakt bezwaar tegen ons besluit van 18 september 2025. Hierin hebben wij besloten om uw verzoek om handhavend op te treden tegen de verhuur van de woning aan het Wergeland 2 te Capelle aan den IJssel, af te wijzen.

Gang van zaken

Voordat wij op uw bezwaarschrift beslissen, vragen wij advies aan een onafhankelijke bezwaarcommissie. Als u dat wenst, kunt u uw standpunt mondeling toelichten bij deze commissie.

Mondelinge behandeling

De mondelinge behandeling vindt naar verwachting plaats op 13 januari 2026 of op 24 februari 2026 in de middag op het gemeentehuis. U krijgt hiervoor nog een aparte uitnodiging. Wilt u van deze mogelijkheid geen gebruikmaken, neemt u dan contact op met mevrouw J. Visser, te bereiken op telefoonnummer 06-50055597 of mevrouw V. de Bruin, te bereiken op telefoonnummer 06-28402826. Bent u op één van de hiervoor vermelde data verhinderd, wilt u dan binnen een week na datum van deze brief bellen? Er zal dan bekeken worden of behandeling op een andere datum mogelijk is. Als wij niets van u horen, behandelt de commissie uw bezwaar op één van de aangegeven data. Hiervan wijken wij alleen in heel bijzondere omstandigheden af.

Contact afdeling

Het is mogelijk dat de afdeling Vergunningen (VTH) binnenkort contact met u opneemt over uw bezwaarschrift. Zij kan u daarbij een nadere toelichting geven op het genomen besluit of zo nodig het besluit aanpassen. Is dit voor u aanleiding uw bezwaarschrift in te trekken, dan verzoeken wij u ons dit schriftelijk te laten weten.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111	Telefoon: 14010
Postbus 70	Telefax: 010 - 2848800
2900 AB Capelle aan den IJssel	BTW nummer: 001877045B05
www.capelleaandenijssel.nl	IBAN: NL41INGB0006691797
gemeente@capelleaandenijssel.nl	BIC nummer: INGBNL2A

Termijn van afhandeling

Wij proberen om binnen de wettelijke termijn van 12 weken na afloop van de bezwaartermijn uw bezwaar af te handelen. Dit lukt niet altijd. Daarom verdagen wij nu al direct deze termijn met 6 weken. Dit betekent dat u in ieder geval binnen een termijn van 18 weken de beslissing op uw bezwaarschrift ontvangt. Wij stellen alles in het werk om uw bezwaarschrift zo spoedig mogelijk te behandelen. Als wij niet op tijd beslissen, dan kunt u, onder bepaalde voorwaarden, een dwangsom vragen voor elke dag dat wij uw bezwaarschrift te laat afhandelen. U dient ons dan eerst een ingebrekestelling te sturen. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.capelleaandenijssel.nl of vragen bij ons Klant Contact Centrum telefoonnummer 14010. Op onze website kunt u ook informatie vinden over de bezwaarprocedure en een formulier voor het indienen van een ingebrekestelling.

Informatie

Heeft u nog vragen over de bezwaarprocedure? Neemt u dan contact op met M. Vroonland-Kruisheer, secretaris van de commissie bezwaarschriften, telefoon 0102848228.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,

P.L. van den Herik
teammanager Juridische Zaken en Inkoop

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

Jolanda Visser

Van: Tamira Buijze
Verzonden: dinsdag 28 oktober 2025 08:56
Aan: Jolanda Visser
Onderwerp: FW: Verhuur Wergeland 2 verjaring overgangsrecht paraplu bestemmingsplan wonen

Hi Jolanda,

Bijgaand de mailwisseling met mevr [REDACTED]

Groet, Tamira

Van: Tamira Buijze
Verzonden: donderdag 6 maart 2025 10:10
Aan: Carla van Dorland <carlavandorland@gmail.com>
Onderwerp: RE: Verhuur Wergeland 2 verjaring overgangsrecht paraplu bestemmingsplan wonen

Beste mevrouw [REDACTED]

Geen probleem.
Jullie lijken als directe omgeving goed op de hoogte te zijn.
Hoop dat er snel meer informatie volgt vanuit de eigenaar.

Fijne dag.

Vriendelijke groet,
Tamira Buijze

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 4 maart 2025 11:52
Aan: Tamira Buijze <t.n.buijze@capelleaandenijssel.nl>
Onderwerp: Re: Verhuur Wergeland 2 verjaring overgangsrecht paraplu bestemmingsplan wonen

Goedemorgen mevrouw Buijze,

Hartelijk dank voor uw moeite en uw antwoord.

De directe omgeving van de woning houdt gezamenlijk een logboek bij van alle activiteiten in de woning. In mei 2024 heeft er een paar nachten een vrouw geslapen. En in januari 2025 heeft een beheerder een paar keer een nacht in de woning geslapen vanwege werkzaamheden. Ruim een maand geleden is het dakraam vervangen, omdat het meer dan een half jaar open heeft gestaan en de regen vrij spel heeft gehad. Al die tijd ging ook een piepje van de rookmelders af omdat de batterijen op waren. Sinds het dakraam vervangen is, brandt er dag en nacht licht in de woning en in de schuur, zonder dat de woning bewoond wordt. De laatste bewoning die wij als buurt gezien hebben van twee personen door een zorginstelling, is geëindigd op 12 augustus 2023, na de steekpartij.

Ik weet niet wat de wet verstaat onder gebruik van een woning. Of het hebben van een huurcontract zonder daadwerkelijke bewoning ook onder "gebruik" valt.

Of dat onder "gebruik" verstaan wordt dat er daadwerkelijk personen ingeschreven staan in de basis registratie personen (hier hebben wij geen toegang toe).

Een handhavingsverzoek heeft pas zin als de woning bewoond gaat worden, anders valt er namelijk niets te handhaven. Wij zijn voornemens zo'n handhavingsverzoek in te dienen, zodra de woning daadwerkelijk bewoond gaat worden of als de eigenaar deze bewoning gaat aankondigen.

Met vriendelijke groet,

Op di 4 mrt 2025 om 10:52 schreef Tamira Buijze <t.n.buijze@capelleaandenijssel.nl>:

Goedemorgen mevrouw [REDACTED]

Van de eigenaar van de woning heb ik begrepen dat de woning niet langer dan 1 jaar niet in gebruik is geweest.

Sinds december 2022 is de woning verhuurd aan diverse zorgpartijen en is in de tussentijd sprake geweest van tijdelijke bewoning, bij wijze van proef.

Op dit moment is volgens de eigenaar ook sprake van een huurovereenkomst.

Zoals toegezegd zal de eigenaar van de woning contact opnemen met de omwonenden om te informeren over de gehuisveste doelgroep.

Meer informatie heb ik niet voor u.

Mocht u deze informatie ontoereikend vinden dan staat u in uw recht om vervolgstappen te nemen.

Met vriendelijke groet,

Tamira Buijze

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 20 februari 2025 15:58

Aan: Tamira Buijze <t.n.buijze@capelleaandenijssel.nl>

Onderwerp: Re: Verhuur Wergeland 2 verjaring overgangsrecht paraplu bestemmingsplan wonen

Beste mevrouw Buijze,

Dank voor het feit dat u mij op de hoogte houdt. Ik snap dat het verzamelen van informatie tijd vergt.

Op het moment is er nog geen bewoning. De laatste kijkers zijn op 1 februari geweest, sindsdien is er geen activiteit meer geweest.

Ik wacht geduldig uw antwoord af. Indien er op zeer korte tijd toch bewoning komt, kan ik overwegen alsnog vooruitlopend op uw antwoord een handhavingsverzoek te doen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Op do 20 feb 2025 om 15:43 schreef Tamira Buijze <t.n.buijze@capelleaandenijssel.nl>:

Beste mevrouw [Redacted name]

Even geleden heeft u een mail gestuurd over het gebruik van de woning aan Wergeland 2.

Al heb ik wel enige informatie verzameld. Helaas heb ik nog niet alle informatie bij elkaar om u van een goede beantwoording te voorzien.

Het staat u natuurlijk vrij om vooruitlopend hierop al een handhavingsverzoek in te dienen.

Ik hoop dat u nog 2 weken kunt wachten zodat ik binnen die tijd een reactie kan geven.

Hopend u hiermee voor u weer op de hoogte te hebben gesteld.

Met vriendelijke groet,

Tamira Buijze

Van: Tamira Buijze

Verzonden: woensdag 29 januari 2025 16:51

Aan: [Redacted name]

Onderwerp: RE: Verhuur Wergeland 2 verjaring overgangsrecht paraplu bestemmingsplan wonen

Beste mevrouw [REDACTED]

Om correct en volledig op uw mail te antwoorden, heb ik naast de informatie die ik van u heb ontvangen ook informatie nodig van de eigenaar van de woning. Het is mij in deze korte tijd niet gelukt alles te verzamelen. Hiermee kan ik u nog geen reactie geven.

Na mijn vakantie (11 februari) pak ik uw vraagstuk weer op.

Met vriendelijke groet,

Tamira Buijze



Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening ■ Afdeling Stadsontwikkeling

Gemeente Capelle aan den IJssel ■ Rivierweg 111 ■ Postbus 70 ■ 2900 AB Capelle aan den IJssel

T: 010 – 284 87 78 ■ **M** 06 – 27384926 ■ **E:** t.n.buijze@capelleaandenijssel.nl ■ **W:** www.capelleaandenijssel.nl / www.capellebouwtaandestad.nl

Afwezig op vrijdag

Met vriendelijke groet,

Tamira Buijze

Van: Tamira Buijze

Verzonden: vrijdag 24 januari 2025 13:49

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Verhuur Wergeland 2 verjaring overgangsrecht paraplu bestemmingsplan wonen

Goedemiddag mevrouw [REDACTED]

Dank voor uw mail en uitgebreide uiteenzetting van de afgelopen periode.

Ik ga uw vraag uitzoeken en kom daar zsm op terug.

Medio volgende week ga ik op vakantie. Ik hoop dat ik voor die tijd antwoorden voor u heb.

Met vriendelijke groet,

Tamira Buijze

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 20 januari 2025 11:55

Aan: Tamira Buijze <t.n.buijze@capelleaandenijssel.nl>

Onderwerp: Verhuur Wergeland 2 verjaring overgangsrecht paraplu bestemmingsplan wonen

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED] [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Goedemorgen mevrouw Buijze,

In maart 2020 is de woning naast ons, het Wergeland 2, aangekocht door de heer [REDACTED]

Deze woning is verbouwd voor kamergewijze verhuur. In november 2020 is de woning verhuurd aan ICZ Cura en wisselend bewoond geweest met diverse personen met een verslavingsachtergrond of via de reclassering. Dit heeft tot een grote overlast gezorgd voor de omgeving van de woning en tot een onveilig gevoel bij omwonenden. Volgens het toen geldende bestemmingsplan, was de gemeente de mening toegedaan dat dit soort bewoning viel onder de noemer "bewoning door één huishouden met inbegrip van gehandicapten". Wij waren van mening dat (ex)verslaafden en ex-gedetineerden niet onder de noemer gehandicapten en niet onder de noemer van één huishouden vallen.

In januari 2023 is de woning Wergeland 2 verhuurd aan Humane Zorg. In januari 2023 is er één cliënt in het Wergeland 2 gaan wonen. Dit heeft geen problemen opgeleverd. Op 9 augustus 2023 is er een tweede cliënt ingetrokken in de woning. Op 12 augustus 2023 is er een vechtpartij tussen de twee cliënten geweest, waarbij één cliënt die zwaar onder invloed van verdovende middelen verkeerde, is neergestoken.

De woning aan het Wergeland 2 staat sinds 12 augustus 2023 leeg.

Op 5 oktober 2023 is er in het gemeentehuis een bewonersbijeenkomst geweest onder leiding van de heer Fred van Westreenen, de stadsmarinier. Dit ging over de toekomstige verhuur van het Wergeland 2. De eigenaar de heer [REDACTED] was hier ook bij aanwezig. De buurtbewoners hebben kenbaar gemaakt dat bewoning door (ex)-verslaafden en ex-gedetineerden, of zorginstellingen totaal onwenselijk was en voor slapeloze nachten zorgt. Er was op die datum nog geen nieuwe huurder gevonden. Afgesproken is dat de gemeente en de bewoners op de hoogte gesteld zouden worden als er een nieuwe hurende partij gevonden was.

Begin mei 2024 heeft er 2 of 3 nachten een vrouw verbleven in de woning. De heer [REDACTED] van Wergeland [REDACTED] heeft toen aan u gevraagd of er nieuwe huurders waren. Op 5 juli 2024 heeft hij een email van de gemeente ontvangen waarin stond dat dit om proefwonen ging en dat de eigenaar van de woning nog actief op zoek was naar een nieuwe huurder en dat zodra hij een nieuwe huurder heeft, dit besproken wordt met de bewoners. De woning Wergeland 2 heeft tot op heden leeg gestaan. (vanaf 12 augustus 2023 tot op heden is 17 maanden).

De instantie WelzijnZorgt heeft in februari 2024 een advertentie geplaatst op internet via meewoonwinkel, waarin er 6 open plaatsen in de woning aangeboden worden voor mensen met het down syndroom. Er zijn echter geen bewoners in de woning getrokken tot op heden.

Op dinsdag 7 januari 2025 is er bij de burens op nummer [REDACTED] een pakket van Ziggo bezorgd voor Wergeland nummer 2, waar niemand aanwezig was. Op de doos stond: "Veel plezier met je abonnement van Ziggo". Dit wierp de vraag op of de woning weer verhuurd zou worden. Op 20 januari 2025 zag ik op internet dat de woning niet meer aangeboden wordt aan mensen met het downsyndroom, maar aan 18+ met een autisme stoornis. Er staat aantal bewoners 5, open plaatsen 2, zie: <https://www.meewoonwinkel.nl/woonaanbod/capelle-rotterdam-ass-woongroep-woonbegeleiding-kleinschalig-autisme-welzijnzorgt>

De woning Wergeland 2 is onbewoond geweest van zaterdag 12 augustus 2023 tot op heden = 17 maanden geen gebruik. In het nieuwe paraplubestemmingsplan wonen van november 2022 staat het volgende:

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde in lid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Aangezien er ons inziens het gebruik van de woning voor een periode langer dan een jaar is onderbroken en dus het verboden zou zijn dit gebruik te hervatten of te laten hervatten (artikel 5.1.c), zou de woning niet meer gebruikt mogen worden door een zorginstelling (zie artikel 1.3 hier onder vermeld)

1.3 huishouden

Samenlevingsvorm van één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling.

- Een kenmerk van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid is het voor onbepaalde tijd samenleven.
- (bedrijfsmatige) Kamerverhuur en door een instelling geplaatste personen vallen niet onder het begrip huishouden.

Wij zijn benieuwd naar uw zienswijze alvorens wij overwegen om een handhavingsverzoek aan Burgemeester en wethouders te sturen.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

Wergeland [Redacted]

2905XW Capelle aan den IJssel

Coolsingel 104

Postbus 19265
3001 BG Rotterdam

t 010 217 93 30

f 010 217 93 31

info@bhwadvocaten.nl

Per e-mail: j.visser@capelleaandenijssel.nl

Gemeente Capelle aan den IJssel

College van burgemeester en wethouders

t.a.v. mevrouw J. Visser

Postbus 70

2900 AB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

bhw
ADVOCATEN

DATUM

24 december 2025

Geachte mevrouw Visser,

BETREFT

Bezwaarprocedure afwijzen
handhavingsverzoek
Wergeland 2

Hierbij bericht ik u dat ik namens de heer [REDACTED], eigenaar van de woning gelegen aan Wergeland 2 te Capelle aan den IJssel, als advocaat-gemachtigde zal optreden inzake de procedure over de afwijzing van het handhavingsverzoek met betrekking tot zijn woning.

Ik zal ook bij de nog definitief te agenderen hoorzitting aanwezig zijn.

ONZE REFERENTIE

RvN/20201114

Ik verzoek u vriendelijk dit in uw administratie te verwerken en mij de relevante stukken toe te zenden. In dat verband zie ik in elk geval op korte termijn graag een kopie van het bestreden besluit en het daartegen gerichte bezwaarschrift tegemoet.

UW REFERENTIE

2127873 / 2182115

Voorts verzoek u dit bericht aan de secretaris van de commissie bezwaarschriften door te geleiden.

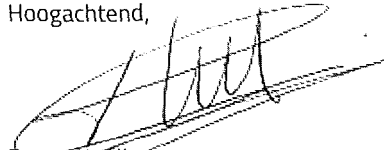
DIRECT CONTACT

+31 6 46 61 04 88

Voor de te nemen moeite ben ik u bij voorbaat erkentelijk.

vannooijen@bhwadvocaten.nl

Hoogachtend,



R. van Nooijen

advocaat



De heer [REDACTED]

per mail: [REDACTED]

datum
3 december 2025

kenmerk
2127873 /2182115

Uw kenmerk/brief van

doorkiesnummer
+31102848228

onderwerp

Bezwaar tegen afwijzen handhavingsverzoek
Wergerland 2

Behandeld door/e-mail

J. Visser
j.visser@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer [REDACTED],

Er is bezwaar gemaakt tegen ons besluit van 18 september 2025. Hierin hebben wij besloten om het verzoek om handhavend op te treden tegen de verhuur van de woning aan het Wergeland 2 te Capelle aan den IJssel af te wijzen. U als woningeigenaar heeft ook een belang bij dit besluit.

Gang van zaken

Voordat wij op het bezwaarschrift beslissen, vragen wij advies aan een onafhankelijke bezwaarcommissie. Als u dat wenst, kunt u uw standpunt mondeling toelichten bij deze commissie. Wij proberen om binnen de wettelijke termijn van 12 weken na afloop van de bezwaartermijn uw bezwaar af te handelen. Dit lukt niet altijd. Daarom verdagen wij nu al direct deze termijn met 6 weken. Dit betekent dat u in ieder geval binnen een termijn van 18 weken de beslissing op uw bezwaarschrift ontvangt.

Mondelinge behandeling

De mondelinge behandeling vindt naar verwachting plaats op 13 januari 2026 of op 24 februari 2026. U krijgt hiervoor nog een aparte uitnodiging. Wilt u van deze mogelijkheid geen gebruikmaken, neemt u dan contact op met mevrouw J. Visser, telefoonnummer 06 50055597.

Informatie

Heeft u nog vragen over de bezwaarprocedure? Neemt u dan contact op met M. Vroonland-Kruisheer, secretaris van de commissie bezwaarschriften, telefoon 06-50194132.

Uw gegevens

We ontvangen nog graag uw naw gegevens en een telefoonnummer waarop u te bereiken bent. U kunt dit mailen naar het mailadres dat bovenaan de brief wordt genoemd.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,

P.L. van den Herik
teammanager Juridische Zaken en Inkoop

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel
www.capelleaandenijssel.nl
gemeente@capelleaandenijssel.nl

Telefoon: 14010
Telefax: 010 - 2848800
BTW nummer: 001877045B05
IBAN: NL41INGB0006691797
BIC nummer: INGBNL2A

Behorende bij documentnummer 2182115.

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE WERGELAND 2, CAPELLE AAN DEN IJSSEL

ONDERGETEKENDEN:

- 
wonende te ,
hierna te noemen 'verhuurder',
EN
Welzijnzorgt Thuiszorg & Verpleging
(naam organisatie)
86459449
(KvK nummer)
(KvK uittreksel toevoegen bij dit contract)

Vertegenwoordigd door de persoon:

- naam: 
(kopie paspoort toevoegen bij dit contract)
- wonende te ,
hierna te noemen 'huurder'.

ZIJN OVEREENGESKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- **1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige Woonruimte in de geliberaliseerde (vrije) sector, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend Wergeland 2 te Capelle aan den IJssel.

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.

- **1.2** Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt in overeenstemming met het bestemmingsplan.
 - Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Oostgaarde' is het gehuurde bedoeld om te worden gebruikt als woning voor: "de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten. Met inbegrip van woningen voor gehandicapten."
 - Als huurder het gehuurde gebruikt in strijd is met de publiekrechtelijke bestemming, en het bevoegd gezag overgaat tot handhaving, dan zal huurder onmiddellijk voldoen aan de verplichting(en) die het bevoegd gezag oplegt. Van huurder wordt verlangd dat deze het strijdige gebruik staakt. Als huurder daaraan geen gehoor geeft kan de verhuurder de huurovereenkomst ontbinden. Eventuele door verhuurder verbeurde dwangsommen als gevolg van het door huurder niet (tijdig) voldoen aan de verplichtingen die het bevoegd gezag heeft opgelegd, zal huurder vergoeden aan verhuurder
- **1.3** Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- **1.4** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst ~~wel/niet~~ een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.
- **1.5** Om enig misverstand te voorkomen: beide partijen erkennen dat dit een huurcontract is tussen 2 commerciële partijen (de huurder als BV en de verhuurder als professioneel verhuurder in vastgoed), en dus commercieel vastgoed is.

Voorwaarden

- **2.1** Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponeerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder kan deze op zoeken op internet. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, voor 1 jaar, ingaande op 1 maart 2024.
- **3.2** Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen.
- **3.3** Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) maanden verstrijken, loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging daarna steeds automatisch door voor een termijn van steeds 3 maanden.
- **3.4** Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden door middel van een e-mail, met een opzegtermijn van 3 maanden. Dit kan gedaan worden door zowel de huurder als de verhuurder.

Betalingsverplichting, betaalperiode

- **4.1** Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit de huurprijs.
- **4.2** Levering van elektriciteit, gas en water, alsmede de gemeentelijke gebruikersbelastingen zijn voor rekening van de huurder. Gemeentelijke eigenaren-belastingen zijn voor rekening van de verhuurder.
- ~~**4.3** De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.~~
- ~~Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.~~
- **4.4** De huurprijs is bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen voor óf op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op rekeningnummer van de vastgoedbeheerder:
 - Omschrijving betaling: "Wergeland 2, Capelle".
 - Silverstone Management BV
 - Address of the bank: Gustav Mahlerlaan 10, 1082 PP Amsterdam
 - Name of account holder: Silverstone Management B.V.
 - IBAN bank account: NL05ABNA0877924481
 - Bank: ABN AMRO
 - BIC Code: ABNANL2A
- **4.5** Per betaalperiode bedraagt de huurprijs € ~~1.200~~ 0,- per maand, de prijs is inclusief de aanwezigheid van 2 werkende koelkasten, wasmachine, droger, internet-abonnement, gedeeltelijke meubilering.
- **4.6** Korting:
 - Huurder heeft 50% korting op de huur in maart 2024.
 - Huurder heeft 25% korting op de huur in april 2024.
 - Vanaf 1 mei 2024 betaalt de huurder de volledige prijs.
- **4.7** Automatische overboeking & screenshot: de huurder is verplicht om een automatische overboeking in te stellen voor het betalen van de huur. Huurder is verplicht een screenshot van de geplande betalingen te laten zien, waarbij het duidelijk is dat er een automatische overboeking is ingesteld per de 1^{ste} van de maand.

Huurprijswijziging

- **5.1** De huurprijs wordt per 1 augustus jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen.
- In de eerste 3 jaar zal er geen huurverhoging zijn.

~~Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter~~

~~6. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van [elektriciteit, gas en water*] voor het verbruik in het woonruimgedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.~~

Servicekosten

- ~~7. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:~~



Belastingen en andere heffingen

- **8.1** Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder de volgende gebruikersbelastingen:
 - de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
 - de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
 - de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
 - de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.
 - Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.
- **8.2** Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder

- **9.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: Silverstone Management B.V., ook handendelent onder de namen Monza Housing B.V., Roomplaza BV en SMG Housing B.V.
- **9.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom

- **10.1** Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van 1.5x de huur, dat wil zeggen: ~~XXXX~~ euro. Deze huur wordt gestort aan de beheerder, die vermeld is in artikel 4.
- **10.2** Over de waarborgsom wordt ~~geen~~ rente vergoed.
- **10.3** De borg wordt binnen 2 maanden na beëindigen van de overeenkomst teruggestort op het rekeningnummer waar het vandaan kwam, tenzij de huurder een ander rekeningnummer opgeeft, op het moment dat de huurovereenkomst beëindigd wordt.
- **10.4** Het is niet mogelijk om in de laatste maand van de huurovereenkomst, de huur niet te betalen en de verhuurder voor te stellen om de borg daarvoor te gebruiken. Ook in de laatste maand van de huurovereenkomst, moet de huur betaald worden.
- **10.5** De huurder krijgt de borg pas terug, als de huurder en eventuele onder/mede huurders zijn uitgeschreven op het adres.

Boetebepaling

- **11.1** Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
 - a. een boete van € 25. voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 10.000 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en onverminderd eventuele boetes vanuit de gemeente zoals beschreven in 1.2;
 - b. een boete van € 25 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 10.000 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - c. een boete van € 25 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 10.000 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding of boetes vanuit de gemeente, zoals beschreven in punt 1.2;
 - d. een boete van € 125 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 25 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 10.000 onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
 - e. een boete van € 5000 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 250 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 30.000 onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) ~~de~~

~~verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten~~ door het handelen in strijd met dit verbod;

- f. een boete van € 10 voor iedere kalenderdag dat de huur te laat betaald wordt. Bijvoorbeeld, als de huur nog niet betaald is op de 3^e van de maand, terwijl dit op de 1^{ste} van de maand betaald moet worden, dan moet de huurder betalen op de 3^e van de maand: de normale huur + 2 dagen te laat x 10 euro = huur van die maand + 20 euro boete.
- **11.2** Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25 per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 10.000 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

Bijzondere bepalingen

- **12.1** Als de huurovereenkomst is beëindigd en de huurder de woning dus verlaat, zal een schoonmaak team de woning schoonmaken. De eerste 150 euro aan schoonmaak door het schoonmaakbedrijf zijn voor rekening van de verhuurder. Mocht het huis in zo'n danige vieze staat zijn, dat het schoonmaakbedrijf meer tijd nodig heeft, en dus een rekening sturen die hoger is dan 150 euro, dan zijn de extra schoonmaakkosten voor rekening van de huurder, en zal met de borg worden verrekend.
- **12.2** het is niet toegestaan om een koelkast, elektrische kachel, of andere zware elektrische apparatuur op de slaapkamers te hebben staan.
- **12.3** in de tuin mogen maximaal 2 mensen aanwezig zijn, na 22:00 uur, vanwege de nachtrust van de bureu.
- **12.4** het versterk afspelen van muziek is niet toegestaan, zowel buiten als binnen. Muziek is alleen toegestaan om te spelen vanaf een telefoon, of een apparaat met vergelijkbare afmeting als de "JBL GO", met een maximum decibel van 70 dB. Elke speaker die groter is dan een JBL, kan per direct in beslag worden genomen door de verhuurder, de beheerder, of een gezaghebbend persoon. Voor de goede orde, dit is een JBL GO: <https://www.google.com/search?q=jbl+go>.
- **12.5.** Op de laatste dag van de huurovereenkomst, moet de huurder het gehuurde om 13:00 u hebben verlaten.
- **12.6.** in geval van problemen of vragen rondom het huis, contract, etc. contacteert de huurder de beheerder
 - Monza Housing / Roomplaza / SMG Housing,
 - <info@smg-housing.com>
 - telefonisch: 020 770 1856 / 020 854 5995.
- **12.7.** In het geval van vragen aan de huurder over onderhoud, bezoek van klusjesman, etc, kan de beheerder terecht bij de huurder op:

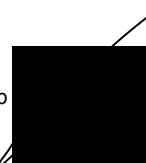
_____ (naam)
_____ (email)
_____ (telefoon)

- **12.8.** In het geval van vragen vanuit de buurt, kan de buurt terecht bij de huurder op:

_____ (naam)
_____ (email)
_____ (telefoon)

- **12.9.** In het geval van vragen vanuit de buurt, zal de huurder deze binnen 2 werkdagen beantwoorden, ook als er nog geen duidelijk antwoord is; zodat de buurt in ieder geval een eerste antwoord ontvangen van de huurder.
- **12.10.** De huurder zorgt voor voldoende dagelijks begeleiding van de bewoners.
- **12.11.** De huurder heeft een inspanningsverplichting om geen bewoners te plaatsen die in aanraking zijn geweest met politie en/of die een strafblad hebben.
- **12.12.** De huurder heeft een inspanningsverplichting om tot een goede relatie te komen met de buurt. Mocht een goede relatie niet mogelijk zijn doordat de buurt daartoe niet bereid is, dan op zijn minst een neutrale relatie.

(ondertekening op volgende pagina)



Aldus opgemaakt en ondertekend:

Naam verhuurder: 
Plaats: Amsterdam
Datum: 13 februari 2024

Handtekening:



Namens de organisatie (zie naam van de organisatie aan het begin van het contract).

Naam bestuurder 1:  (kopie paspoort toevoegen)

Plaats: Den Haag

Datum: 12-03-2024

Handtekening: _____

Naam bestuurder 2: _____ (kopie paspoort toevoegen)

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening: _____

Naam bestuurder 3: _____ (kopie paspoort toevoegen)

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening: _____

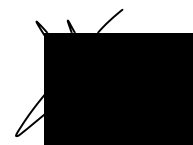
Bijlagen: *)

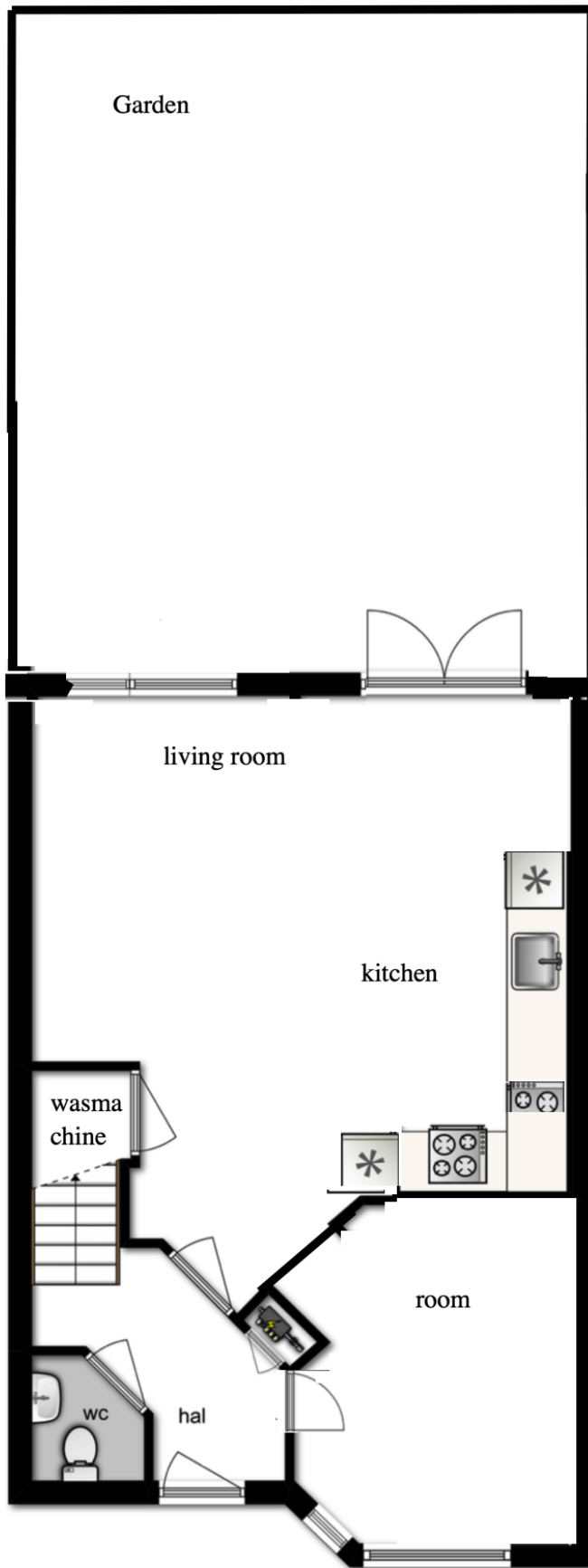
- [x] plattegrond/tekening van het gehuurde
- [x] kopie van het energielabel/Energie-Index
- [0] algemene bepalingen: te vinden op internet, zie 2.1.

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

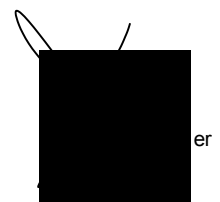
TOE TE VOEGEN DOOR HUURDER:

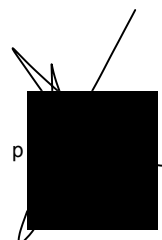
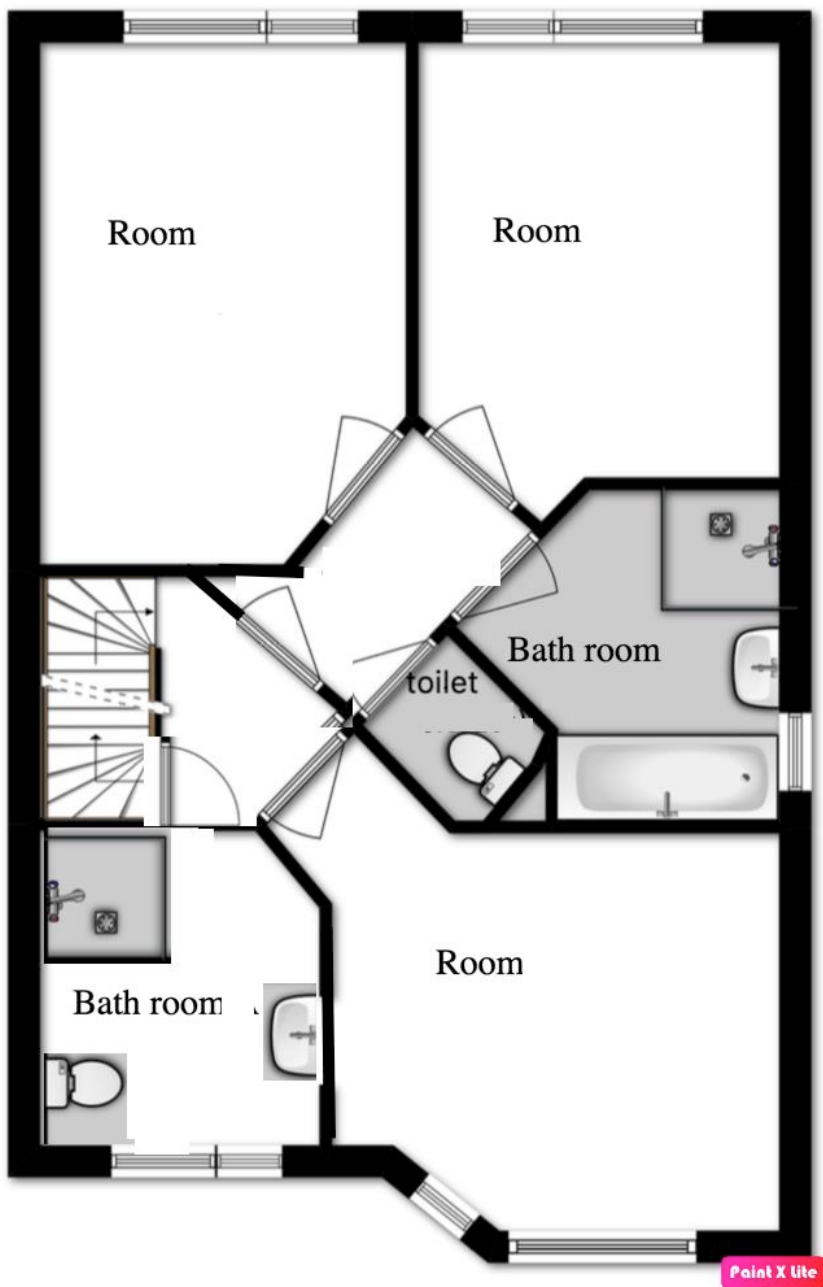
- **KvK uittreksel van organisatie die woning huurt.**
- **Kopie paspoort door tekenbevoegd persoon / personen van de organisatie.**
- **Laatste jaarrekening en uittreksel balans van BV van organisatie die woning huurt, waaruit blijkt dat er voldoende financiële middelen in de organisatie zijn om aan haar toekomstige betalingsverplichtingen te voldoen.**

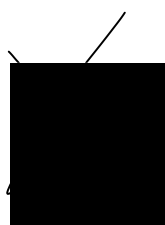
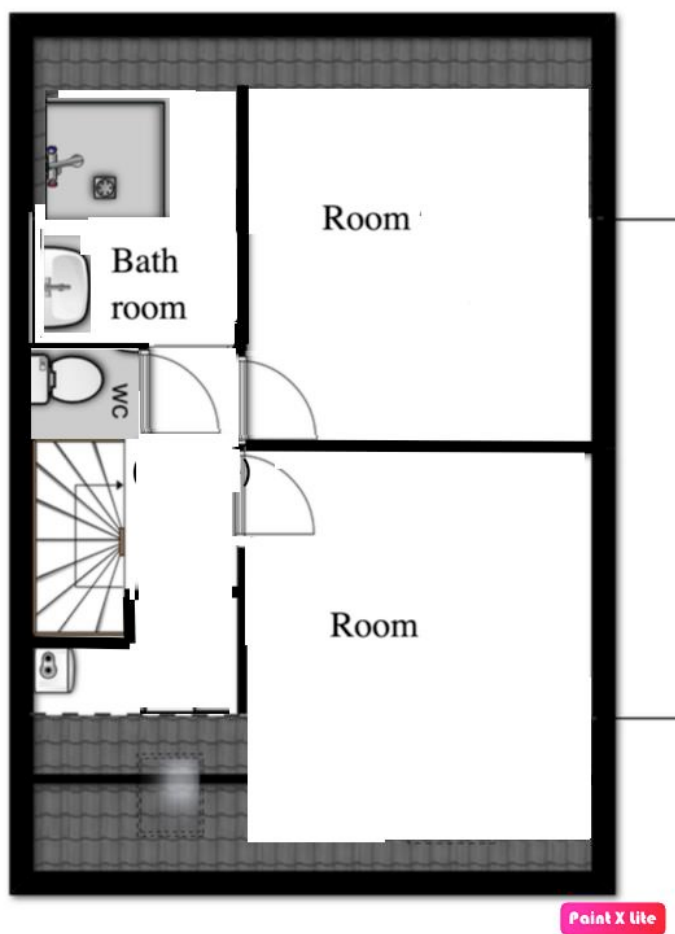




Point X lite









Rijksoverheid

Energie label woning

Wergeland 2

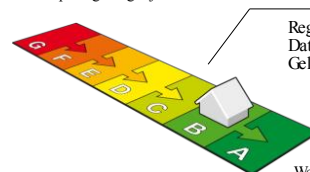
2905XW Capelle aan den IJssel

BAG-ID: 0502010000030508

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label B

Registratienummer 678061725
Datum van registratie 23-10-2019
Geldig tot 23-10-2029



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1992 t/m 1999
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Corne Hurenkamp
Examennummer 00003354
KvKnummer 62278274

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

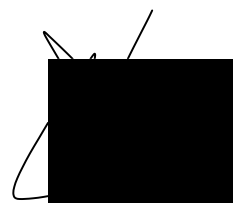
Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



Commissie bezwaarschriften zitting 24 februari 2026
Afwijzen van het handhavingsverzoek, Wergeland 2

Verweerschrift

Van

Het college van burgemeester en wethouders van Capelle aan den IJssel
namens deze: Mevrouw A. Krind

Inzake

Bezwaar tegen besluit van 18 september 2025 met kenmerknummer 1945999/2075833.

Geachte leden van de commissie,

Op 24 februari 2026 vindt een hoorzitting plaats. In het onderstaande treft u het verweerschrift aan namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Capelle aan den IJssel.

Inleiding

Op 17 juni 2025 heeft mevrouw [REDACTED] de gemeente gevraagd om handhavend op te treden tegen de verhuur van de woning aan het Wergeland 2 te Capelle aan den IJssel. Met het besluit van 18 september 2025 met kenmerknummer 1945999/2075833 is het verzoek afgewezen. Op 22 oktober 2025 heeft mevrouw [REDACTED] een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit van 18 september 2025.

Bezwaargronden

In het bezwaarschrift wordt de volgende bezwaargronden aangevoerd.

1. Bezwaarmaker voert aan dat het college onvoldoende heeft gemotiveerd op basis van welke concrete bewijzen is geconcludeerd dat de woning aan de Wergeland 2 in de periode van 12 augustus 2023 tot en met 1 mei 2025 in gebruik is geweest. Volgens bezwaarmaker waren pas medio mei 2025 weer tekenen zichtbaar dat bewoners zich daadwerkelijk in de woning gingen vestigen.
2. Gesteld wordt dat het college begin mei 2024 contact heeft gehad met een omwonende en heeft meegedeeld dat aan de eigenaar van de woning is geadviseerd de proefbewoning te beëindigen.
3. Aangegeven wordt dat het verhaal van de eigenaar van de woning achteraf is aangepast aan de omstandigheden.

Verweer

Ad 1

Wij volgen bezwaarmaker niet in haar standpunt dat onvoldoende is onderbouwd dat de woning aan het Wergeland 2 in de periode van 12 augustus 2023 tot en met 1 mei 2025 in gebruik is geweest. Daarbij merken wij op dat een tijdelijke onderbreking van het gebruik van een woning niet betekent dat na hervatting geen sprake meer is van voortgezet gebruik in de zin van het overgangsrecht. Onderbreking van voortgezet gebruik hangt af van de duur van de onderbreking, de oorzaak daarvan en de intentie van betrokkenen om het gebruik voort te zetten.¹

¹ Zie o.a. ABRvS 17 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1935

In dit geval stellen wij vast dat per 1 maart 2024 een huurovereenkomst tot stand is gekomen tussen de eigenaar van de woning aan het Wergeland 2 en Welzijnzorg Thuiszorg & Verpleging (hierna: de zorginstelling). Vanaf dat moment is de woning beschikbaar gesteld voor gebruik door cliënten van deze zorginstelling.

Ook is vanaf maart 2024 tot en met mei 2025 sprake geweest van proefbewoning, waarbij cliënten van de zorginstelling in de woning hebben verbleven om te beoordelen of de woning geschikt is. Dit blijkt uit een lijst met namen die door de eigenaar aan ons is verstrekt en door de zorginstelling is bevestigd. Het betreft vier cliënten van de zorginstelling die ieder in de genoemde periode maximaal drie maanden in de woning hebben verbleven. Omdat zij minder dan vier maanden op dit adres verbleven, was inschrijving niet vereist.

Dat de proefbewoning een tijdelijk karakter had, doet niet af aan het feit dat de woning in de periode van maart 2024 tot en met mei 2025 in gebruik is geweest.

Gelet op de ontvangen bewijsstukken vinden wij dat voldoende is onderbouwd dat de woning in de genoemde periode in gebruik is geweest en dat dit gebruik onder het overgangsrecht kan worden voortgezet. De stellingen van bezwaarmaker zijn bovendien niet met bewijs onderbouwd en maken daarom niet aannemelijk dat het gebruik van de woning in de genoemde periode anders is geweest.

Ad 2

Bezwaarmaker stelt dat het college begin mei 2024 contact heeft gehad met een omwonende en heeft meegedeeld dat aan de eigenaar van de woning is geadviseerd de proefbewoning te beëindigen. Wij merken op dat dit antwoord bij ons niet bekend is.

Wij merken op dat wij bezwaarmaker op 4 maart 2025 hebben geïnformeerd dat wij van de eigenaar hebben vernomen dat de woning niet langer dan één jaar ongebruikt is geweest. Sinds december 2022 is de woning verhuurd aan diverse zorgpartijen en is er tijdelijk sprake geweest van bewoning, bij wijze van proef. Ook is bezwaarmaker geïnformeerd dat er op dat moment een lopende huurovereenkomst bestond. Aan de eigenaar van de woning is toen geadviseerd contact op te nemen met de omwonenden om hen te informeren over de gehuisveste doelgroep.

Voor zover hierdoor onduidelijk is geworden of tijdelijke bewoning wel of niet is toegestaan, merken wij op dat de gronden met de functie 'wonen' volgens het omgevingsplan Oostgaarde onder andere bedoeld zijn voor de bouw en het gebruik van woningen. Volgens dit plan wordt een woning gedefinieerd als een complex van ruimten dat, op basis van de indeling en inrichting, bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, inclusief eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten. Onder deze definitie vallen ook woningen voor gehandicapten.

Het omgevingsplan Oostgaarde geeft echter geen nadere uitleg van wat onder 'wonen' wordt verstaan. Daarom wordt aangesloten bij de betekenis van het woord in het dagelijks taalgebruik. Hieronder vallen verschillende vormen van huisvesting, waaronder het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder behoren.

Gelet op bovenstaande kan worden vastgesteld dat uit de door ons verstrekte informatie van 4 maart 2025 aan bezwaarmaker blijkt dat de woning sinds december 2022 niet langer dan één jaar ongebruikt is geweest, is verhuurd aan diverse zorgpartijen en dat er ten tijde van de proefbewoning een lopende huurovereenkomst bestond. Ook blijkt uit onze communicatie

dat wij de eigenaar hebben geadviseerd om de omwonenden te informeren over de gehuisveste doelgroep.

Ad 3

Bezwaarmaker geeft aan dat het verhaal van de eigenaar achteraf is aangepast aan de omstandigheden. Ter onderbouwing verwijst bezwaarmaker naar een uittreksel van de Kamer van Koophandel, waaruit zou blijken dat de vestiging van Welzijnzorgt ons huis Capelle B.V. is geregistreerd op 15 maart 2024, terwijl deze vestiging pas op 20 mei 2025 bij de Kamer van Koophandel zou zijn geregistreerd.

Wij merken op dat het huurcontract is afgesloten met Welzijnzorgt Thuiszorg & Verpleging (KVK-nummer 86459449), die sinds 23 mei 2022 bij de Kamer van Koophandel staat ingeschreven. Dit bedrijf heeft zeven vestigingen, waaronder Welzijnzorgt ons huis Capelle B.V.

Gelet op de inschrijving van de hoofdvestiging van de zorginstelling waarmee de eigenaar het huurcontract heeft afgesloten, zien wij geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van de door de eigenaar verstrekte informatie.

Conclusie en verzoek

Gelet op bovenstaande verzoeken wij u het bezwaar tegen het besluit van 18 september 2025 ongegrond te verklaren.

Het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

Mevrouw A. Krind

Juridisch beleidsmedewerker team Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Stadsbeheer.

Bijlage(n):

- Huurovereenkomst
- E-mail van 4 maart 2025 aan bezwaarmaker

Coolsingel 104

Postbus 19265
3001 BG Rotterdam

t 010 217 93 30
f 010 217 93 31

info@bhwadvocaten.nl



PER BEVEILIGDE E-MAIL

Gemeente Capelle aan den IJssel
t.a.v. de Commissie bezwaarschriften
Postbus 70
2900 AB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

DATUM

10 februari 2026

BETREFT

Reactie op bezwaarschrift
inzake afwijzing verzoek
handhavend optreden
Wergeland 2

ONZE REFERENTIE

RvN/20201114

UW REFERENTIE

2127873 / 2182115

DIRECT CONTACT

+31 6 46 61 04 88
vannooijen@bhwadvocaten.nl

Geachte leden van de commissie,

Zoals u weet, treed ik op als advocaat-gemachtigde van de heer [REDACTED]
[REDACTED] de eigenaar van de woning aan de Wergeland 2.

Vooruitlopend op de hoorzitting die op 24 februari a.s. gepland staat, zet ik
hierbij alvast schriftelijk een korte reactie van de heer [REDACTED] op het
bezwaarschrift uiteen.

Achtergrond

De woning aan de Wergeland 2 wordt door de heer [REDACTED] al jaren
verhuurd ten behoeve van het gebruik als woning voor 'gehandicapten',
zoals het bestemmingplan Oostgaarde dat noemt in de definitie van het
begrip 'woning'.

Dat doet de heer [REDACTED] vooral met het oog op de grote behoefte aan
dit soort woningen en het maatschappelijk belang dat daarmee gediend is.

Tegelijkertijd is de huisvesting voor mensen met een verstandelijke
beperking niet zo eenvoudig als voor mensen zonder beperking. Het
selecteren van personen die op deze locatie en op deze wijze met elkaar
kunnen samenwonen moet buitengewoon zorgvuldig verlopen, waarbij
ook afstemming met ouders en mentoren van de betreffende personen
plaatsvindt.

Dat is de reden dat de huidige huurder, Welzijnzorgt, een uitgebreid traject
heeft doorlopen om de bewoners te selecteren. Daarbij hebben personen
eerst op proef in de woning gewoond. Dit proefwonen valt uiteraard
binnen het toegelaten gebruik als woning voor 'gehandicapten' en verschilt
qua ruimtelijke uitstraling daar ook niet van.

Dit traject heeft gelopen in de periode van maart 2024 tot mei 2025. In die
periode hebben in totaal vier personen hier op proef gewoond. De namen
van die personen heeft de heer [REDACTED] van Welzijnzorgt gekregen en
aan de gemeente doorgegeven. Sinds mei 2025 is in de woning een vaste
bewonersgroep gehuisvest.

De huurovereenkomst tussen de heer [REDACTED] en Welzijnzorgt, reeds in het bezit van de gemeente, is ingegaan per 1 maart 2024 en loopt nog steeds door. Vanaf die datum heeft Welzijnzorgt ook daadwerkelijk huur betaald. De heer [REDACTED] is bereid hier bewijs van te leveren, als dat door uw commissie nodig wordt geacht. Ook de nutsvoorzieningen zijn vanaf 1 maart 2024 onafgebroken aanwezig en aangesloten geweest.

NB De woning is overigens van 1 september 2023 tot 1 maart 2024 niet verhuurd geweest. In die periode is de woning, na het vertrek van de bewoners die via de vorige zorgorganisatie hier woonachtig waren, verbouwd en gereed gemaakt om door de nieuwe huurder in gebruik te worden genomen.

Aan het vorenstaande doen de door bezwaarmaker genoemde omstandigheden niet af. Dat bijvoorbeeld het dakraam in de zomermaanden van 2024 heeft opengestaan, kan kloppen. Niet elke ruimte in de relatief grote woning, waaronder de bovenste verdieping, was tijdens de proefbewoning steeds in gebruik, waardoor dit niet eerder is opgemerkt.

Legaal gebruik

De huidige gebruikssituatie is, zoals het college van burgemeester en wethouders terecht heeft geconstateerd, legaal.

Voor zover het gebruik als woning voor 'gehandicapten' onder het Paraplubestemmingsplan Wonen, dat deel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Capelle aan den IJssel, niet langer is toegelaten, valt dit onder het onder het overgangsrecht van artikel 5.1 van het Paraplubestemmingsplan Wonen. Van een onderbreking van het gebruik van meer dan een jaar is geen sprake, zoals uit het bovenstaande blijkt.

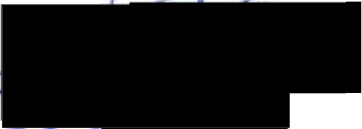
Bovendien is het steeds de intentie van de heer [REDACTED] en Welzijnzorgt geweest om het gebruik ten volle voort te zetten. Daar waren de verbouwing en de proefbewoning immers nu juist op gericht.

Conclusie

Naar de mening van de heer [REDACTED] is het college van burgemeester en wethouders terecht tot het besluit gekomen het verzoek om handhaving af te wijzen. Hij verzoekt uw commissie te adviseren dat besluit in stand te laten.

Graag licht ik bovenstaande nader toe tijdens de hoorzitting.

Hoogachtend,


R. van Nooijen
advocaat