

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Rhenen verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 11-10-2022 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:
Rhenen H 3508.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 11-10-2022.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 11-10-2022 15:26.

[REDACTED]
Verbindingsweg 35
3921 DL ELST (Ut)

zaaknummer: 989001
uw brief van: -
contactpersoon: [REDACTED]
telefoonnummer: [REDACTED]
datum: 10 oktober 2022
onderwerp: Besluit last onder
dwangsom Verbindingsweg 35 Elst (Ut)

Aangetekend en per reguliere post verzonden

Beste [REDACTED]

U bent eigenaar van het perceel Verbindingsweg 35 in Elst, kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 3508 (hierna: het perceel). Op 30 mei 2022 stuurden wij u ons voornemen last onder dwangsom vanwege de door onze toezichthouder geconstateerde overtreding op het perceel. Op 8 augustus 2022 stuurden wij u een nieuw voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom vanwege het aanbrengen van inpandige voorzieningen in het bijgebouw waardoor een tweede woning op het perceel is ontstaan, zonder te beschikken over de daarvoor benodigde omgevingsvergunning. De reden dat we een nieuw voornemen hebben verstuurd is dat wij een aanvullende wettelijke grondslag hebben toegevoegd. U heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. In deze brief leest u het besluit dat wij hebben genomen.

Besluit

Wij hebben besloten tegen de door ons geconstateerde overtreding op uw perceel handhavend op te treden en aan u een last onder dwangsom op te leggen. Deze last onder dwangsom en de hoogte daarvan zijn bepaald overeenkomstig ons handhavingsbeleid.

Daarnaast besluiten wij op grond van artikel 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) dat dit besluit geldt voor u, uw rechtsopvolger en iedere verdere rechtsopvolger. De reden hiervoor is dat de woning momenteel te koop staat en dat het waarschijnlijk is dat het perceel in de (nabije) toekomst van eigenaar zal wisselen. Tot slot zal dit besluit worden ingeschreven in het Kadaster als publiekrechtelijke beperking op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Leeswijzer

Hieronder leest u welk bestemmingsplan op uw perceel van toepassing is en wat de geconstateerde overtreding is. Daarna geven wij de motivering van ons besluit en beschrijven wij waarom legalisatie niet mogelijk is. Vervolgens leest u de lastgeving, de begunstigingstermijn en de hoogte van de dwangsom die wij aan u opleggen. Tenslotte leest u hoe u tegen dit besluit een bezwaarschrift in kunt dienen.

Geldend bestemmingsplan

Op uw perceel Verbindingsweg 35 in Elst geldt bestemmingsplan "Kern Elst 2012" (hierna: het bestemmingsplan). Op grond van de verbeelding van het bestemmingsplan is uw perceel bestemd voor "Wonen".

Overtreding

Wij hebben de volgende overtreding op uw perceel geconstateerd:

1. Het aanbrengen van inpandige voorzieningen in het bijgebouw op het perceel Verbindingsweg 35 in Elst, zonder te beschikken over de daarvoor benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het handelen in strijd met het bestemmingsplan, waardoor een tweede woning is ontstaan op het perceel. Dit is in strijd met de artikelen 2.1 lid 1 onder a en c van de Wabo.

Het bijgebouw is met de letter 'A' aangegeven op de bijgevoegde luchtfoto en wordt hierna 'bouwwerk A' genoemd (bijlage 1). Het controlerapport van de toezichthouder is als bijlage 2 bij deze brief gevoegd.

Zienswijze

Op 7 juni 2022 en op 15 augustus 2022 ontvingen wij van u een zienswijze op ons voorgenomen besluit. In de commentaarnota, die als bijlage 3 bij dit besluit is gevoegd, leest u de samenvatting van uw zienswijzen en onze reactie daarop. Onze reactie op uw zienswijzen is een aanvulling op onderstaande motivering van ons besluit en maakt hiervan deel uit. Ons besluit wijzigt door uw zienswijzen niet.

Motivering

Hieronder geven wij de motivering van ons voorgenomen besluit.

1. Het aanbrengen van inpandige voorzieningen in bouwwerk A zonder omgevingsvergunning, waardoor een tweede woning op het perceel is ontstaan

Deze overtreding vindt zijn grondslag in de artikelen 2.1 lid 1 onder a en c van de Wabo. Daaruit volgt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning en in afwijking van het bestemmingsplan een bouwwerk te bouwen.

Wij hebben geconstateerd dat bouwwerk A door het aanbrengen van diverse inpandige voorzieningen naar zijn aard en indeling verbouwd is tot woning. Hierdoor zijn er twee woningen op uw perceel ontstaan. Woningen kunnen op grond van artikel 5 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) niet vergunningvrij worden gebouwd. Dit betekent dus dat u een omgevingsvergunning nodig heeft voor het aanbrengen van de inpandige voorzieningen waardoor een tweede woning op het perceel is ontstaan. Zowel bouwkundig als naar aard en inrichting bevat bouwwerk A alle kenmerken van een zelfstandige woning. In bouwwerk A zijn een keuken, een woonkamer, een toilet, een badkamer, twee slaapkamers en een grote kelder aanwezig. Ook is bouwwerk A voorzien van een wateraansluiting en van een schakelkast voor elektriciteit. Bouwwerk A is te betreden via deuren aan de voorzijde van het bouwwerk. Al deze voorzieningen en kenmerken samen maken dat wij van mening zijn dat er sprake is van een tweede woning die geschikt is voor zelfstandige bewoning. Voor het aanbrengen van de inpandige voorzieningen waardoor in bouwwerk A een tweede woning is ontstaan hebben wij geen omgevingsvergunning verleend.

Daarnaast is een tweede woning op het perceel in strijd met het bestemmingsplan. Op uw perceel is het geldende bestemmingsplan Kern Elst 2012. Uw perceel heeft de bestemming Wonen. In de regels behorende bij het bestemmingsplan volgt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen op het perceel (artikel 18.1). Dat bestaande aantal ziet op de legaal aanwezige woningen op het perceel ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Dit betekent dat er op grond van het bestemmingsplan één woning op uw perceel aanwezig mag zijn. Uit de regels van het bestemmingsplan volgt ook dat een woning enkel binnen het bouwvlak mag worden gebouwd (artikel 18.2.1 onder a). De woning in bouwwerk A is gebouwd buiten het bouwvlak. Dit is in strijd met voornoemde bepalingen uit het geldende bestemmingsplan.

Gelet op het bovenstaande is het aanbrengen van inpandige voorzieningen waardoor in bouwwerk A een tweede woning is ontstaan in strijd met de artikelen 2.1 lid 1 onder a en c van de Wabo.

Legalisatieonderzoek

Voordat wij overgaan tot handhavend optreden, hebben wij onderzocht of de situatie alsnog te legaliseren is. Hierna leggen wij uit dat legalisatie van de overtreding niet mogelijk is.

1. Het aanbrengen van inpandige voorzieningen in bouwwerk A zonder omgevingsvergunning, waardoor een tweede woning op het perceel is ontstaan

In artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo is bepaald dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt geweigerd, wanneer de bouwactiviteit in strijd is met het bestemmingsplan. Een uitzondering hierop is mogelijk op het moment dat met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo door ons kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om van de artikelen 18.1 en 18.2.1 af te wijken. Wij hebben vervolgens onderzocht of de overtreding kan worden gelegaliseerd door alsnog een omgevingsvergunning te verlenen door gebruik te maken van een zogeheten buitenplanse kruimelafwijking volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo.

Wij vinden het in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk om tweedelijs bewoning toe te staan. Wij zijn daarom niet bereid om een omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden aan de inpandige voorzieningen in bouwwerk A en voor het bouwen in strijd met het bestemmingsplan aan u te verlenen. Er is daarom geen concreet zicht op legalisatie van de overtreding.

Lastgeving en begunstigingstermijn

Wij sommen u de door ons geconstateerde overtreding te beëindigen en blijvend beëindigd te houden. Wij geven u hiervoor een termijn van tien weken. U kunt de overtreding beëindigen:

1. Door het verwijderen en verwijderd houden van alle toiletten, dan wel alle badkamervoorzieningen, dan wel alle keukenvoorzieningen uit bouwwerk A, zodat geen sprake meer is van een zelfstandige woning.

Hoogte dwangsom

Om de overtreding te beëindigen en blijvend beëindigd te houden, leggen wij u een dwangsom op. U moet binnen de begunstigingstermijn van tien weken aan de lastgeving voldoen. Doet u dit niet, dan verbeurt u van rechtswege een dwangsom. Wij leggen aan u de volgende last onder dwangsom op:

- Een bedrag van € 120.000,- ineens, indien u binnen tien weken niet aan de lastgeving heeft voldaan.

De hoogte van de dwangsom staat volgens ons in redelijke verhouding tot de zwaarte van de geschonden normen, de beoogde werking van de dwangsomoplegging en is in lijn met ons handhavingsbeleid.

Bevoegdheid

Op grond van artikel 125 lid 1 van de Gemeentewet is het gemeentebestuur bevoegd tot toepassing van bestuursdwang. Artikel 5:32 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht geeft de mogelijkheid om, in plaats van bestuursdwang toe te passen, een last onder dwangsom op te leggen. Als u niet binnen de begunstigingstermijn aan de lastgeving voldoet, kunnen wij u een nieuwe en hogere last onder dwangsom opleggen of besluiten om bestuursdwang toe te passen. De artikelen 5.1 en 5.2 Wabo bepalen dat wij verantwoordelijk zijn voor de bestuursrechtelijke handhaving op grond van de Wabo en voor bij of krachtens bij de Wabo betrokken wetten.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang, dat is gediend met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Zie hiervoor bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:31.

Er zijn bij ons geen dusdanige bijzondere omstandigheden bekend, dat van handhavend optreden af zou moeten worden gezien. Wij hebben uw belang afgewogen tegen de belangen die gediend zijn bij handhavend optreden. Uw belang is gelegen in het kunnen voortzetten van de illegale situatie, waardoor u de beschikking heeft over twee woningen op uw perceel. Wij zijn echter van mening dat het algemeen belang dat gediend wordt met handhavend optreden voor moet gaan. Afzien van handhavend optreden zou namelijk rechtsonzekerheid, rechtsongelijkheid en een precedentwerking met zich meebrengen.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u (of andere belanghebbenden) hiertegen een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. commissie bezwaarschriften, postbus 201, 3910 AE Rhenen. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken. Deze termijn start met ingang van de dag nadat het besluit bekend is gemaakt. In uw bezwaarschrift dient u in ieder geval te vermelden:

- uw naam en adres;
- de dagtekening van uw bezwaarschrift;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar wilt maken;
- de redenen waarom u bezwaar maakt.

Vergeet u niet het bezwaarschrift te ondertekenen en zo mogelijk een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt mee te sturen. Schrijf in de linkerbovenhoek van uw brief en op de envelop duidelijk het woord 'bezwaarschrift'. Op de website van de Rijksoverheid kunt u de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' vinden. In deze brochure kunt u meer informatie lezen over het indienen van een bezwaarschrift.

Een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. U kunt de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland om schorsing verzoeken na het indienen van een bezwaarschrift. Indien u vragen heeft over het indienen van een verzoek om voorlopige voorzieningen, dan kunt u contact opnemen met de rechtbank, telefoonnummer 088 362 0000.

Tot slot

Bij deze brief ontvangt u de volgende bijlagen:

1. Luchtfoto waar de tweede woning op is aangegeven;
2. Controlerapport d.d. 11 januari 2019;
3. Commentaarnota zienswijzen.

Heeft u nog vragen?

Heeft u nog vragen? Neemt u gerust contact met mij op, telefoonnummer [REDACTED] of e-mail [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Rhenen,

[REDACTED]
dhr. P. Bonthuis
Secretaris

[REDACTED]
dhr. drs. J.A. van der Pas
burgemeester

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-10-2022 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 85171 nummer 168.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.