

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

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 26-01-2026 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Ow Handhaving en uitvoering - Handhavingsbesluit ook geldend voor rechtsopvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:

Dalen G 161.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 26-01-2026.

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 30-01-2026 11:51.

Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Telefoon 14 0524
Fax 0524-598555
info@coevorden.nl
www.coevorden.nl



Bezoekadres:
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

AANGETEKEND EN PER POST



Afdeling/Team	Bedrijfsvoering, Omgevingsontwikkeling	
Behandeld door	[REDACTED]	
Kenmerk	Z2023-014151	
Bijlage(n)	1	
Coevorden	26 januari 2026	Verzenddatum: 26 januari 2026
Onderwerp	Stilleggen werkzaamheden op verbeurte van een dwangsom	

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Op basis van het bezoek op 15 januari 2026 en de bevindingen van onze toezichthouder, [REDACTED] [REDACTED], gelasten wij u de bouwwerkzaamheden aan het adres Westereind 3 te Wachtum, kadastraal bekend als gemeente Dalen, sectie G, nummer 161 (hierna: uw perceel), met onmiddellijke ingang te staken en tot nader order gestaakt te houden op last van een dwangsom.

Hieronder leest u waarom wij u gelasten de bouwwerkzaamheden te staken en tot nader order gestaakt te houden.

Omgevingsvergunning d.d. 27 september 2021

Op 27 september 2021 (kenmerk 41576-2021) hebben wij aan u een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning en aangebouwd bijgebouw op de locatie Westereind 3 te Wachtum. Uit het eerste vergunningvoorschrift volgt dat uiterlijk 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden, conform artikel 2.7, eerste lid onder a van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor), de volgende bescheiden overgelegd dienen te worden:

- gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Constatering

Op 15 januari 2026 is uw perceel bezocht door onze toezichthouders. Hierbij is geconstateerd dat er is verder gegaan met bouwen zonder dat wij goedgekeurde constructieberekeningen hebben ontvangen. U heeft dakplaten bevestigd en een opbouw aan de voorgevel gerealiseerd.

Voorgeschiedenis

Op 4 mei 2023 hebben wij u gelast om de bouwwerkzaamheden aan de woning met aangebouwd bijgebouw op uw perceel met onmiddellijke ingang te staken en tot nader order gestaakt te houden op last van een dwangsom. Reden voor het besluit van 4 mei 2023 is dat u reeds bent begonnen met bouwen zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.

Onze toezichthouder, [REDACTED], heeft op 6 juli 2023 geconstateerd dat u verder bent gegaan met bouwen. Hierdoor was de dwangsom van rechtswege verbeurd. Daarom hebben wij u op 26 juli 2023 opnieuw gelast om de werkzaamheden te staken en tot nader order gestaakt te houden op last van een dwangsom. Ook hebben wij u op 26 juli 2023 een voornemen tot invordering verzonden. Naar aanleiding van dit voornemen heeft u een zienswijze ingediend.

Bij besluit van 8 januari 2024 hebben wij aan u het invorderingsbesluit verzonden. Hiertegen heeft u bezwaar gemaakt. In de beslissing op bezwaar hebben wij afgezien van invordering. Daarnaast hebben wij naar aanleiding van het advies van de bezwaarschriftencommissie een verduidelijkingsbrief verzonden ten aanzien van het aanbrengen van tijdelijke voorzieningen.

Op 10 december 2025 hebben onze toezichthouders opnieuw geconstateerd dat u verder bent gegaan met bouwwerkzaamheden. U heeft het houtskelet van de woning gebouwd. Hierdoor was de dwangsom van rechtswege verbeurd. Wij hebben u daarom op 11 december 2025 een voornemen tot invordering verzonden. Daarnaast hebben wij u op 11 december 2025 opnieuw gelast de bouwwerkzaamheden te staken en tot nader order gestaakt te houden op last van een dwangsom. Naar aanleiding van deze brieven heeft er op 19 december 2025 via teams een overleg plaatsgevonden met uw en onze constructeur, [REDACTED] en [REDACTED]. Tijdens dit gesprek is afgesproken dat uw constructeur een opname op uw perceel zal doen en hiervan een terugkoppeling aan ons geeft. Tot op heden hebben wij geen terugkoppeling ontvangen.

Op 15 januari 2026 is door onze toezichthouder geconstateerd dat u wel verder bent gegaan met bouwen. Er zijn dakplaten bevestigd en een opbouw aan de voorgevel gerealiseerd.

Er is sprake van een overtreding

Er is geconstateerd dat u verder bent gegaan met de bouwwerkzaamheden op uw perceel. U heeft niet tijdig door ons goedgekeurde constructieberekeningen ingediend. Hierdoor handelt u in strijd met het eerste vergunningvoorschrift en artikel 5.5 van de Omgevingswet (hierna: Ow). Op grond van artikel 5.5 van de Ow is het verboden om te handelen in strijd met een voorschrift van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Wettelijk kader

Niet voldaan aan vergunningvoorschrift artikel 5.5 Ow

Het is verboden te handelen in strijd met een voorschrift van een omgevingsvergunning.

Legalisatie

Bij de toepassing van de bevoegdheid om bouwwerkzaamheden stil te leggen heeft, gelet op de aard en het doel van die bevoegdheid, niet te worden onderzocht of de bouw gelegaliseerd kan worden. De vraag of de benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend is derhalve niet van belang voor het opleggen van een bouwstop.

Niet voldaan aan vergunningvoorschrift en gemaakte afspraken met de toezichthouder en constructeur

Op 27 september 2021 (kenmerk 41576-2021) hebben wij aan u een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning en aangebouwd bijgebouw op de locatie Westereind 3 te Wachtum. Uit het eerste vergunningvoorschrift volgt dat uiterlijk 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden, conform artikel 2.7, eerste lid onder a van de Mor, de volgende bescheiden overgelegd dienen te worden:

- gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Er zijn meerdere malen constructieberekeningen door ons beoordeeld. Tot op heden is er nog geen (volledige) constructieberekening door ons goedgekeurd. Onze toezichthouder, [REDACTED], heeft u op 11 februari 2025 een e-mail gestuurd. Uit deze e-mail blijkt dat u de volgende werkzaamheden ten tijde van de bouwstop mocht uitvoeren.

- De reeds aangebracht funderingsplaat van de woning mag verwijderd worden. U mag dit doen omdat u opnieuw grondverbetering moet toepassen en een nieuwe betonplaat moet aanbrengen.
- Daarnaast dienen bij de schuur onder de midden kolommen van de spanten nieuwe poeren aangebracht te worden, zoals in de berekening staat aangegeven.

In deze mail is aangegeven dat voor het overige de bouwstop van kracht blijft. Ook hebben wij verzocht de opmerkingen van de constructeur te verwerken en bij ons aan te leveren.

Bovenstaande werkzaamheden met betrekking tot de fundering heeft u conform afspraken uitgevoerd. Hierop hebben onze toezichthouders controles uitgevoerd.

De stillegging wordt pas opgeheven op het moment dat u deze gegevens en bescheiden heeft overgelegd en wij deze hebben goedgekeurd en/of wanneer de toezichthouder aan u kenbaar maakt dat u de activiteiten mag hervatten. Wij hebben u in de gelegenheid gesteld om de constructieberekeningen met verwerking van de opmerkingen van onze constructeur vóór 1 februari 2026 bij ons ter beoordeling aan te leveren. Deze termijn verlengen wij tot 1 maart 2026. Hierover ontvangt u van ons een aparte brief.

Belangenafweging

Wij achten het in de huidige situatie noodzakelijk bestuursrechtelijk op te treden door middel van een bouwstop in combinatie met een last onder dwangsom. Wij hebben bij ons besluit het algemeen belang dat is gediend met de handhaving van de wettelijke voorschriften afgewogen tegen uw belang bij voortzetting van de werkzaamheden. Wij vinden het absoluut onaanvaardbaar dat gebouwd wordt in strijd met de vergunningvoorschriften.

Een bouwstop is een ordemaatregel, waarbij slechts een beperkte belangenafweging aan de orde is.

Na afweging van alle in onderhavige geval aanwezige belangen is ons niet gebleken dat bijzondere omstandigheden bestaan die ons van de toepassing van het opleggen van een bouwstop met last onder dwangsom moeten doen afzien. Alhoewel wij beseffen dat u een zeker belang heeft bij de voortzetting van de illegale situatie, zijn wij van mening dat het algemeen belang moet prevaleren.

Bevoegdheid

Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij (het college van burgemeester en wethouders) bevoegd tot toepassing van bestuursdwang. In artikel 5:2, eerste lid onder a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), staat dat een bestuurlijke sanctie een door een bestuursorgaan wegens een overtreding opgelegde verplichting of onthouden aanspraak is (sub a). Een herstelsanctie is een bestuurlijke sanctie die strekt tot het geheel of gedeeltelijk ongedaan maken of beëindigen van een overtreding, tot het voorkomen van herhaling van een overtreding, dan wel tot het wegnemen of beperken van de gevolgen van een overtreding (sub b). In artikel 5:32 van de Awb is bepaald dat wij in plaats van bestuursdwang hiervoor in de plaats een last onder dwangsom op kunnen leggen. Op grond van artikel 4:11 van de Awb hoeven wij u niet in de gelegenheid te stellen om een zienswijze in te dienen, omdat de vereiste spoed zich daartegen verzet.

Om te voorkomen dat u in afwijking van dit besluit tot stillegging toch verder gaat met de bouwwerkzaamheden aan uw pand hebben wij besloten gebruik te maken van onze bevoegdheid om op grond van artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:32 Awb hieraan een last onder dwangsom te verbinden. U kunt voorkomen dat de last onder dwangsom wordt verbeurd door u aan de bouwstop te houden.

Besluit: Bouwstop

Op grond van het bovenstaande leggen wij de bouw van de woning met aangebouwd bijgebouw, op het perceel [REDACTED] te [REDACTED], stil en wel met onmiddellijke ingang.

De bouwwerkzaamheden moeten worden gestaakt om te voorkomen dat de strijdige situatie verder in ernst en omvang toeneemt en om gevaar en/of hinder, voortvloeiende uit de bouwwerkzaamheden te voorkomen dan wel te beperken dan wel om onomkeerbare gevolgen te voorkomen. Wij verzoeken u daarom per direct te stoppen met de bouwwerkzaamheden.

De aanwezige situatie is op 15 januari 2026 door onze toezichthouder op beeld vastgelegd. Het stilleggen van de bouwwerkzaamheden wordt middels deze brief bevestigd.

Het stilleggen van de bouwwerkzaamheden is bedoeld om de op dat moment met de wet- en regelgeving strijdige gedragingen stop te zetten, dan wel te voorkomen dat de overtreding in ernst en omvang toeneemt.

Dwangsommaatregel - Niet voldaan aan vergunningvoorschrift

Er is door onze toezichthouder geconstateerd dat u in strijd met het eerste voorschrift van de omgevingsvergunning bouwwerkzaamheden uitvoert. Daarom hebben wij besloten om op grond van onze bevoegdheid de bouw stil te leggen en om aan een last onder dwangsom op te leggen.

Wij gelasten u om de bouwactiviteiten met ingang van 26 januari 2026 te staken en gestaakt te houden. Als wordt geconstateerd dat in strijd met dit verbod verder wordt gebouwd, dan verbeurt u een dwangsom van €45.000,00 ineens.

Lastgeving

De dwangsom is ingevolge artikel 5:32b Awb vastgesteld op €45.000,00 ineens nadat wij constateren dat u nog bouwwerkzaamheden op het adres [REDACTED] te [REDACTED], verricht of laat verrichten en u derhalve de bouwwerkzaamheden dus niet hebt gestaakt of gestaakt hebt gehouden.

De gestelde dwangsom achten wij in redelijke verhouding staan tot de zwaarte van het belang van handhaving van de wet- en regelgeving en de beoogde werking van een dwangsom.

De gestelde dwangsom achten wij in redelijke verhouding staan tot de zwaarte van het belang van handhaving van de wet- en regelgeving en de beoogde werking van een dwangsom.

Eventueel vervolg

Wanneer na het eventueel verbeuren van deze dwangsom u het verbeurde bedrag niet betaalt, dan zullen wij bij invorderingsbeschikking de dwangsom innen.

Begunstigingstermijn

Wij hebben afgezien van het stellen van een zogenaamde begunstigingstermijn. Dit omdat de vereiste spoed zich hiertegen verzet. Wij willen hiermee voorkomen dat er een situatie ontstaat die onomkeerbaar is.

Invordering

Invordering van de dwangsom zal indien noodzakelijk plaatsvinden bij dwangbevel. Deze kosten worden ook op u verhaald. Dit vanwege het feit dat u de overtreder bent. Wij merken u aan als overtreder omdat u in staat bent om de overtredingen te beëindigen. Wij wijzen u er met nadruk op dat betaling van een last onder dwangsom u niet van de verplichting ontslaat aan de last te voldoen. U moet er rekening mee houden dat wij, naast de invordering van de dwangsom, zwaardere handhavingsmiddelen in zullen zetten.

Opheffen van de maatregel - Niet voldaan aan vergunningvoorschrift

De bouwstop komt te vervallen op het moment dat u constructieberekeningen heeft overgelegd en deze door ons goedgekeurd zijn of wanneer de toezichthouder aan u kenbaar maakt dat u de activiteiten mag hervatten. Als blijkt dat deze niet zijn overgelegd of niet kunnen worden goedgekeurd door ons zal de bouwstop niet worden opgeheven. Wij

zullen in dat geval een handhavingprocedure starten om de situatie naar de oorspronkelijke staat en conform het omgevingsplan terug te brengen.

Tijdelijke voorzieningen bescherming bouwwerk

Het is alleen met schriftelijke toestemming toegestaan om niet afgewerkte uitwendige delen van het bouwwerk te voorzien van tijdelijke voorzieningen, zoals een dekzeil, ter bescherming tegen weersinvloeden. Het is dus niet toegestaan om een bouwactiviteit te verrichten zonder schriftelijke toestemming. Een verandering van het bouwwerk merken wij ook aan als een bouwactiviteit.

Zakelijke werking

Op grond van artikel 18.4a van de Omgevingswet besluiten wij dat dit besluit mede geldt jegens uw rechtsopvolger(s), alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger. Daarom kan dit besluit, tenzij bijzondere omstandigheden zich daartegen naar ons oordeel verzetten, jegens die rechtsopvolger of iedere verdere rechtsopvolger ten uitvoer gelegd worden. De kosten van die tenuitvoerlegging en een te innen dwangsom bij die rechtsopvolger of verdere rechtsopvolger worden ingevorderd.

Wij schrijven de last onder dwangsom zo snel mogelijk in het gemeentelijk beperkingenregister op het vestigingsadres van uw inrichting aan het bovengenoemde adres. Dit doen wij om de kenbaarheid van de zakelijke werking te waarborgen. Dit is gebaseerd op de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB).

Rechtsmiddelen

Dit is een besluit in de zin van de Awb. Tegen dit besluit kunt u, alsmede belanghebbenden, binnen 6 weken na de datum van bekendmaking (= datum verzending van dit besluit) schriftelijk en gemotiveerd bezwaar indienen bij ons college. Voor meer informatie over bezwaar en beroep verwijzen wij u naar de bijgevoegde bijlage 'Bezwaar en beroep tegen besluiten van de gemeente Coevorden'.

Heeft u nog vragen?

U mag altijd contact opnemen met [REDACTED] op telefoonnummer 14 0524 of via e-mail info@coevorden.nl. Wilt u dan zaaknummer Z2023-014151 vermelden? Op die manier kunnen wij u sneller en beter van dienst zijn. Houdt u er rekening mee dat wanneer wij u bellen dit bij u binnen komt als anoniem.

Deze brief is tevens digitaal verstuurd via e-mail: [REDACTED]@gmail.com

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

[REDACTED]

[REDACTED]
Jurist omgevingsrecht

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-01-2026 om 11:51 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 93103 nummer 29.

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.