

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

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 26-07-2023 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:
Dalen G 161.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 26-07-2023.

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 28-07-2023 10:10.

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

AANGETEKEND EN PER POST

Uw bericht		
Afdeling/Team	Bedrijfsvoering/Omgevingsontwikkeling	
Behandeld door	██████████	
Kenmerk	Z2023-014150	
Bijlage(n)	Folder bezwaar en beroep	
Coevorden	13 juli 2023	Verzenddatum: 26 juli 2023
Onderwerp	Stilleggen werkzaamheden op verbeurte van een dwangsom	

Geachte heer ██████████,

Bij besluit van 4 mei 2023 (kenmerk: Z2023-014150) hebben wij u gelast om de bouwwerkzaamheden in het voorerf aan het adres Westereind 3 te Wachstum, kadastraal bekend 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. Reden voor het besluit van 4 mei 2023 is dat u reeds bent begonnen met bouwen zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.

Op 6 juli 2023 heeft onze toezichthouder geconstateerd dat u verder bent gegaan met de bouwwerkzaamheden van het bouwwerk in het voorerf. De daktrim is rondom het dak van het bouwwerk gezet. Hierdoor is de opgelegde dwangsom van rechtswege op 6 juli 2023 verbeurd. U ontvangt hierover een aparte brief "voornemen tot invorderen dwangsom (kenmerk: Z2023-014150)".

Zoals u reeds eerder bekendgemaakt met ons besluit van 4 mei 2023 (kenmerk: Z2023-014150) heeft u voor de door u uitgevoerde bouwactiviteiten een omgevingsvergunning nodig. Hier beschikt u niet over. U handelt hiermee in strijd met het in artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen (hierna: Wabo) gestelde verbod. Daarnaast mogen op basis van de aan deze bestemming verbonden bouwregels van artikel 38, tweede en onder a van het bestemmingsplan 'Kernen', gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'erf worden gebouwd, waarbij de woning binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Voor dit strijdig gebruik beschikt u niet over de hiervoor genoemde omgevingsvergunning. Doordat u vergunningplichtige bouwactiviteiten heeft uitgevoerd waar geen vergunning voor is verleend, handelt u in strijd met het in artikel 2.1, eerste lid en onder a en c van de Wabo gestelde verbod. De wettelijke voorschriften zijn in de bijlage van deze brief opgenomen. Om die reden hebben wij aan u op 4 mei 2023 een last opgelegd waarin staat dat u de bouwwerkzaamheden met onmiddellijke ingang dient te staken en tot nader order gestaakt dient te worden.

Nu is geconstateerd dat u zich niet aan de opgelegde last heeft gehouden hebben wij besloten om de last te laten voortduren op laste van een nieuwe en hogere dwangsom om u zo te bewegen de bouwwerkzaamheden te staken en gestaakt te houden en te voorkomen dat er onomkeerbare gevolgen intreden.

Hierna leest u wat wij hebben besloten, hoe wij tot dit besluit zijn gekomen, wat u kunt doen om te voorkomen dat u weer een dwangsom verbeurd, wanneer de last is uitgewerkt, en wat u kunt doen als u het niet eens bent met dit besluit.

1. Besluit

Middels deze brief delen wij u mee dat de bouwstop van 4 mei 2023 nog steeds van kracht is. Dit betekent dat u de bouwwerkzaamheden sinds 4 mei 2023 gestaakt dient te houden. Nu is geconstateerd dat u zich niet houdt aan de eerder opgelegde dwangsom en deze inmiddels is verbeurd, leggen wij u een nieuwe dwangsom van €18.000,- ineens op. Dit doen wij omdat wij nog steeds van mening zijn dat u de bouw van het bouwwerk in het voorerf van de Westereind 3, 7754 MC te Wachtum, kadastraal bekend gemeente Dalen sectie G, nummer 161, niet mag voortzetten en wij hebben nogmaals besloten om de stillegging van de bouw te laten voortduren totdat u heeft voldaan aan de opgesomde voorwaarden uit het besluit stilleggen werkzaamheden op verbeurde van een dwangsom.

2. Dwangsommaatregel

Omdat u uw bouwwerkzaamheden doorzet, zonder de daarvoor benodigde vergunning, hebben wij besloten, om op grond van artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:23 Awb alsmede op grond van artikel 5:17 Wabo aan u een nieuwe last onder dwangsom op te leggen. Wij stellen u in de gelegenheid om de bouwactiviteiten alsnog met onmiddellijke ingang te staken en gestaakt te houden. Als er wordt geconstateerd dat in strijd met het in artikel 2.1, eerste lid onder a en c van de Wabo gestelde verbod wederom verder is/wordt gebouwd zonder daartoe verstrekte vergunning verbeurt u een dwangsom van €18.000,- ineens.

De dwangsom is ingevolge artikel 5:32b Awb vastgesteld op €18.000,- ineens nadat wij constateren dat u nog bouwwerkzaamheden op het adres Westereind 3 7754 MC te Wachtum, kadastraal bekend gemeente Dalen sectie G, nummer 161, verricht of laat verrichten en u derhalve de bouwwerkzaamheden dus niet hebt gestaakt of gestaakt hebt gehouden. Dit betekent dat indien u verder gaat met bouwen u een dwangsom van €18.000,- verbeurd. Indien u de bouwwerkzaamheden staakt zult u de dwangsom niet verbeuren.

Wij achten dat de gestelde dwangsom in redelijke verhouding staat tot de zwaarte van het belang van handhaving van de wet- en regelgeving en de beoogde werking van een dwangsom.

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

Wij wijzen u er met nadruk op dat indien het maximum bedrag van €18.000,- is verbeurd en u nog steeds bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren zonder dat u daar een omgevingsvergunning voor heeft, wij u een nieuwe last onder dwangsom kunnen opleggen. In plaats van een last onder dwangsom kunnen wij u ook een last onder bestuursdwang opleggen. Op grond van artikel 5.18 van de Wabo geldt dit besluit ook voor eventuele rechtsopvolgers.

3. 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, daarna zwaardere handhavingsmiddelen in zullen zetten.

4. Begunstigingstermijn

In dit geval hebben wij gelet op artikel 5:32a van de Awb afgezien van het stellen van een zogenaamde begunstigingstermijn. Dit omdat vereiste spoed zich hiertegen verzet. Wij willen hiermee voorkomen dat er een situatie ontstaat die onomkeerbaar is.

5. 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 zonder de benodigde omgevingsvergunning.

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.

6. Opheffen van de maatregel

De bouwstop komt, zoals bij besluit van 4 mei 2023 (met kenmerk: Z2023-014150) is toegelicht, te vervallen op het moment dat u beschikt over een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden, dan wel van ons schriftelijk toestemming heeft verkregen om de bouwwerkzaamheden te mogen hervatten.

Als blijkt dat wij de aanwezige activiteiten niet kunnen legaliseren zal de bouwstop niet worden opgeheven. Wij zullen in dat geval een handhavingprocedure starten om de situatie naar de oorspronkelijke staat en conform het bestemmingsplan terug te brengen.

7. Tijdelijke voorzieningen bescherming bouwwerk

Het is u toegestaan om niet afgewerkte uitwendige delen van het bouwwerk te voorzien van tijdelijke voorzieningen zoals dekzeil, ter bescherming tegen weersinvloeden.

8. Bevoegdheid

Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij (het college van burgemeester en wethouders) bevoegd tot toepassing van bestuursdwang. In artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is bepaald dat wij in plaats van bestuursdwang hiervoor in de plaats een last onder dwangsom op kunnen leggen. Artikel 5.17 Wabo bepaalt dat wij de bevoegdheid hebben om de werkzaamheden stil te leggen op verbeurde van een last onder dwangsom. 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 Algemene wet bestuursrecht (hierna: 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.

9. Rechtsmiddelen

Dit besluit treedt terstond in werking na bekendmaking, art. 6.2 Wabo. 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".

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer Z2023-014150 te vermelden.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester
en wethouders van Coevorden,
Jurist omgevingsrecht

Bijlage

1. Wettelijke voorschriften
2. Folder bezwaar en beroep tegen besluiten van de gemeente Coevorden

Wettelijke voorschriften

Artikel 2.1, eerste lid en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo)

Op basis van artikel 2.1, eerste lid en onder a van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Artikel 2.1, eerste lid en onder c van de Wabo

Op basis van artikel 2.1, eerste lid en onder c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 2.3a, eerste lid van de Wabo

Op basis van artikel 2.3a, eerste lid van de Wabo is het verboden een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten. Ten aanzien van dit verbod hebben wij in het vervolg van deze brief, onder legalisatie, nadere overwegingen opgenomen.

Artikel 38, tweede lid en onder a van het bestemmingsplan 'Kernen' (hierna: het bestemmingsplan)

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kernen', met de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde Cultuurhistorie'. Op basis van de aan deze bestemming verbonden bouwregels van artikel 38, tweede lid en onder a van het bestemmingsplan, mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd, waarbij de woning binnen het bouwvlak moet worden gebouwd.

Artikel 1.63 van het bestemmingsplan

Op basis van artikel 1.63 van het bestemmingsplan is een gebouw elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Artikel 1, eerste lid van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor)

Op grond van artikel 1, eerste lid van Bijlage II van het Bor wordt er onder het achtererfgebied verstaan: het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Artikel 2, derde lid van Bijlage II van het Bor

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a of c van de Wabo is op grond van artikel 2, derde lid van Bijlage II van het Bor niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererf gebied mits er wordt voldaan aan de eisen.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 28-07-2023 om 10:10 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 86943 nummer 173.

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.