

VERZONDEN 7 MRT 2023

datum: 7 maart 2023
onderwerp: Last onder dwangsom
onze referentie: Z/2022/378812 D/2023/528595
uw referentie:
voor informatie: 5.1-2e
direct nummer: 5.1-2e
aantal pagina's: 7
bijlagen:

Aangetekend en per gewone post verzonden

5.1-2e

5.1-2e HEEMSKERK

Beste 5.1-2e en 5.1-2e,

Op 20 december 2022 is geconstateerd dat op uw percelen Rijksstraatweg 71 en 71A in Heemskerk, kadastraal bekend als sectie E nummers 2756 en 2755 overtredingen aanwezig zijn in strijd met de bouw- en ruimtelijke regelgeving. U heeft een zelfstandige woning opgericht in het bijgebouw Rijksstraatweg 71A, u bouwt zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk in het achterterfgebied van de woning op Rijksstraatweg 71 en in de woning Rijksstraatweg 71 ontbreekt een leuning bij de trap naar de eerste verdieping. Dit zijn overtredingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Deze overtredingen moeten worden opgeheven. De controle is gehouden naar aanleiding van een handhavingsverzoek. Om af te dwingen dat u een einde maakt aan de overtredingen hebben wij u op 16 februari 2023 op de hoogte gesteld van ons voornemen om aan u een last onder dwangsom op te leggen. U heeft op ons voornemen geen zienswijze ingediend. Met deze brief leggen wij aan u een last onder dwangsom op. In deze brief leest u onze argumenten daarvoor.

Waarom ontvangt u deze brief?

Wij sturen u deze brief omdat u de overtreder bent. U bent namelijk de eigenaar van de percelen. U kunt een einde maken aan de overtredingen.

Welke regelgeving overtreedt u?

Woning/wonen in bijgebouw Rijksstraatweg 71A

Uw perceel Rijksstraatweg 71A is gelegen in het bestemmingsplan 'Houtwegen, Waterwegen en Westertuinen' (hierna: het bestemmingsplan) en heeft de bestemming 'Wonen' en heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. In het bestemmingsplan staat opgenomen dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Doordat het pand op het perceel als woning wordt gebruikt is het te zien als hoofdgebouw. Uw perceel kent geen bouwvlak. Een hoofdgebouw op het perceel is dus niet mogelijk.

Het pand op uw perceel Rijksstraatweg 71A wordt gezien als bijgebouw van het hoofdgebouw welke gesitueerd is op uw perceel op Rijksstraatweg 71. Het heeft ook altijd als bijgebouw dienst gedaan. Het hoofdgebouw heeft als bouwaanduiding 'vrijstaand'. In het bestemmingsplan staat dat tot een strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik of laten gebruiken van bijgebouwen voor wonen. Daarnaast staat in het bestemmingsplan dat een woning in ieder geval gelegen moet zijn binnen een bouwvlak. U handelt met de woning in het bijgebouw in strijd met deze bepalingen in het



bestemmingsplan.

In artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Een dergelijke vergunning voor het wonen en het oprichten van een woning in het bijgebouw op het perceel Rijksstraatweg 71A is niet aan u verleend of door u aangevraagd. Er is sprake van overtreding van de hiervoor genoemde regel.

Bijgebouw achtererfgebied Rijksstraatweg 71

In het achtererfgebied van de woning Rijksstraatweg 71 bouwt u een bijgebouw. Het bijgebouw is al enige tijd in aanbouw. Het achtererfgebied is het erf achter de lijn die het hoofdgebouw (Rijksstraatweg 71) 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.

Het achtererfgebied van het hoofdgebouw is ongeveer 361,08 m² groot. In het achtererfgebied liggen op dit moment twee bijgebouwen namelijk het bijgebouw Rijksstraatweg 71A van 88 m² groot en het in aanbouw zijnde bijgebouw van 52,6 m² groot. Gezien de regels van het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken mag er 90 m² + 6,11 (10% van 61,1 m²) = 96,11 m² vergunningvrij in het achtererf van het hoofdgebouw worden gebouwd. Op het perceel staat al een bijgebouw (Rijksstraatweg 71A) van 88 m² er zou dus vergunningvrij nog een oppervlakte van 8,11 m² aan bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden. Het in aanbouw zijnde bijgebouw van 52,6 m² past daar niet in.

Naast wat hierboven over de oppervlakte is aangegeven past het bijgebouw in verband met de afstand en hoogte van de nok tot de perceelsgrens van Rijksstraatweg 73 en 73A ook niet in de regels van het vergunningvrij bouwen.

Gezien de bovenstaande punten kan het in aanbouw zijnde bijgebouw niet vergunningvrij worden geplaatst. Voor de bouw is dus een omgevingsvergunning voor het bouwen noodzakelijk. U handelt hiermee dus in strijd met de bouwregelgeving.

De percelen zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. In het bestemmingsplan staat voor bijgebouwen opgenomen dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 4,5 meter en de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet groter mag zijn dan de gezamenlijke oppervlakte van 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 60 m². Het in aanbouw zijnde bijgebouw past niet binnen deze bepalingen zoals gesteld in het bestemmingsplan. U handelt hierom dus in strijd met de ruimtelijke regelgeving.

In artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder a. en c. van de Wabo staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan. Een dergelijke vergunning voor het bouwen van het bijgebouw in het achtererfgebied van de woning Rijksstraatweg 71 is niet aan u verleend of door u aangevraagd. Er is sprake van overtreding van de hiervoor genoemde regels.

Trapleuning woning Rijksstraatweg 71

In de woning Rijksstraatweg 71 ontbreekt op de trap naar de eerste verdieping een leuning. Wel is er een plank strak tegen de muur aangebracht die wellicht dienst zou moeten doen als trapleuning. Echter waar deze plank strak tegen de muur zit kan deze niet dienst doen als trapleuning. Nu een

trapeuning waar de plank strak tegen de muur is aangebracht ontbreekt is dit in strijd met artikel 2.41 van het Bouwbesluit 2012 (hierna: het Bouwbesluit).

In artikel 1b lid 2 van de Woningwet staat dat het verboden is een bestaand bouwwerk in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijn voorschriften zoals is gesteld in het Bouwbesluit. Er is sprake van overtreding van de hiervoor genoemde regel.

Overige aandachtspunten

Verbouwing woning Rijksstraatweg 71

In de woning aan de Rijksstraatweg 71 wordt op dit moment op de tweede verdieping gewoond door een persoon. De begane grond en de eerste verdieping bent u aan het verbouwen. Niet duidelijk is wat exact uw plannen zijn met de verbouwing. In ieder geval willen wij u er op wijzen dat als u extra woningen wilt toevoegen in het pand u hiervoor een omgevingsvergunning nodig heeft. U wijzigt dan namelijk de brandcompartimentering van het pand. Daarnaast heeft de woning op dit moment de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Als u woningen toevoegt voldoet de woning niet meer aan deze bouwaanduiding. U handelt dan in strijd met het bestemmingsplan. Ook voor het wijzigen van de hoofdconstructie in het pand heeft u een omgevingsvergunning nodig.

Hemelwaterafvoer

Wij willen u erop wijzen dat uw hemelwaterafvoer op een aantal plaatsen op de percelen Rijksstraatweg 71, 73 en 73A niet overal even goed is ingericht. U dient er voor zorg te dragen dat het hemelwaterafvoer goed wordt afgevoerd zodat geen overlast en/of hinder wordt veroorzaakt voor de buurpercelen. Wij wijzen u hier op artikel 5:39 in samenhang met artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek. Wij adviseren u hierom om de afvoer van hemelwater overal goed aan te sluiten op de bestaande afvoer voor regenwater op uw percelen.

Zienswijze

In onze vooraankondiging van 16 februari 2023 hebben wij u de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft u geen gebruik gemaakt.

Belangenafweging

In de huidige rechtspraak is bepaald dat wij een beginselplicht hebben om tot handhaving over te gaan. Het algemeen belang is gediend met handhaving van wettelijke voorschriften. Dit geldt ook voor de naleving van artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder c. van de Wabo.

Alleen in bijzondere gevallen kunnen wij afzien van de beginselplicht tot handhaving. Dit kan in de volgende situaties/gevallen:

1. uitzicht op legalisatie bestaat (bijvoorbeeld door middel van vergunningverlening achteraf);
2. handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Ad.1

Woning/wonen in bijgebouw Rijksstraatweg 71A

Voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte kan op grond van artikel 16.4 aanhef en onder a. van het bestemmingsplan omgevingsvergunning worden verleend, met dien verstande dat dergelijke bewoning noodzakelijk is voor mantelzorg én er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.

De percelen Rijksstraatweg 71A en 71 grenzen aan elkaar en hebben aaneengesloten bebouwing. Het perceel Rijksstraatweg 71 grenst direct aan de Rijksstraatweg en heeft een bouwvlak met een hoofdgebouw met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Rijksstraatweg 71A grenst niet direct aan de Rijksstraatweg, ligt achter Rijksstraatweg 71 en bevat alleen een bijgebouw. Een hoofdgebouw is op perceel Rijksstraatweg 71A, door het ontbreken van een bouwvlak, niet toegestaan.

De Rijksstraatweg wordt gekenmerkt door de mix aan bedrijven, detailhandel, kantoren en woningen. De woningen aan de Rijksstraatweg vormen tezamen een 1^e rij woningen. Rijksstraatweg 71A vormt een 2^e rij aan de Rijksstraatweg. Om wonen in het bijgebouw op perceel Rijksstraatweg 71A toe te staan zal het bijgebouw als hoofdvolume benoemd moeten worden. Dit betekent dat er een 2^e rij woningen wordt gecreëerd. Het creëren van een 2^e rij woningen aan de Rijksstraatweg is alleen al om die reden stedenbouwkundig onwenselijk. Daarbij is het zo dat wanneer het bijgebouw op Rijksstraatweg 71A wordt benoemd als hoofdvolume, er nieuwe mogelijkheden tot verdichting mogelijk zullen worden. Het is voor de bewoner(s) dan wettelijk toegestaan om nieuwe bijgebouwen en extra volumes op het perceel te plaatsen. Dit leidt tot ongewenste verdichting en is stedenbouwkundig onwenselijk. Hiernaast betekent een nieuwe woning ook twee nieuwe parkeerplaatsen. Er dient geparkeerd te worden op eigen perceel, gezien de situatie is dit niet mogelijk.

Het huidige gebruik voor wonen in het bijgebouw is niet toegestaan, en dit strijdig gebruik kan niet door middel van een binnenplanse afwijking worden vergund. Het ligt verder niet voor de hand dat dit (tijdelijk) woongebruik door middel van een kruimelvergunning of uitgebreide procedure wordt toegestaan. Verdere verstedelijking toestaan zou leiden tot het toevoegen van een woning in de 2^e rij, een ongewenste verdichting en een negatieve precedentwerking.

De overtreding kan niet met vergunningverlening achteraf gelegaliseerd worden.

Bijgebouw achtererfgebied Rijksstraatweg 71

Het in aanbouw zijnde bijgebouw op het achtererf heeft negatieve gevolgen voor perceel Rijksstraatweg 73 en 73A. Het perceel wordt ongewenst verdicht. Daarnaast speelt brandveiligheid een rol, de achterzijde van Rijksstraatweg 71 en bijgebouw Rijksstraatweg 71A is door het bijgebouw onbereikbaar geworden. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen kan het perceel niet verder verdicht worden.

De overtreding kan niet met vergunningverlening achteraf gelegaliseerd worden.

Trappleuning woning Rijksstraatweg 71

Van de minimale vereisten uit het Bouwbesluit zijn geen mogelijkheden om ontheffing te verlenen.

De overtreding kan niet met een ontheffing achteraf gelegaliseerd worden.

Ad.2

In dit geval is er een handhavingsverzoek ingediend voor een aantal overtredingen op het perceel. Zij hebben naar voren gebracht hinder te ondervinden van het bijgebouw op het perceel Rijksstraatweg 71 en de afvoer van het hemelwater op het perceel Rijksstraatweg 73 en 73A. In dit geval moeten wij een beslissing nemen op dat handhavingsverzoek. Bij de beslissing op het handhavingsverzoek zijn wij gebonden aan de daarvoor gestelde termijnen. Belanghebbende mogen er op vertrouwen dat wij bij strijdige situaties handhavend op treden.

Daarnaast zijn er de algemene belangen voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, woon- en leefomgeving en het goed en veilig gebruiken van de panden en bouwwerken. Gezien de negatieve invloed op deze algemene belangen is in dit kader handhaving niet onredelijk. Met deze last onder dwangsom geven wij u een financiële prikkel om in de gegeven begunstigingstermijnen de overtredingen op te heffen.

Bovendien willen wij met het handhaven voorkomen dat anderen denken het recht te hebben om dezelfde voorschriften te overtreden (precedentwerking).

Op grond van bovengenoemde overwegingen komen wij tot het oordeel, dat wij in de gegeven omstandigheden niet van handhaving kunnen afzien.

Last onder dwangsom

Gezien het bovenstaande besluiten wij u drie lasten onder dwangsom op te leggen. In artikel 125 Gemeentewet, artikel 5:21 in samenhang met artikel 5:32 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht staat dat wij een last onder dwangsom mogen opleggen.

Woning/wonen in bijgebouw Rijksstraatweg 71A

Wij gelasten u het wonen en de zelfstandige woning in het bijgebouw op het perceel Rijksstraatweg 71A in Heemskerk, kadastraal bekend als sectie E nummer 2755 in strijd met artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder c. van de Wabo te beëindigen en beëindigd te houden. Dit doet u door het wonen in het bijgebouw te staken en gestaakt te houden. Daarnaast moet u een keuken of een badkamer uit het bijgebouw verwijderen en verwijderd houden zodat het bijgebouw niet meer dienst kan doen als zelfstandige woning. De bovenstaande last moet u zo snel mogelijk realiseren, maar uiterlijk binnen een termijn van **zes maanden na verzenddatum van deze brief**.

Voert u deze last niet uit en maakt u de overtreding niet ongedaan, dan verbeurt u: per constatering dat de overtreding voortduurt of opnieuw wordt begaan een dwangsom van € **10.000,-** (zegge: tienduizend euro) met een maximum van € **50.000,-** (zegge: vijftigduizend euro). Tussen de controles van een constatering dat een overtreding voortduurt of opnieuw wordt begaan wordt een minimale termijn van vier weken aangehouden.

In de illegale woning hebben wij ook geconstateerd dat een trapleuning ontbreekt naar de eerste verdieping. Wij verzoeken u tijdens de begunstigingstermijn zo lang u het dan voor het wonen gebruikt een trapleuning aan te brengen.

Bijgebouw achtererfgebied Rijksstraatweg 71

Wij gelasten u het in aanbouw zijnde bijgebouw in het achtererfgebied op het perceel Rijksstraatweg 71 in Heemskerk, kadastraal bekend als sectie E nummer 2756 in strijd met artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder a. en c. van de Wabo te beëindigen en beëindigd te houden. Dit doet u door het bijgebouw te verwijderen en verwijderd te houden. De bovenstaande last moet u zo snel mogelijk realiseren, maar uiterlijk binnen een termijn van **zes maanden na verzenddatum van deze brief**.

Voert u deze last niet uit en maakt u de overtreding niet ongedaan, dan verbeurt u: per constatering dat de overtreding voortduurt of opnieuw wordt begaan een dwangsom van € **5.000,-** (zegge: vijfduizend euro) met een maximum van € **25.000,-** (zegge: vijfentwintigduizend euro). Tussen de controles van een constatering dat een overtreding voortduurt of opnieuw wordt begaan wordt een minimale termijn van vier weken aangehouden.

Trapleuning woning Rijksstraatweg 71

Wij gelasten u de ontbrekende trapleuning in de woning van de begane grond naar de eerste verdieping in strijd met artikel 2.41 van het Bouwbesluit op het perceel Rijksstraatweg 71, kadastraal bekend als sectie E nummer 2756 in overtreding met artikel 1b lid 2 van de Woningwet te beëindigen en beëindigd te houden. Dit doet u door een trapleuning aan te brengen langs de trap die van de begane grond naar de eerste verdieping leidt die aan de vereisten voldoet zoals gesteld in artikel 2.41 van het Bouwbesluit. De bovenstaande last moet u zo snel mogelijk realiseren, maar uiterlijk binnen een termijn van **vier weken na verzenddatum van deze brief**.

Voert u deze last niet uit en maakt u de overtreding niet ongedaan, dan verbeurt u: per constatering dat de overtreding voortduurt of opnieuw wordt begaan een dwangsom van **€ 1.000,-** (zegge: duizend euro) met een maximum van **€ 5.000,-** (zegge: vijfduizend euro). Tussen de controles van een constatering dat een overtreding voortduurt of opnieuw wordt begaan wordt een minimale termijn van twee weken aangehouden.

Indien u dwangsom(men) verbeurt, dient u deze binnen zes weken te betalen. Verbeurde dwangsommen kunnen wij met een dwangbevel invorderen. De invorderingskosten en de wettelijke rente komen in dat geval ook voor uw rekening. Het betalen van de dwangsom houdt niet in dat u daarmee de overtreding heeft beëindigd. Indien u de overtreding voort laat bestaan kunnen wij opnieuw een (hogere) last onder dwangsom opleggen.

Afschrift

Een kopie van deze brief is gezonden aan de verzoeker van de handhaving.

Als u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen

U kunt bellen naar 14 0251 en vragen naar **5.1-2e** een e-mail sturen naar vthvjuristen@heemskerk.nl of een brief naar Postbus 1, 1960 AA HEEMSKERK. Vermeld hierbij het referentienummer van deze brief. Deze kunt u boven in de brief vinden.

Laat het ons op tijd weten als u het met dit besluit niet eens bent

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u een brief schrijven aan burgemeester en wethouders. Dit noemen wij een bezwaarschrift. Dit bezwaarschrift moet u sturen binnen zes weken na de datum die bovenaan dit besluit staat. Noem in het bezwaarschrift in ieder geval:

- Uw naam, adres en telefoonnummer;
- De datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- Een omschrijving van het besluit waar het niet mee eens bent. U kunt ook een kopie van het besluit meesturen;
- De redenen waarom u bezwaar maakt;
- Uw handtekening.

Het bezwaarschrift stuurt u naar Postbus 1, 1960 AA HEEMSKERK.

Heeft u een DigiD-inlogcode? Maak dan online bezwaar. Dit doet u via www.heemskerk.nl. U kunt uw bezwaar niet mailen.

Als u niet kunt wachten tot uw bezwaarschrift is behandeld omdat uw zaak spoedeisend is, kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Heeft u een DigiD-inlogcode dan kan het ook

online via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,

5.1-2e

Juridisch medewerker handhaving