

Ingevolge het bepaalde in de artikelen 15 en 17 van de Verordening afhandeling bezwaarschriften 2021 brengen wij hierbij ons advies en verslag uit.

- betreffende : het bezwaarschrift van 1 februari 2024, ingediend door 5.1-2e [redacted] tegen het besluit van 22 december 2023 waarin het verzoek om dwangsommen in te vorderen is afgewezen.
- datum hoorzitting : 29 mei 2024, digitaal via MS Teams
- aanwezig : 5.1-2e [redacted] – voorzitter commissie bezwaarschriften
5.1-2e [redacted] – lid commissie bezwaarschriften
5.1-2e [redacted] – lid commissie bezwaarschriften
5.1-2e [redacted] – secretaris commissie bezwaarschriften
5.1-2e [redacted] – vertegenwoordiger van het college
5.1-2e [redacted] – gemachtigde
5.1-2e [redacted] – bezwaarmaker
- bijlagen : Verweerschrift vertegenwoordiger college; toezichthoudersrapportage van 4 juni 2024 en twee aanvullende foto's van 17 juni 2024
- registratienr. : Z/20214/433761 D/2024/664811

Besluit

In het besluit van 22 december 2023, is besloten om het verzoek om dwangsommen in te vorderen met betrekking tot de last onder dwangsom die is opgelegd voor het bijgebouw bij perceel Rijksstraatweg 71, af te wijzen.

Bezwaarschrift

Tegen dit besluit heeft 5.1-2e [redacted] hierna gemachtigde, namens 5.1-2e [redacted] en mevrouw M. van der Wel, bezwaar gemaakt. Het bezwaarschrift is op 1 februari 2024 door het college ontvangen.

Ontvankelijkheid

Ingevolge artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift zes weken. Het bezwaarschrift is binnen deze termijn ontvangen, zodat deze tijdig is ingediend. Nu het bezwaarschrift ook voldoet aan de overige eisen die de Awb daaraan stelt, is bezwaarmaker in zijn bezwaar ontvankelijk.

Standpunt bezwaarmaker

Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift de volgende bezwaren naar voren gebracht:

1. Het bijgebouw is niet verwijderd, terwijl dat in de last is opgedragen.

2. De eigenaar heeft geen formele handelingen verricht waardoor het perceel kadastraal gesplitst zou zijn. De schutting, waardoor het bijgebouwd nu in een ander achtererf lijkt te liggen, kan zo weer verwijderd worden.
3. Het lijkt er op dat de toezichthouder toezeggingen heeft gedaan zonder belanghebbende hierin te betrekken. Er is sprake van onbehoorlijk bestuur.
4. In de last onder dwangsom is opgenomen dat er sprake was van een brandonveilige situatie. Dat was mede de reden om te gelasten het bijgebouw af te breken. Die brandonveilige situatie bestaat nog steeds. Dat geldt ook voor de verdichting en verrommeling van het perceel.

Standpunt namens het college

Voor het standpunt van het college wordt verwezen naar het verweerschrift.

Verslag hoorzitting

Ter voldoening aan artikel 7:2 van de Awb wordt een hoorzitting gehouden op 29 mei 2024. De hoorzitting heeft digitaal plaatsgevonden via MS Teams.

De voorzitter opent de hoorzitting, licht kort de procedure toe en geeft bezwaarmaker de gelegenheid om het bezwaarschrift toe te lichten.

Namens het college heeft **5.1-2e** een verweerschrift opgesteld. Het verweerschrift is voorafgaand aan de zitting aan alle betrokkenen toegezonden en maakt deel uit van het verslag.

Gemachtigde geeft aan dat het niet aannemelijk is dat het bijgebouw daadwerkelijk bij Rijksstraatweg 73/73a hoort. Er is aan die kant ook een gesloten zijwand. Op de toegezonden foto's zijn schuurtjes in beide tuinen te zien. Die zijn daar geplaatst door de bewoners. Dat bewijst dat het grote bijgebouw niet ten dienste staat van nrs. 73 en 73a (hierna: 73). Dat is onvoldoende onderzocht door de gemeente. De gemeente had bijvoorbeeld de huurders kunnen bevragen en de huurovereenkomst kunnen opvragen.

Dat het bijgebouw functioneel betrokken zou zijn bij nr. 73 is onwaarschijnlijk. Er zitten geen deuren aan die kant. Iedereen kan er bij. De eigenaar heeft nog een e-mail gestuurd ten behoeve van deze hoorzitting. De schuurtjes zijn verwijderd. Dat neemt niet weg dat de bewoners die schuurtjes nodig hadden. De eigenaar heeft veel foto's toegestuurd, maar een foto van de ingang van het bijgebouw ontbreekt. En ook van de toegang daarheen.

Bezwaarmaker heeft de bewoonster van nr. 73a gesproken. Afgelopen zondag hoorde zij dat ze haar schuurtje moest verwijderen. Bezwaarmaker heeft geen problemen met de schuurtjes. De eigenaar geeft aan dat hij ze heeft laten verwijderen omdat hij problemen wil voorkomen. Maar daar ligt het probleem niet.

Juridisch gezien ligt het bijgebouw nog steeds op perceel Rijksstraatweg 71. Het behoort dus ook nog bij nummer 71. Ook als we kijken naar de systematiek van het bestemmingsplan hoort het bijgebouw niet bij Rijksstraatweg 73.

Artikel 1.8 van het geldende bestemmingsplan geeft de definitie van achtererf. Het gaat om hetzelfde perceel, dus het hoort bij nr. 71. Dat betekent dat de gemeente met een verkeerd bebouwingsgebied rekent.

Op 22 mei jl. zijn nog foto's opgestuurd. Daar is te zien dat het perceel nog altijd verrommeld is. Het gebouw is nog niet af en bouwkundig in slechte staat. Er zit een scheur in de muur. Het zijaanzicht van het dak is nog niet af.

Bezwaarmaker neemt deel aan de hoorzitting en zit in zijn achtertuin. Via zijn camera is het bijgebouw in kwestie te zien. Er is niet voldaan aan het BBL. Het is onbegrijpelijk dat de gemeente geen bouwkundig onderzoek heeft uitgevoerd. Als je een dergelijke scheur ziet moet je toch als bouwinspecteur even kijken of het nog wel veilig is. De gemeente zegt dan dat het handavingsverzoek daar niet op ziet. Gemachtigde doet ter zitting, namens cliënten een nieuw

verzoek aan **5.1-2e** om toch te gaan kijken.

Er kan niet vergunningsvrij gebouwd worden. En de last onder dwangsom zegt dat geen vergunning mogelijk is in verband met de brandveiligheid en verdichting.

5.1-2e verwijst namens het college naar het verweerschrift dat voorafgaand aan de zitting aan betrokkenen is toegezonden. Hij legt uit dat de zaak die nu aan de orde is, het weigeren van de invordering betreft. Wat niet aan de orde is, is of het bouwwerk veilig is en voldoet aan het Bouwbesluit. Wat er is geconstateerd is dat er een vergunningsvrij bouwwerk staat dat voldoet aan de regels van vergunningsvrij bouwen van het Bor. Er is geen overtreding meer van datgene waar de last onder dwangsom voor is opgelegd. Het college kan daarom niet overgaan tot invordering.

Het handhavingsverzoek dat zojuist mondeling werd gedaan kan ook niet leiden tot een ander besluit.

5.1-2e geeft nog een toelichting op de feitelijke situatie. Het perceel heeft een rare vorm. Bepalend voor het achtererfgebied is de feitelijke situatie. Daar is nu een schutting tussen gekomen. Het bouwwerk in kwestie kan nu worden toegerekend aan Rijksstraatweg 73/73a en ligt in het achtererfgebied van nummer 73/73a. Volgens het Bor kan het bouwwerk vergunningsvrij worden gerealiseerd.

Of het toegankelijk zou zijn of dat er later schuurtjes bij zijn geplaatst doet daar niet aan af. Die schuurtjes zijn ook weer afgebroken. In het rapport van 19 oktober 2023 is vastgelegd op pagina 4 dat er twee deuren en een nieuwe schutting zichtbaar zijn.

5.1-2e merkt op dat het college vindt dat de feitelijke situatie bepalend is en niet de kadastrale. Ze vraagt of het klopt dat er vanaf Rijksstraatweg 73 geen toegang is naar het bijgebouw.

5.1-2e geeft aan dat hij niet weet of er op dit moment toegang is, maar dat er op 18 oktober, tijdens de inspectie, toegang was vanaf nr. 73 naar het bijgebouw.

5.1-2e vraagt hoe ze dat moet zien. Nummer 73 lijkt uit te kijken op een blinde muur. Hoe loopt de toegang dan?

5.1-2e geeft aan dat er meerdere entreedeuren langs de nieuwe schutting zijn. Hij voegt daaraan toe dat het kan zijn dat hij nu onbedoeld de verkeerde deur aanwijst.

5.1-2e vraagt of de deur links naar nr. 71a is en de deur rechts naar het bijgebouw gaat. Maar er staat een bordje op de poort 'entree naar 71a'. **5.1-2e** vraagt of het voor het college, voor het beoordelen van de feitelijke situatie, van belang is dat er toegang is vanaf nummer 73 naar het bijgebouw?

5.1-2e geeft aan dat het van belang is dat het bijgebouw op het achtererf van nr. 73 is gesitueerd. Er staat nergens in het Bor dat er een deur moet zijn. Het lijkt **5.1-2e** buitengewoon onpraktisch als er geen deur is, maar er staat nergens dat die vereist is.

5.1-2e geeft aan dat het college meent dat het bijgebouw nu van perceel nr. 71 is gescheiden door de schutting te plaatsen. Maar is het bijgebouw niet nog steeds van nr. 73 gescheiden door de aanwezigheid van de muur?

5.1-2e verwijst naar het verweerschrift, pagina 2, het kadertje. De zwarte lijn is waar het kadastraal perceel eindigt. Daar doorgetrokken is nu een schutting. Achter nr. 73.

5.1-2e vraagt of het daarom eerst bij nummer 71 hoorde en nu bij nummer 73. De heer Waal antwoordt bevestigend.

Gemachtigde geeft de volgende toelichting:

Op het kaartje in het verweerschrift staat een kruisje en dan een wit vlak (de tuin) dan een zwarte lijn. Daarachter ligt het bijgebouw in kwestie. Dat ligt volledig op het kadastrale perceel van nr. 71. Als het uitgangspunt is dat het bijgebouw ten dienste van nr. 73 staat, dan moet het daar functioneel mee verbonden zijn en dat kan alleen maar als je er toegang tot hebt. Het meest logische is dat je vanuit je tuin een deur hebt. Hier is gemanipuleerd met schuttingen. Je kan vanuit nr. 73 door het steegje gaan. En vanaf nr. 73a moet je via de openbare stoep. En dat steegje ligt op het binnenterrein van nr. 71. Aan die kant ligt het bijgebouw aan de zijkant nog helemaal open. Het gebouw is nog niet af. Dit is erg omslachtig en is gewoon een truc. De situatie is gemanipuleerd om aan de vierkante meters van het

Bor te kunnen voldoen. Het is volstrekt ongeloofwaardig dat het bijgebouw bij nr. 73 zou horen. Waarom zou die bewoner anders die bijgebouwtjes hebben neergezet?

Dat doen ze niet als ze niet als ze het bijgebouw kunnen gebruiken als schuur.

Gemachtigde geeft aan dat hij 5.1-2e heeft horen zeggen dat het niet over veiligheid gaat in deze procedure. Partijen zijn bij elkaar om het over de invordering te hebben. Dat klopt. Maar gemachtigde heeft dit ingebracht om een beeld te kunnen schetsen van hoe hier wordt gehandeld, door de eigenaar, maar ook door de gemeente. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de omwonenden en met overlast. Gemachtigde meent dat de gemeente zich in de luren laat leggen door de eigenaar. Dat is een gepokt en gemazelde makelaar. Hij schuift wat met schuttingen, haalt een deel van een muur weg, en daarmee is de kous af. Dat soort handelingen mag niet beloond worden. Gemachtigde ziet weinig welwillendheid om handhavend op te treden. Hij acht het onrechtmatig en onbehoorlijk dat iemand die iedereen zo om de tuin leidt in bescherming wordt genomen door de gemeente. Er zijn verschillende afspraken gemaakt en de eigenaar komt ze niet na. De gemeente had bij de huurders aan kunnen bellen om hen te bevragen. Het is al 1,5 jaar geduw en getrek. Iedere keer wordt er een nieuwe truc ingezet. Als deze procedure is afgerond kunnen de schuttingen zo weer verplaatst worden. Want het is helemaal niet de bedoeling van de eigenaar om het bijgebouw bij nr. 73 te betrekken.

Bezwaarmaker licht nog toe dat het proces al sinds 2018 loopt. Hij laat via zijn beeldverbinding zien hoe slecht de bouwkwaliteit is. Hij gebruikt een pen om aan te tonen hoe diep de scheur in de muur is. De pen verdwijnt volledig in de scheur. Hij geeft aan dat er hinder kan ontstaan door de onveilige situatie.

5.1-2e geeft aan dat het niet zo is dat het college niet gemotiveerd is om handhavend op te treden. Het is wel zo dat bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied niet hoog op de prioriteitenlijst staan. Brandveiligheid van woongebouwen staat bijvoorbeeld veel hoger op de lijst. In dit geval was er een handhavingsverzoek ingediend dus wordt er sowieso gehandhaafd. Het resultaat is niet erg bevredigend als de verzoeker hoopt op verwijdering van het gebouw. Maar als er iets wordt veranderd aan de schuttingen waardoor de feitelijke situatie verandert, dan kan de eigenaar een dwangsom verbeuren. Want de last houdt ook in dat de illegale situatie beëindigd moet blijven. Mocht er daar iets mis gaan dan weet bezwaarmaker het college te vinden en kan er alsnog worden ingevorderd.

5.1-2e vraagt wat nu de functie is van het bijgebouw.

Bezwaarmaker geeft aan dat het altijd als opslag is gebruikt. Sinds 2018 zijn er verschillende bouwwerkzaamheden geweest, die nog altijd voortduren. Daarvoor heeft de eigenaar materialen nodig, die hier worden opgeslagen.

Al die tijd hebben de schuurtjes er gestaan. Er hebben nooit spullen van de bewoners van nrs. 73 en 73a in het bijgebouw in kwestie gestaan.

De voorzitter deelt mee dat de commissie een advies aan het college zal uitbrengen. Het college zal de beslissing op bezwaar nemen. Bij afwijken van het advies van de commissie dient het college dat goed te motiveren. Het college zal het advies bij de beslissing op bezwaar meegeven. De voorzitter sluit de hoorzitting.

Juridisch kader

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Bestemmingsplan

Motivering van de commissie

Op 7 maart 2023 is aan de eigenaar van perceel Rijksstraatweg 71 en 71A een last onder dwangsom opgelegd ten einde (onder meer) het bijgebouw te laten verwijderen. Het bijgebouw staat op het kadastrale perceel (2756) van de woning met huisnummer 71 en overschreed het aantal vierkante meters dat vergunningsvrij kon worden bijgebouwd. Er kon ook geen vergunning worden verleend voor het bijgebouw.

De eigenaar van het perceel heeft bezwaar aangetekend tegen de last onder dwangsom. Tijdens de hoorzitting waren 5.1-2e en zijn gemachtigde aanwezig, omdat 5.1-2e als verzoeker om handhaving belanghebbende is bij de procedure.

Na de hoorzitting heeft de eigenaar zijn bezwaarschrift ingetrokken. De last onder dwangsom is gehandhaafd en de begunstigingstermijn is verstreken op 7 september 2023.

Op 7 november 2023 heeft 5.1-2e het college verzocht om de verbeurde dwangsommen in te vorderen, aangezien er niet aan de last was voldaan. Het bijgebouw is immers niet verwijderd. Op 22 december 2023 heeft het college het verzoek tot invordering afgewezen, omdat het bijgebouw inmiddels feitelijk bij huisnummers 73 en 73a (kadastraal perceel 2757) zou behoren en daarmee aan de last zou zijn voldaan.

De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of dit besluit terecht en op juiste gronden is genomen. De commissie overweegt daaromtrent het volgende.

Oud recht

Volgens de overgangsregels moet deze zaak worden beoordeeld naar oud recht. De wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aanverwante regelingen zijn van toepassing.

Overzicht van gebouwen en schuttingen

Tijdens de hoorzitting is er veel gesproken over de schuttingen, de doorgebroken muur en de toegang naar het bijgebouw. De commissie is van mening dat een goed overzicht van deze situatie ontbrak en heeft het college daarom gevraagd om aanvullende informatie hiervoor aan te leveren. Deze documenten (een toezichthoudersrapportage van juni 2024 en twee aanvullende foto's van de doorgebroken muur bij nummer 73) zijn toegevoegd als bijlage bij dit advies.

Bij welk hoofdgebouw hoort het bijgebouw

De discussie spitst zich toe op de vraag of het bijgebouw bij Rijksstraatweg nummer 71 hoort of bij nummer 73. Als het bij nr. 71 hoort, overschrijdt de oppervlakte van het bijgebouw het aantal vierkante meters dat vergunningsvrij mag worden bijgebouwd. Als het bijgebouw bij nr. 73 hoort, zal moeten worden beoordeeld of daarmee aan de last onder dwangsom is voldaan.

De eerste vraag die de commissie moet beantwoorden is hoe er wordt bepaald bij welk perceel het bijgebouw hoort.

Van belang is de definitie van achtererf. Het bestemmingplan bepaalt in artikel 1.8 het volgende. "Achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan."

Maar voor de beoordeling of een gebouw vergunningsvrij gerealiseerd kan worden, zal de definitie van achtererfgebied uit het Bor aangehouden moeten worden. Het Bor bepaalt de volgende definities die relevant zijn voor deze zaak.

- *achtererfgebied*: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m 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;

- *erf*: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
- *hoofdgebouw*: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- *bijbehorend bouwwerk*: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Het college is van mening dat het bijgebouw dat is gesitueerd op perceel 2756 behoort bij het hoofdgebouw van perceel 2757, huisnummers 73 en 73a. Het college stelt dat het feit dat het bijgebouw op een ander kadastraal perceel staat, niet betekent dat het niet bij het hoofdgebouw van huisnummers 73 en 73a kan horen. Daarvoor is de feitelijke situatie bepalend. Het college stelt dat de feitelijke situatie zodanig is dat het bijgebouw achter het perceel van nr. 73 ligt en functioneel bij 73 en 73a hoort. In het verweer schrijft het college daarover dat door het plaatsen van de nieuwe schutting het bijgebouw in kwestie feitelijk alleen nog te bereiken is via nummer 73.

Jurisprudentie

De commissie erkent dat voor het bepalen van de vraag of een gebouw in het achtererfgebied van een hoofdgebouw ligt, niet alleen de kadastrale percelen, maar ook de feitelijke situatie van belang is. Jurisprudentie van de Afdeling maakt dat duidelijk.

Volgens jurisprudentie is het mogelijk dat een bijgebouw op kadastraal perceel X, waar een woonhuis staat, functioneel verbonden kan zijn met de woning op perceel Y. Dat betekent dat het niet op voorhand is uitgesloten dat het bijgebouw in kwestie moet worden gekwalificeerd als bijgebouw bij de woningen aan de Rijksstraatweg 73 en 73a.

Voor beantwoording van de vraag of de kadastrale percelen als één perceel in de zin van het Bor moeten worden aangemerkt is de feitelijke actuele situatie van belang, waaronder de inrichting en wijze van gebruik van de gronden. (Zie bijvoorbeeld ABRvS 28 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1039.) Daarbij is de omstandigheid dat het perceel meerdere kadastrale percelen betreft waarvan het eigendom niet in handen is van dezelfde persoon, niet bepalend. (Zie bijvoorbeeld ABRvS 7 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3617.)

In de jurisprudentie die door het college is aangehaald gaat het om twee percelen die feitelijk zijn ingericht alsof ze bij elkaar horen. Daar is in dit geval geen sprake van. Deze jurisprudentie kan dan ook niet worden toegepast op onderhavige kwestie. Het kadastraal perceel van woning Rijksstraatweg 71 is in principe functioneel volledig losstaand van het kadastraal perceel waarop de woningen Rijksstraatweg 73 en 73a staan.

Het cruciale verschil is dat in deze jurisprudentie de twee percelen die in handen van dezelfde eigenaar zijn, *ingericht zijn* alsof ze bij elkaar horen. In de zaak die voor ligt is de eigendom wel in handen van dezelfde eigenaar, maar het gebruik niet, omdat nummer 73 wordt verhuurd. Het gebruik van de percelen wordt in deze zaak gescheiden gehouden.

Hoewel de commissie met het college van mening is dat naar de feitelijke situatie moet worden gekeken, vult de commissie deze anders in.

De feitelijke situatie gaat immers niet alleen om de ligging van het bijgebouw ten opzichte van de woning. Bij de feitelijke situatie hoort ook het feit dat juist aan de kant van nummers 73 en 73a geen

deuren in het bijgebouw zijn gemaakt waardoor er vanaf die percelen geen directe toegang is, en het gebouw alleen nog aan de zijde van nummer 71 open is. Verder telt mee dat de bewoners van nr. 73 over het privé-terrein van nr. 71 moeten om bij het bijgebouw te komen. De bewoners van nr. 71 hebben nog altijd toegang. In de toezichthoudersrapportage van 4 juni 2024 schrijft de toezichthouder daarover: "Aan de voorzijde geven twee grote poortdeuren toegang tot het achtererf van nr. 73." De foto's laten zien dat die poortdeuren (met brievenbus van nummer 71) direct toegang geven tot het bijgebouw. Dat het college stelt dat het bijgebouw alleen nog te bereiken is vanaf huisnummer 73 volgt de commissie dan ook niet. Als er geen erfdienstbaarheid op het perceel ligt dan is het de bewoners van nummers 73 en 73a feitelijk dus niet toegestaan om de oversteek naar het bijgebouw te maken.

Bijkomende factor is dat de bewoners (huurders) van nummers 73 en 73a geen sleutel lijken te hebben, of in elk geval geen gebruik kunnen maken, van het bijgebouw. Dat zij zelf schuurtjes hebben bijgebouwd versterkt dit vermoeden.

Het bijgebouw lijkt nu nog te worden gebruikt door de eigenaar van nummer 71.

Ten slotte is nog van belang dat ten tijde van het opleggen van de last onder dwangsom, het bijgebouw bij nummer 71 hoorde. Dat is ook niet ontkent door de eigenaar. Het bezwaar dat door de eigenaar is ingediend tegen die last, is bovendien ingetrokken. De last onder dwangsom is daarom onherroepelijk geworden.

Nadien zijn schuttingdelen en -poorten bijgeplaatst en een muur is doorgebroken.

Bovenstaande maakt dat het onwaarschijnlijk is dat het bijgebouw functioneel bij Rijksstraatweg 73 hoort. Aangezien dit wordt onderschreven doordat het bijgebouw op het kadastrale perceel van nummer 71 staat, is de commissie van mening dat niet aannemelijk is gemaakt dat het bijgebouw dat eerst bij nummer 71 hoorde en ten behoeve van die woning werd opgericht, nu feitelijk bij nummer 73 hoort.

De commissie concludeert het volgende.

Het bijgebouw is oorspronkelijk opgericht ten behoeve van Rijksstraatweg 71 en lijkt ook nog steeds zo in gebruik te zijn. De percelen zijn zo ingericht dat de gebruikers van 73 het gebouw niet kunnen gebruiken. Deze conclusie wordt mede ondersteund door de oprichting van de schuurtjes door beide huurders.

Er is niet aangetoond dat er een recht van overpad (erfdienstbaarheid) zou zijn. De eigenaar heeft niet aangetoond dat gebruik van het bijgebouw is opgenomen in de huurovereenkomst met zijn huurders. De eigenaar van nummer 71 lijkt nog steeds het alleengebruik van het bijgebouw te hebben en de spullen die er in staan lijken dan ook te behoren bij nummer 71.

De commissie is van oordeel dat het bijgebouw in feitelijk opzicht nog steeds in het achtererf van het hoofdgebouw op Rijksstraatweg 71 ligt. Daardoor is niet voldaan aan de last onder dwangsom. Het college heeft onvoldoende aannemelijk gemaakt dat dit anders zou zijn.

Conclusie

De commissie komt op grond van het bovenstaande tot de conclusie dat het besluit van het college op onjuiste gronden is genomen, althans onvoldoende is gemotiveerd. Het bezwaar is gegrond en het bestreden besluit dient te worden herroepen.

Advies commissie

Op grond van het voorgaande adviseren wij het college:

1. het bezwaar ontvankelijk te verklaren;
2. het bezwaar gegrond te verklaren;
3. het bestreden besluit van 22 december 2023 te herroepen.

Heemskerk, mei 2024

de commissie voor de bezwaarschriften,

secretaris

5.1-2e

voorzitter

5.1-2e

datum: 26 april 2024
onderwerp: Verweerschrift bezwaar afwijzing
invorderingsverzoek
onze referentie: Z/2022/378812
uw referentie: Z/2024/433761
voor informatie: 5.1-2e
direct nummer: 14 0251
aantal pagina's: 4

Commissie bezwaarschriften
gemeente Heemskerk

Geachte commissie,

Op 29 mei 2024 behandelt u het bezwaarschrift van Hehenkamp, Van Riessen & Eisenberger advocaten namens 5.1-2e (hierna: bezwaarden) tegen het besluit van burgemeester en wethouders om niet over te gaan tot invordering naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek gedaan op 7 november 2023. Hieronder vindt u het verweer van burgemeester en wethouders van Heemskerk (hierna ook: 'het college' of 'verweerder').

Inleiding

Op 7 maart 2023 heeft het college een last onder dwangsom opgelegd de eigenaren 5.1-2e van de percelen Rijksstraatweg 71 en 71a te Heemskerk. Feitelijk werden in dezelfde brief drie lasten opgelegd. Deze dienden tot het beëindigen en beëindigd houden van overtreding van de artikelen 2.1, eerste lid aanhef en onder a en c van de Wabo (oud) en artikel 1b van de Woningwet (oud). Dit konden de eigenaren doen door:

- De bewoning van het bijgebouw Rijksstraatweg 71a te staken en gestaakt te houden en de keuken of badkamer uit het bijgebouw te verwijderen en verwijderd te houden.
- Het bijgebouw in het achtererfgebied van Rijksstraatweg 71 te verwijderen of verwijderd te houden.
- Een trapleuning aan te brengen in de woning Rijksstraatweg 71.

De begunstigingstermijn, i.e. de termijn die de overtreder(s) is gegund om uit eigen beweging aan de last te voldoen zonder dat een dwangsom wordt verbeurd, liep af op 4 april 2023 (trapleuning) en op 7 september 2023 (bijgebouw en bewoning). Bezwaarden hebben op 7 oktober 2023 per mail aan een medewerker verzocht tot invordering over te gaan van verbeurde dwangsommen. Op 7 november 2023 deden zij een (formele) aanvraag tot invordering over te gaan. Op 18 oktober 2023 en 21 december 2023 hebben onze toezichthouders een controle gehouden op de percelen om te onderzoeken of aan de last was voldaan. Op 22 december 2023 besloot het college het verzoek om invordering af te wijzen.

Relevante wet- en regelgeving en andere stukken

In artikel 5.33 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) is bepaald dat een verbeurde dwangsom wordt betaald binnen 6 weken nadat deze van rechtswege is verbeurd. Ingevolge artikel 5.37, eerste lid van de Awb dient het bestuursorgaan (in deze zaak het college) bij beschikking te beslissen over de invordering van een dwangsom, alvorens aan te manen tot de betaling ervan. Ingevolge het tweede lid van ditzelfde artikel geeft het college tevens een beschikking over de invordering van een dwangsom af, als een belanghebbende daarom verzoekt. De beslistermijn op een dergelijk verzoek bedraagt vier weken ingevolge artikel 5.37, lid 3 Awb.

Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoet aan de eisen die de Algemene wet bestuursrecht daaraan stelt. Bezwaarden zijn belanghebbende nu het bestreden besluit zich tot hen richt en zij aanvragers zijn van zowel de handhavings- als de invorderingsbeschikking.

Bezwaarschrift

Alvorens de bezwaargronden kort en zakelijk weer te geven, merkt het college op dat in het bezwaarschrift beschuldigingen worden geuit aan het adres van het college en medewerkers in haar dienst. Het college kan er best begrip opbrengen voor opbrengen dat de uitkomst van dit handhavingstraject teleurstellend en onbevredigend is voor bezwaarden. Echter zowel de beschuldigingen als de bewoordingen en toonzetting van het bezwaarschrift acht het college ongepast. Dit klemt te meer daar bezwaarden in hetzelfde schrijven nog het "bewijs" van hun beweringen opvragen middels een Woo-verzoek. Voor zover nog nodig wijst het college de ongefundeerde beschuldigingen van de hand.

De gronden van bezwaar komen samengevat op het volgende neer:

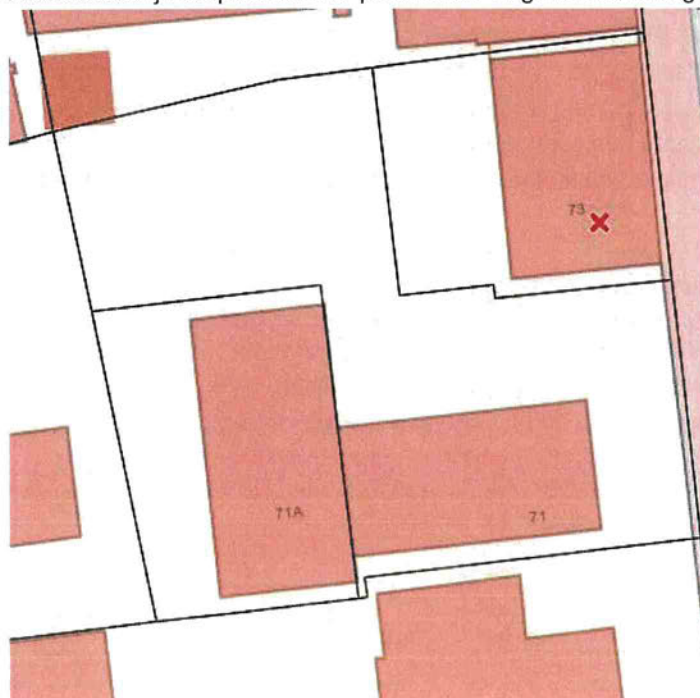
1. Het bijgebouw ligt op hetzelfde kadastrale perceel huisnummer 71.
2. Verdere verdichting is in strijd met de bedoeling van de planwetgever.
3. Er wordt niet voldaan aan de eisen voor vergunningvrij bouwen.
4. De brandveiligheid is in het geding.

Verweer

Verweerder merkt op dat het naast een beginselplicht tot handhaving op grond van vaste rechtspraak een beginselplicht tot invordering heeft. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan het afzien van invordering. Echter: van invordering kan pas sprake zijn als de dwangsom van rechtswege is verbeurd. Daarom moet aan een invorderingsbesluit een deugdelijke en controleerbare vaststelling van relevante feiten en omstandigheden ten grondslag liggen, waaruit (onomstotelijk) blijkt dat de overtreding opnieuw heeft plaatsgevonden dan wel nog steeds plaatsvindt en dat degene aan wie de last is opgelegd (nog steeds) de overtreder is.

Ad 1. Kadastrale percelen

Kadastraal zijn de percelen ter plaatse als volgt verdeeld/begrensd:



Die kadastrale indeling is echter maar van beperkt belang. Op grond van vaste jurisprudentie is immers de feitelijke actuele situatie, waaronder de inrichting en wijze van gebruik van de gronden, bepalend voor het antwoord op de vraag of het gaat om hetzelfde perceel (ECLI:NL:RVS:2016:677). De Afdeling heeft daarbij ook geconstateerd dat het perceel waarop vergunningvrij gebouwd kan worden uit meerdere kadastrale percelen kan bestaan (ECLI:NL:RVS:2013:CA0146).

Door het plaatsen van een schutting is het bijgebouw in kwestie feitelijk alleen nog te bereiken vanaf huisnummer 73. Uit de feitelijke omstandigheden en de inrichting van de percelen met daarop de huisnummers 71, 71A en 73 kan niet anders dan worden afgeleid dat het hoofdgebouw behorende bij het bijgebouw dat hier aan de orde is Rijksstraatweg 73 is.

Ad 2. Bedoeling planwetgever

Nu sprake is van een vergunningvrij bijgebouw is toetsing aan het bestemmingsplan niet aan de orde. De bedoeling van de planwetgever, onze gemeenteraad, komt bovendien pas mogelijk aan de orde als de planregels onduidelijk zouden zijn.

Ad 3. Eisen vergunningvrij bouwen

Bezwaarden stellen dat m2 zijn toegekend aan c.q. opgeteld bij het perceel van nummer 73 die in feite bij een ander perceel horen. Dit is dus in feite hetzelfde argument als hierboven onder ad 1. besproken. Als men uitgaat van kadastrale percelen

Ad 4. Brandveiligheid

Bezwaarden citeren hier uit het legalisatieonderzoek ten behoeve van een (extra) bijgebouw bij Rijksstraatweg 71. Daarbij mocht het college de verdichting van het terrein en de brandveiligheid meewegen (en alle overige ruimtelijke belangen) omdat sprake was van strijd met het bestemmingsplan. Nu echter sprake is van vergunningvrij bouwen komt het aan die toetsing niet toe. Wel is het zo dat een bouwwerk te allen tijde moet voldoen aan de bepalingen over brandveiligheid in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Nu het gaat om een bijbehorend bouwwerk liggen die eisen overigens niet heel hoog. Wij hebben dan ook geen aanwijzingen dat niet voldaan zou zijn aan die eisen. In de rapportage staat wel een opmerking met betrekking tot de bouwkundige brandveiligheidseisen aan Rijksstraatweg 71a.


Conclusie

Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat het bestreden besluit op de juiste gronden is genomen. U wordt dan ook verzocht te adviseren het bestreden besluit voor in stand te laten.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Heemskerk,

5.1-2e

Juridisch medewerker handhaving

	Toezichthoudersrapportage	gemeente  Heemskerk
Onderzoek	Vastleggen situatie erfafscheidingen Rijkstraatweg 71-71A en 73	
Datum	4 juni 2024	
Bezoek	4 juni 2024	
Toezicht	5.1-2e	
Gesproken met:	Niemand aanwezig	

Aanleiding en doel

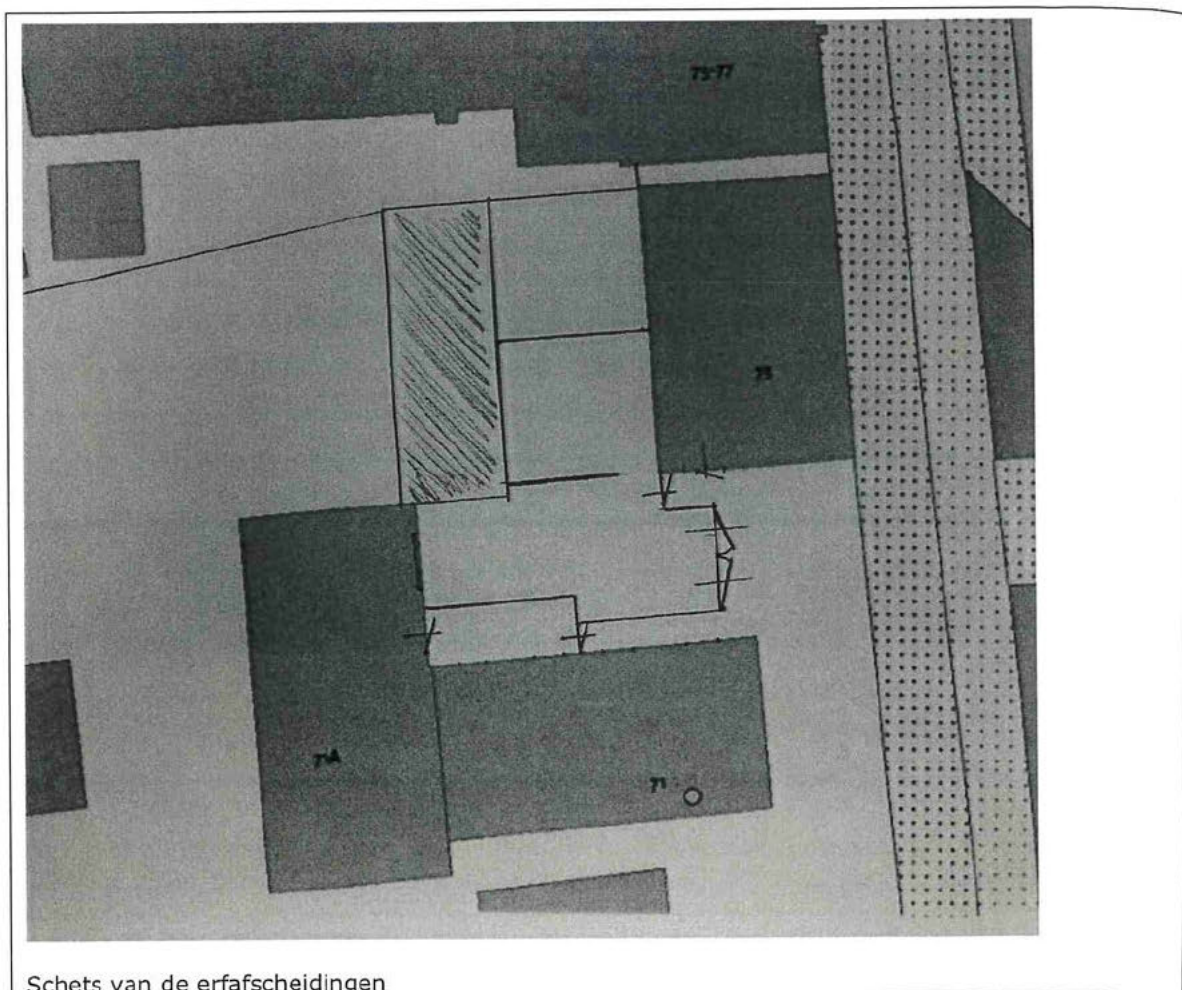
Vanuit JZ komt het verzoek om vast te leggen hoe de erfafscheidingen geplaatst zijn, met name hoe de toegang naar het bijgebouw van Rijkstraatweg 73 loopt.

Bezoek

Op 4 juni de situatie bekeken en op tekening gezet.

De zuidelijke gevel van het bijgebouw is nog niet gebouwd en biedt toegang vanuit het achtererfgebied van nr 73.

Foto's:





Het bijgebouw heeft een open zuidgevel. De erfafscheiding loopt vanaf de voorzijde tot tussen de voordeur en het raam van nr. 71A (met een knik). Tussen nr. 71a en nr. 73 is geen doorgang.



Naast de voordeur van nr. 73 is een poortdeur naar het achtererf. Tussen bijgebouw en nr. 73 is een doorgang gemaakt in de bestaande gemetselde muur, waardoor dit geen erfafscheiding meer is.



Aan de voorzijde geven twee grote poortdeuren toegang tot het achtererf van nr. 73.

Op ambtseed/ambtsbelofte,
Datum: 4 juni 2024

5.1-2e

Medewerker omgevingsrecht
Toezichthouder WABO

