





➤ **Versturen door secretariaat/276670 Vooraankondiging last onder dwangsom inzake verwijderen "betonnen bak"**

Volgnummer	276670
Onderwerp	Vooraankondiging last onder dwangsom inzake verwijderen "betonnen bak"
Afgehandeld	J
Zaak	ODIJ-Z-18-056018
Documentnummer	276670
Richting	Uitgaand
Datum registratie	29 okt 2018
Laatst gewijzigd door	 J
Gemeente	0473
Datum document	29 okt 2018
Datum afhandeling	29 okt 2018
Ingevoerd door	 J
Datum verzending	29 okt 2018
Zaakomschrijving	ODIJ-Z-18-056018
Kanaal	Post
Geadresseerde	Stichting Puerto del Fotoro
Adres	Kostverlorenstraat  J
Postcode	2042 PE
Plaats	ZANDVOORT
Opsteller	 J

Stichting Puerto del Futuro



verzenddatum

--

Onderwerp vooraankondiging last onder dwangsom, Kostverlorenstraat [redacted] te Zandvoort
Ons kenmerk ODIJ-Z-18-056018
Contactpersoon [redacted] [redacted]
Doorkiesnummer [redacted]
Afschrift aan [redacted] en [redacted] [redacted]

Geachte [redacted] [redacted]

Inleiding

Per email van 14 september 2018 is ons verzocht handhavend op te treden tegen de "betonnen constructie" (een "betonnen bak" met muren/wanden, hierna: "betonnen bak") op het perceel "Kostverlorenstraat [redacted] (én gedeeltelijk op het perceel "Kostverlorenstraat [redacted] te Zandvoort".

Constatering overtreding

Op 15 oktober 2018 heeft een toezichthouder van Omgevingsdienst IJmond geconstateerd dat op het perceel "Kostverlorenstraat [redacted] (én gedeeltelijk op het perceel "Kostverlorenstraat [redacted] te Zandvoort", een betonnen bak is geplaatst.

Voorgeschiedenis

Bij besluit met verzenddatum 6 september 2018 hebben wij de omgevingsvergunning (kenmerk 2015-VV-108) voor het realiseren van een ondergrondse stalling of garage op het perceel in de Kostverlorenstraat [redacted] te Zandvoort ingetrokken, omdat gedurende een periode van minstens 26 weken (aaneengesloten) geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking daarvan (artikel 2.33, lid 2, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

De betonnen bak is destijds op de locatie geplaatst ter verzinking, om vervolgens dienst te doen als (fundering van een) ondergrondse stalling/garage. Aangezien het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning terugwerkende kracht heeft, is de betonnen bak illegaal geplaatst.

Overtreding

Volgens artikel 2.1, lid 1, van de Wabo, is het niet toegestaan zonder een omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat – geheel of gedeeltelijk – bestaat uit het “bouwen van een bouwwerk” (onder a) dan wel het “gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” (onder b).

Volgens artikel 13.2.4, onder b, van het bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o. (hierna: het bestemmingsplan), bedraagt de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, maximaal 2.00 meter.

Kortom, artikel 2.1, lid 1, onder a en c, van de Wabo, in combinatie met artikel 13.2.4, onder b, van het bestemmingsplan, is overtreden.

Bouwen van een bouwwerk

Of er sprake is van “bouwen van een bouwwerk”, dient afgeleid te worden uit de definitie van de begrippen “bouwen” en “bouwwerk”. In artikel 1.1, lid 1, van de Wabo, wordt onder bouwen het “plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten” verstaan.

Wat onder “bouwwerk” wordt verstaan is niet in landelijke regelgeving gedefinieerd, maar wel in de meeste gemeentelijke bouwverordeningen. Zo ook in de Zandvoortse bouwverordening 2012 en volgens vaste rechtspraak, mag de definitie uit een gemeentelijke bouwverordening gebruikt worden. Volgens artikel 1.1, lid 1, van de Zandvoortse bouwverordening, is een bouwwerk “elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van de bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.”

Op basis van literatuur en rechtspraak beschouwen wij de betonnen bak als een constructie van enige omvang van beton/steen, die op de plaats van de bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond en bedoeld is om ter plaatse te functioneren. Het (doen) plaatsen van de betonnen bak is naar onze mening dus “het bouwen van een bouwwerk” in de zin van de Wabo.

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op de locatie alwaar de betonnen bak is geplaatst, is de bestemming “Wonen-1” van toepassing (artikel 13 van het bestemmingsplan). De betonnen bak is niet als een gebouw te beschouwen, nu deze niet overdekt is (definitie van gebouw in artikel 1, punt 35, van het bestemmingsplan). Van toepassing is artikel 13.2.4 van het bestemmingsplan, omdat de betonnen bak aldus een bouwwerk is, “geen gebouw zijnde”. Volgens artikel 13.2.4, onder b, van het bestemmingsplan, mag de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, maximaal 2.00 meter bedragen. Deze hoogte wordt overtroffen.

Overtreder

De betonnen bak is weliswaar gedeeltelijk gesitueerd op het perceel "Kostverlorenstraat" [REDACTED] maar wij beschouwen u, althans (u als bestuurder van) de Stichting Puerto del Futuro (hierna: "de Stichting"), als overtreder van de (wettelijke) voorschriften. U, als zijnde bestuurder van de Stichting, heeft het project (plaatsen van betonnen bak) immers uitgevoerd of daar opdracht toe gegeven. Bovendien heeft u het in uw macht de overtreding ongedaan te (doen) maken, nu de eigenaren van het perceel "Kostverlorenstraat" [REDACTED] het (doen) verwijderen van de betonnen bak (op het gedeelte van hun perceel) niet zullen aanvechten of (feitelijk) beletten.

Legalisatie

Alvorens handhavend op te treden tegen een overtreding, dient eerst een onderzoek plaats te vinden of deze gelegaliseerd kan worden. Beoordeeld dient dus te worden of voor de plaatsing van de betonnen bak een omgevingsvergunning kan worden verleend voor zowel de activiteit "bouwen" als "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan".

Een eventuele aanvraag kan slechts geweigerd worden, indien het verlenen van de vergunning met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. Volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, van de Wabo, kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo, slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan:

- 1° met toepassing van opgenomen regels in bestemmingsplan inzake afwijking (binnenplans)
- 2° in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (kruimelregeling), of
- 3° in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplans, uitgebreide voorbereidingsprocedure)

Wij zijn van mening dat de betonnen bak niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en al om deze reden niet gelegaliseerd kan worden door een omgevingsvergunning. De betonnen bak dient thans geen (enkel) doel en het leidt tot een verstoring van de (ruimtelijke) uitstraling voor de naastgelegen gebouwen (woningen). Ten overvloede lichten wij toe of medewerking zou zijn verleend in het geval dat er wel sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 1

In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen om af te wijken van artikel 13.2.4, onder b, wat betreft de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Binnenplans afwijken is hier niet aan de orde.

Ad 2

Volgens artikel 4, onder 3, Bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht, komt voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2°, van de Wabo, van het bestemmingsplan wordt afgeweken, een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in aanmerking, mits maximaal 10 meter hoog (onder a) én een oppervlakte van maximaal 50 m² (onder b). De oppervlakte van de betonnen bak is groter dan 50 m². De "kruimelregeling" is dus hier niet van toepassing.

Ad 3

Voor het afwijken van het bestemmingsplan, zou aldus de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing zijn (buitenplans, artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wabo). Nu wij de mening zijn toegedaan dat de betonnen bak niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, is het niet mogelijk een omgevingsvergunning voor "strijdig gebruik", te voorzien van een "goede ruimtelijke onderbouwing" zoals vereist in dit voorschrift.

Afweging betrokken belangen

Eveneens merken wij, ten overvloede, op, dat wij een groter gewicht zouden hebben toegekend aan het algemeen belang en het belang van derden, dan aan uw belang, althans het belang van de Stichting, bij legalisatie van het "strijdig gebruik". De betonnen bak dient thans geen (enkel) doel en het brengt overlast teweeg voor de eigenaren op het perceel "Kostverlorenstraat [J] te Zandvoort". Daarnaast worden zij door de ligging van betonnen bak beperkt in hun plannen om de woning uit te (doen) breiden door het (doen) oprichten van een bijbehorend bouwwerk.

Privaatrechtelijke belemmering

Ten slotte is er mogelijk sprake van een (evident) privaatrechtelijk belemmering, aangezien een deel van de betonnen bak gelegen is op het perceel van de eigenaren in de "Kostverlorenstraat [J] te Zandvoort". Privaatrechtelijke belangen dienen ook beoordeeld te worden bij de afweging van een aanvraag voor een omgevingsvergunning ter afwijking van een bestemmingsplan (ook wel strijdig gebruik genoemd).

Met inachtneming van de toelichting met betrekking tot de mogelijkheden tot legalisatie van de betreffende overtreding, zijn wij niet bereid medewerking te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° (kruimelregeling) of 3° (buitenplans).

Vooraankondiging tot het opleggen van een last onder dwangsom

Gelet op het vorenstaande verzoeken wij u, althans (u als bestuurder van) de Stichting, uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van deze brief de betonnen bak, gelegen op het perceel in de "Kostverlorenstraat 101" (én gedeeltelijk op perceel "Kostverlorenstraat [J] te Zandvoort, te (doen) verwijderen en verwijderd te (doen) houden.

Wij zijn voornemens een last onder dwangsom op te leggen, indien na het verstrijken van deze termijn niet of in onvoldoende mate aan ons verzoek is voldaan.

Zienswijze

In verband met het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom als niet voldaan wordt aan ons verzoek, stellen wij u volgens artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid binnen twee weken na verzenddatum van deze brief uw zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te brengen. Voor een mondelinge zienswijze kunt u in contact treden met [REDACTED] J [REDACTED] J bereikbaar op werkdagen, telefoonnummer 0251 - [REDACTED] J

Een nadien naar voren gebrachte zienswijze, zal in beginsel buiten beschouwing worden gelaten bij de besluitvorming over het al dan niet opleggen van een last onder dwangsom.

Mandaat

Bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort, is de "secretaris-directeur" van Omgevingsdienst IJmond gemandateerd om handhavend op te treden tegen overtredingen van wettelijke voorschriften in Zandvoort (toezicht en handhaving).

Informatie

Als u vragen heeft, kunt u contact opnemen met [REDACTED] J [REDACTED] J bereikbaar op bovengenoemd telefoonnummer.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van Zandvoort,

L.A. Pannekeet
directeur

Deze brief is automatisch verwerkt

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen