

AANGETEKENDE en per reguliere post verzenden

Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers
Rijnstraat 8
2515 XP 's-Gravenhage

Inlichtingen bij

Publieke dienstverlening
Team Toezicht Bouwen en RO

Uw kenmerk

Zaaknummer

ZT-2024-000650

Documentnummer

DT-2024-0006198

Onderwerp

Stillegging werkzaamheden zonder omgevingsvergunning en opleggen last onder dwangsom

Bijlagen: 1

Verzenddatum

5 maart 2024

Geachte heer/mevrouw,

In deze brief bevestigen wij de stillegging van de werkzaamheden die op 05 maart 2024 aan uw medewerker xxxxx, mondeling is opgelegd op het perceel aan de Gravendijk 6 in Albergen, kadadstraal bekend als TBG02 H 8195 (hierna: het perceel).

Last onder dwangsom

Naast de stillegging van de werkzaamheden leggen wij u ook een last onder dwangsom op om te voorkomen dat u verder gaat met de werkzaamheden. Indien u verder gaat met de werkzaamheden verbeurt u een dwangsom ter hoogte van € 50.000,- in eens.

De stillegging van de werkzaamheden wordt pas opgeheven als de aan u afgegeven beschikking in werking is getreden.

Bent u het niet eens met dit besluit dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Hoe u dit kunt doen wordt verder in deze brief uitgelegd.

Wat hebben wij geconstateerd?

Op 05 maart 2024 heeft een toezichthouder geconstateerd dat er in muren en gevels is gezaagd. Dit is een aanpassing van de hoofdconstructie en ter voorbereiding op de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is nog niet van kracht, hierdoor is het niet toegestaan om hier al gebruik van te maken. Hierdoor overtreedt u artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet. De toezichthouder heeft de werkzaamheden stilgelegd en door telefonisch gemeld bij xxxxx.

Welke wet- en regelgeving is van toepassing en wordt door u overtreden?

Omgevingswet

- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is een omgevingsplanactiviteit uit te voeren zonder omgevingsvergunning.
- Artikel 5.6 van de Omgevingswet, hierin staat dat het verboden is een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in stand te laten.

Overtreding

U handelt in strijd met de artikelen 5.1 en 5.6 van de Omgevingswet

Hoe hebben wij de belangen afgewogen?

Gelet op het algemeen belang dat wordt beoogd met handhaving van de geldende wet- en regelgeving hebben wij een beginselplicht tot handhaving. Dit betekent dat wij handhavend moeten optreden als er sprake is van een overtreding van een wettelijk voorschrift. Alleen onder bijzondere omstandigheden mogen wij van handhavend optreden afzien.

Het uitvoeren van werkzaamheden zonder omgevingsvergunning vinden wij onaanvaardbaar.

Vanuit bouwveiligheid worden uitgevoerde werkzaamheden middels een verleende omgevingsvergunning en bijbehorende bijlagen gecontroleerd.

Daarnaast willen wij precedentwerking voorkomen. Wanneer wij in uw geval een uitzondering maken en niet handhavend gaan optreden, dan kan er in een ander soortgelijk geval verwezen worden naar uw situatie.

Wat zijn bijzondere omstandigheden?

Er is sprake van een bijzondere omstandigheid als:

- handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen; of
- als er sprake is van een concreet zicht op legalisering.

In de jurisprudentie (dat zijn uitspraken van rechters) staat dat niet hoeft te worden onderzocht of de bouw gelegaliseerd kan worden. Hetzelfde geldt ten aanzien van de omvang van de stillegging. De stillegging kenmerkt zich als een spoedshalve ordemaatregel. Een onderzoek naar de vraag welke activiteiten wel en welke niet kunnen worden voortgezet verdraagt zich niet met een spoedshalve ordemaatregel. In dit kader achten wij het belang dat wordt beoogd met de Omgevingswet zwaarder dan uw belang om de bouw zonder een omgevingsvergunning voort te zetten.

U heeft er voor gekozen om clandestien te starten met de bouwwerkzaamheden, dit komt geheel voor uw eigen rekening. Gelet op het bovenstaande is handhavend optreden in deze niet onevenredig. Wij zijn dan ook van mening dat een bijzondere omstandigheid ontbreekt op grond waarvan wij van handhavend optreden moeten afzien.

Wat hebben wij besloten?

Wij hebben besloten u een stillegging van de werkzaamheden op te leggen en een last onder dwangsom op te leggen.

Stillegging van de werkzaamheden

Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5:21 van de Awb en artikel 5:31 van de Awb hebben wij besloten de werkzaamheden stil te leggen. U moet direct stoppen met de vergunningplichtige werkzaamheden op het perceel. Wij proberen hiermee te voorkomen dat de overtreding toeneemt of wordt voortgezet.

Dit is uw medewerker op 05 maart 2024, het moment van stillegging, mondeling gemeld door onze toezichthouder.

Last onder dwangsom

Naast het opleggen van de stillegging van de werkzaamheden maken wij gebruik van onze bevoegdheid om op grond van artikel 5:31 e.v. Awb, u een last onder dwangsom op te leggen.

Lastgeving

U mag geen vergunningplichtige werkzaamheden meer uitvoeren op het perceel, vanaf het moment van stillegging. De uitgangssituatie is met foto's vastgelegd.

Hoogte dwangsom

De dwangsom is vastgesteld op € 50.000,- ineens.

Wat zijn de gevolgen van geen omgevingsvergunning?

Als er geen omgevingsvergunning kan worden verleend, overwegen wij verder handhavend op te treden. U moet dan het situatie herstellen.

De dwangsom is van rechtswege verbeurd

In de Algemene Wet Bestuursrecht staat dat een dwangsom van rechtswege is verbeurd als niet voldaan wordt aan de opgelegde last.

Betaling van de dwangsom betekent niet dat de illegale situatie is gelegaliseerd. Wij kunnen na het verbeuren van de dwangsom opnieuw gebruikmaken van onze bevoegdheid om handhavend op te treden. Dit kunnen wij doen door het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een nieuwe (en hogere) dwangsom.

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met dit besluit?

Bent u het niet eens met ons besluit dan kunt u bezwaar maken. Als u een bezwaarschrift indient, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel vragen om schorsing van ons besluit. Hoe u bezwaar moet maken en hoe u de voorzieningenrechter om een voorlopige voorziening moet vragen, leest u in de meegestuurde bijlage.

Openbaar besluit

Dit kan betekenen dat de pers het besluit opvraagt en zelfstandig hierover communiceert op welke wijze dan ook.

Hebt u nog vragen?

Mocht u nog vragen hebben dan horen wij dit graag. U kunt dan contact opnemen met team Juristen Handhaving. Zij zijn via e-mail bereikbaar via info@noaberkracht.nl en telefonisch via telefoonnummer 0546 - 628000

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,

xxxx