



AANGETEKEND en per reguliere post verzenden
Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers
Rijnstraat 8
2515 XP 's-Gravenhage

Inlichtingen bij
Publieke dienstverlening
5.1.2e

Uw kenmerk

Zaaknummer
5.1.2e

Documentnummer
DT-2022-0026791

Onderwerp
Bouwstop bouwen zonder omgevingsvergunning en opleggen last onder dwangsom

Bijlagen:

Verzenddatum
24 november 2022

Geachte heer/mevrouw,

In deze brief bevestigen wij de bouwstop die op 24 november 2022 aan uw medewerker, 5.1.2e 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 bouwstop leggen wij u ook een last onder dwangsom op om te voorkomen dat u verder gaat met de bouwwerkzaamheden. Indien u verder gaat met de bouwwerkzaamheden verbeurt u een dwangsom ter hoogte van €15.000,- ineens.

De bouwstop wordt pas opgeheven als aan u de gevraagde omgevingsvergunning is verleend.

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 24 november 2022 hebben de toezichthouders van onze bedrijfsvoeringsorganisatie Noaberkracht Dinkelland-Tubbergen geconstateerd dat u op het perceel een wijziging doorvoert in de brandcompartimentering.
U heeft voor het wijzigen van de brandcompartimentering geen omgevingsvergunning. Door het ontbreken van deze omgevingsvergunning was het ons niet bekend dat u al bent gestart met bouwwerkzaamheden.

U heeft voor deze wijzigingen een omgevingsvergunning onderdeel bouwen en/of brandveilig gebruik nodig. Omdat u niet in het bezit bent van een omgevingsvergunning heeft onze toezichthouder op 24 november 2022 de bouw mondeling stilgelegd op dit onderdeel.

Welke wet- en regelgeving is van toepassing en wordt door u overtreden?
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) verbiedt het bouwen van een bouwwerk zonder omgevingsvergunning. Gelet op de toelichting van dit artikel wordt onder dit verbod ook verstaan het in afwijking van de omgevingsvergunning bouwen.



- Artikel 2.1 lid 1 onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) verbiedt het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen,
- Artikel 2.3a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) verbiedt het in stand houden van een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning.

Overtreding

U handelt in strijd met de artikelen 2.1 lid 1 en 2.3a van de Wabo.

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 bouwstop. De bouwstop 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 Wabo 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 bouwstop op te leggen.

Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en hoofdstuk 5 van de Wabo maken wij gebruik van onze handhavingsbevoegdheid, door u op grond van artikel 5.17 Wabo een bouwstop op te leggen en op grond van artikel 5:21 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht (verder Awb) een last onder dwangsom op te leggen.

Bouwstop

Wij hebben besloten u op grond van artikel 5.17 van de Wabo een bouwstop op te leggen.

U moet direct stoppen met de werkzaamheden aan de brandcompartimentering op de 2^e verdieping (voormalige suite) op het perceel.

Dit is uw medewerker op 24 november 2022, het moment van stillegging, mondeling gemeld door onze toezichthouder.

Last onder dwangsom

Naast het opleggen van een bouwstop maken wij gebruik van onze bevoegdheid om op grond van artikel 5:21 e.v. Awb, u een last onder dwangsom op te leggen.

Lastgeving
U mag geen bouwwerkzaamheden meer uitvoeren op het perceel, vanaf het moment van stillegging. Dit betreft de genoemde werkzaamheden waarvan sprake is. De uitgangssituatie is met foto's vastgelegd.

Hoogte dwangsom
De dwangsom is vastgesteld op €15.000,- 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 gebouwde verwijderen.

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

5.1.2e

5.1.2e

 Hij is via e-mail bereikbaar via info@noaberkracht.nl en telefonisch via telefoonnummer

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,

5.1.2e

Bijlage:

- Ik ben het niet eens met het besluit, wat nu?

Kopie aan:

- 5.1.2e
- Reguliere post

Ik ben het niet eens met het besluit, wat nu?

Iedereen die een direct en persoonlijk belang heeft bij dit besluit, en het met het besluit niet eens is kan tegen dit besluit in bezwaar gaan. Dat bent u in ieder geval, maar soms kunnen dat ook nog andere mensen of bedrijven zijn. Denk bijvoorbeeld aan een buurman. Wij noemen dat derde belanghebbenden.

Aan wie moet het bezwaarschrift worden gericht?

Om de vraag te beantwoorden aan wie u uw bezwaarschrift moet sturen, kijkt u naar de ondertekening van het besluit. Meestal is dat het college, maar het kan ook de burgemeester of de gemeenteraad zijn.

Hoe moet het bezwaarschrift worden ingediend?

Weet u aan wie u uw bezwaarschrift moet richten dan kunt u vervolgens het bezwaarschrift per post, per fax of per e-mail indienen. Indiening per e-mail is alleen mogelijk door verzending naar het algemene e-mailadres noaberkracht.nl. Als u een bezwaarschrift per e-mail indient, vermeld dan ook uw gewone postadres.

Wat moet er in ieder geval in het bezwaarschrift staan?

Allereerst moet u aangeven tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt daarbij volstaan met het briefnummer en de datum van verzending. Vervolgens moet u gemotiveerd aangeven waarom u vindt dat het besluit niet genomen of niet op deze wijze genomen had kunnen worden. Wij noemen dat de gronden van het bezwaarschrift.

Binnen welke termijn moet een bezwaarschrift zijn ingediend?

Voor het indienen van een bezwaarschrift geldt een wettelijke termijn van zes weken. Die termijn van zes weken gaat voor iedereen in op de dag nadat dit besluit op voorgeschreven wijze bekend gemaakt is. Meestal is dit de dag nadat het besluit door ons is verzonden. Denkt u er wel om dat het bezwaarschrift niet ontvankelijk is als u het niet op tijd hebt ingediend. Dat betekent dat uw bezwaarschrift niet meer inhoudelijk wordt behandeld.

Er is spoed bij een directe behandeling van het bezwaarschrift?

Het besluit is meteen van kracht. Een bezwaarschrift kan aanleiding zijn om het besluit ongedaan te maken of om het besluit te wijzigen. Maar de bezwaarschriftenprocedure duurt een aantal weken. Wie bezwaar heeft ingediend en de beslissing op het bezwaarschrift niet kan afwachten, kan aan: de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel

Afdeling Bestuursrecht

Postbus 10067

8000 GB Zwolle

vragen om het besluit voorlopig te schorsen of om een andere voorlopige maatregel te treffen.

Voor de behandeling van dit verzoek is griffierecht verschuldigd.

Soms is het ook mogelijk om tijdelijke afspraken te maken zonder bemoeienis van de rechter. U kunt dit desgewenst bespreken met de behandelend medewerker. Eventuele andere belanghebbenden moeten dan wel met die tijdelijke afspraken kunnen instemmen.