



uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

839502

behandeld door:

J

J
J
J

bijlagen:

Datum: 26 maart 2021
Onderwerp: Voornemen last onder dwangsom

Geachte J J

Aanleiding

Tijdens een controle op 24 september 2019 bij het perceel J te J kadastraal bekend als gemeente Venhuizen, sectie G, nummer J heeft een toezichthouder geconstateerd dat er op het perceel werd gebouwd. De toezichthouder heeft contact met u hierover opgenomen, maar u heeft deze doorverwezen naar de huurder van uw perceel, J J J. Op 25 oktober 2019 heeft er over de bouwwerkzaamheden een gesprek plaatsgevonden met J J J en twee medewerkers van de gemeente. Op 12 december 2019 zijn er tekeningen ontvangen van het perceel van Bouwbureau Sjaak J (Bijlage 1). Er is geen aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

Deze brief is aan u gericht, omdat u als eigenaar verantwoordelijk bent voor het perceel, voor de bouwwerken daarop en het gebruik van het perceel.

Voortgang in 2020

Op 13 februari 2020 hebben wij aan u een voornemen last onder dwangsom verstuurd over het perceel J J. Op 21 februari 2020 hebben wij een e-mail ontvangen van uw gemachtigde, J J. Op 5 maart 2020 hebben wij per brief meegedeeld dat het handhavingstraject aangehouden zou worden in afwachting van het lopende principeverzoek. In die brief hebben wij vermeld dat wij het handhavingstraject zouden voortzetten als er sprake was van nieuwe bouwactiviteiten die buiten het principeverzoek zouden vallen.

Bij een administratieve hercontrole van lopende handhavingzaken is er geconstateerd op basis van luchtfoto's uit 2020 dat er zeven paddocks zijn gerealiseerd ten westen van de grote schuur. Ook zijn er aan de zuid en zuidoostzijde van het perceel in de groene weide afscheidingen geplaatst, zodat er tien secties op het weiland zijn ontstaan. Deze afscheidingen zijn bouwwerken. Daarnaast staan in de zuidwesthoek van het perceel een aantal keten, mogelijk als opslag of als tijdelijk bouwwerk, die niet op de tekening van Bijlage 1 staan. De paddocks, afscheidingen en keten zijn zichtbaar op de foto bijgevoegd als Bijlage 2.

Daarnaast overwegen wij dat ook al zouden de nieuwe bouwwerken meegenomen worden in een nieuw principeverzoek, wij het handhavingstraject niet zouden opschorten. De reden

hiervoor is dat op dit moment door u legalisatie dan wel verwijdering afhankelijk wordt gesteld, althans in ruimtelijk verband wordt gesteld, met bouwplannen op andere percelen waar op dit moment nog geen duidelijkheid over is. Gelet hierop is er geen concreet zicht op legalisatie. Wij zouden het handhavingstraject wel opschorten, als u een definitieve aanvraag om omgevingsvergunning zou doen voor het perceel [REDACTED] tot er beslist zou zijn op die aanvraag. Legalisatie ligt echter niet voor de hand, omdat een agrarisch perceel zonder bouwvlak geen bouw- of gebruiksmogelijkheden ten behoeve van het huidige gebruik kent.

Constateringen

Volgens het erfinrichtingsplan van bouw bureau Sjaak Schouten in opdracht van [REDACTED] (14 oktober 2019, werknummer 19-1599, tekeningnummer 10) wordt het volgende gebouwd of is het volgende aanwezig. Voor de duiding en locatie verwijzen wij naar bijgevoegde tekening van bouw bureau Sjaak Schouten.

1. Een loods die her- of verbouwd wordt;
2. Een nieuwe opslagruimte voor voer en machines (20m x 10m);
3. Een bestaande stapmolen;
4. Een schuilstal;
5. Een paardenbak, op de tekening aangeduid met "BAK";
6. Een strook om te parkeren tussen de weide en de paardenbak, op de tekening aangeduid met "parkeren";
7. Acht paddocks, elk 8m x 8m;
8. Mestopslag.

Volgens het erfinrichtingsplan zijn de punten 3 t/m 7 reeds aanwezig. Voor punten 1 t/m 8 is geen vergunning verleend. Voor de loods is wel een vergunning verleend, maar voor de huidige herbouw is geen vergunning verleend.

Op een luchtfoto van 12 maart 2015 is te zien dat de loods aanwezig is en de mestopslag. Aan de westzijde van de loods is een uitloop voor paarden te zien. Ook is er op de plaats van waar nu de paardenbak is gerealiseerd er een omheining op het weiland is gerealiseerd, maar deze heeft een omvang van minder dan de helft van de huidige paardenbak. Op een luchtfoto van 2013 waren deze elementen en de mestopslag nog niet aanwezig. Nu alle bouwwerken in 2013 of later zijn gerealiseerd, kunt u geen rechten ontlenen aan de aanwezigheid hiervan, bijvoorbeeld wegens overgangsrecht.

Daarnaast is op de luchtfoto van 2020 het volgende geconstateerd.

9. Zeven paddocks aan de westzijde van de loods;
10. Afscheidingen die tien secties in het weiland vormen;
11. Niet-agrarische opslag.

De geconstateerde bouwwerken, werken of opgeslagen materialen zijn niet vergunningsvrij.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel is het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Drechterland Zuid" (hierna: het bestemmingsplan) van kracht. Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Het westelijke deel van het perceel, ten westen van de stapmolen, is herzien in bestemmingsplan "Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid" en heeft daarin naast de bestemmingsaanduidingen "Agrarisch" en "Waarde – Archeologie 3" ook "Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – bestaand"

Gronden met de agrarische bestemming zijn volgens artikel 3 van de voorschriften van het bestemmingsplan bedoeld voor:

- het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van houtteelt en bosbouw;
- bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;
- het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp";
- cultuurgrond;

Een agrarisch bedrijf is volgens artikel 1.9 van de voorschriften van het bestemmingsplan een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten die worden voortgebracht door het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Een manege of paardenhouderij dat niet gericht is op productie van producten is geen agrarisch bedrijf (zie bijvoorbeeld ook bij andere bestemmingsplannen ECLI:NL:RBUTR:2011:BU4026 en ECLI:NL:RVS:2018:4245). Verder is in artikel 3.4 sub o van de voorschriften van het bestemmingsplan bepaald dat het gebruik van gronden voor de bouw of de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken in strijd is met het bestemmingsplan. Artikel 3.5.8 van de voorschriften van het bestemmingsplan over legalisatie van een paardrijdbak is niet van toepassing, nu het daarin gaat om een paardrijdbak dat ondergeschikt is aan een legaal aanwezige hoofdfunctie van agrarisch gebruik.

Er is geen agrarisch bedrijf aanwezig op het perceel. Nu er geen legaal aanwezige hoofdfunctie is, kan er ook geen nevenfunctie aanwezig zijn.

Artikel 3.7.11 van de voorschriften van het bestemmingsplan biedt een wijzigingsmogelijkheid voor een functieverandering, maar dit artikel is op dit perceel niet van toepassing. De wijzigingsmogelijkheid is namelijk alleen van toepassing op gronden waar er een bouwvlak ligt en op dit perceel ligt geen bouwvlak.

Wij overwegen dat op uw perceel er een nieuwe ontwikkeling gaande is met nieuwe bebouwing, in open gebied. Het perceel ligt niet in de nabijheid van andere bebouwing. Gelet hierop vinden wij het niet wenselijk om het nieuwe gebruik en de bebouwing op het perceel te legaliseren, en hebben wij het voornemen om hiertegen handhavend op te treden.

Ten aanzien van het egaliseren van gronden ten behoeve van de parkeerplaats, zou een omgevingsvergunning aangevraagd kunnen worden op grond van artikel 3.6.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan. De parkeerplaats wordt getoetst aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap. Er is geen aanvraag om omgevingsvergunning hiervoor ingediend. Er is daarom ook geen concreet zicht op legalisatie.

Voor de verbouwing van de loods geldt dat deze verbouwing niet vergunningvrij gerealiseerd kan worden. U heeft geen aanvraag om omgevingsvergunning ingediend, de tekeningen die via Bouwbureau Sjaak Schouten zijn ontvangen zijn hiervoor onvoldoende. Wij verzoeken u daarom om of een omgevingsvergunning aan te vragen voor de verbouwing, of om de

verbouwing ongedaan te maken.

Overtredingen

1. Door het bouwen zonder omgevingsvergunning overtreedt u artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervan is sprake bij de bouwwerken onder punt 2 t/m 5 en 7 t/m 10.
2. Door het verbouwen zonder omgevingsvergunning overtreedt u artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo. Hiervan is sprake van de loods onder punt 1.
3. Door het verharden van gronden ten behoeve van een parkeergelegenheid zonder omgevingsvergunning, zoals omschreven onder punt 6, overtreedt u artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wabo. Hiervan is sprake bij de parkeerstrook zoals genoemd onder punt 6.
4. Door het gebruiken van gronden voor een paardenhouderij, en voor niet-agrarische opslag (punt 11) en niet voor een agrarisch bedrijf, gebruikt u het perceel in strijd met het bestemmingsplan. Hiermee overtreedt u artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo.

Voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom

Nu wij niet bereid zijn medewerking te verlenen aan legalisatie, moet u de overtredingen op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a, b en c van de Wabo opheffen. U kunt dit doen door:

1. Het verwijderen van de volgende bouwwerken (punten 2 t/m 5 en 7 t/m 10) : een nieuwe opslagruimte voor voer en machines (20m x 10m), een bestaande stapmolen, een schuilstal, een paardenbak, de acht paddocks, de mestopslag, de zeven paddocks en de afscheidingen.
2. Het terugbrengen van de loods in de oorspronkelijke vergunde staat.
3. Het verwijderen van de strook om te parkeren tussen de weide en de paardenbak.
4. Het stopzetten van het gebruik van de gronden voor de paardenhouderij en voor niet-agrarische opslag.

Wij hebben het voornemen aan u een last onder dwangsom op te leggen indien u de bovenstaande aanwijzingen niet opvolgt. Deze bevoegdheid ontleen wij aan artikel 5:21 in samenhang met artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 125 van de Gemeentewet.

De hoogte van de voorgenomen dwangsom die u na het verstrijken van de begunstigingstermijn verbeurt is als volgt:

1. Ten aanzien van punt 2 van de last, het zonder omgevingsvergunning bouwen van:
 - a. De opslagruimte voor voer en machines: € 5.000 ineens;
 - b. De bestaande stapmolen: € 5.000 ineens;
 - c. De schuilstal: € 1.000 ineens;
 - d. De mestopslag: € 1.000 ineens;
 - e. De paardenbak: € 5.000 ineens;
 - f. De XXXXXXXXXX: € 5.000 ineens.

- g. De [redacted] € 5.000 ineens.
- h. De afscheidingen in het weiland: € 5.000 ineens

Ook als u een deel van de overtreding verwijdert, bijvoorbeeld door een aantal paddocks onder punt f te verwijderen, maar de overtreding vindt nog steeds (deels) plaats, bijvoorbeeld doordat er onder punt f er minstens één paddock nog aanwezig is, verbeurt u de volledige dwangsom op dat betreffende punt;

- 2. Ten aanzien van punt 1 van de last, het zonder omgevingsvergunning verbouwen van de loods: € 20.000,- ineens;
- 3. Ten aanzien van punt 3 van de last, het zonder omgevingsvergunning aanleggen van de parkeerstrook: € 2.500 ineens;
- 4. Ten aanzien van punt vier, het stopzetten van het gebruik van de gronden voor de paardenhouderij en niet-agrarische opslag: € 10.000 ineens.

In totaal kunt u dus € 64.500 aan dwangsommen verbeuren.

De begunstigingstermijn wordt gesteld op 1 september 2021. Als de dwangsommen verbeurd zijn, kunnen wij nadere handavingsstappen nemen, zoals een nieuwe last onder dwangsom met een hoger dwangsombedrag.

Zienswijze

Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) stellen wij u in de gelegenheid uw zienswijze over ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom kenbaar te maken. U moet dit binnen veertien dagen na de verzenddatum van deze brief doen.

U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Drechterland, Postbus 9, 1616 ZG te Hoogkarspel.

Wanneer u uw zienswijze mondeling wilt toelichten kunt u hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar, [redacted] [redacted]. U kunt hem bereiken via het telefoonnummer

[redacted]

De door u ingebrachte zienswijze zullen wij meenemen in ons definitieve besluit over het opleggen van de last onder dwangsom.

[redacted]

Nadere informatie

Het is niet mogelijk om tegen deze brief een bezwaarschrift in te dienen. Als er aan u een last onder dwangsom wordt opgelegd, kunt u daartegen wel een bezwaarschrift indienen.

Een afschrift van deze brief is verzonden aan bouw bureau Sjaak Schouten en aan uw gemachtigde, [redacted] [redacted]

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [redacted] [redacted] van de afdeling Ruimte via het telefoonnummer [redacted] op woensdag of donderdag.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted] [redacted] handhaving

[redacted]

Bijlage 1: tekening

Situatie kadastrale gemeente: Drechterland
sectie: G no.:



Bijlage 2: Luchtfoto 2020



J

J

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