

Het college van Burgemeester en Wethouders van de GEMEENTE GOEREE OVERFLAKKEE verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 14-07-2021 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:
Ouddorp E 5483.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 15-07-2021.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 15-07-2021 12:25.



AANTEKENEN

Smalle Einde 4a
3253 XH OUDDORP



Ons kenmerk : Z-20-128762/158651
Behandelaar :
Uw kenmerk :
Uw brief :
Onderwerp : Last onder
bestuursdwang
Bijlage(n) :
Datum : 14 juli 2021

14 JUL 2021

Geachte

Op 22 februari 2021 schreven wij u aan met ons voornemen tot handhavend optreden. Geconstateerd is dat er sprake is van drie caravans (waarvan twee met voortent), twee houtopslagen, drie voertuigen en diverse dierenverblijven die zich binnen een hekwerk bevinden, tevens is er een uitweg aangelegd en is er sprake van permanent bewonen van een caravan op het perceel Smalle Einde 4a te 3253 XH Ouddorp, kadastraal Ouddorp, sectie E, nummer 5483 (verder: het perceel). Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012'. In het voornemen is aangekondigd om middels een last onder bestuursdwang over te gaan tot verwijdering van genoemde objecten en uitweg, en tot het staken van het permanente bewonen van de caravan. U bent in de gelegenheid geweest om uw zienswijze op ons voornemen kenbaar te maken. Hiervan heeft uw gemachtigde,

van DVDW Advocaten, op 9 maart 2021 gebruik gemaakt. Op 12 april 2021 hebben wij de zienswijze beantwoord waarbij wij u in de gelegenheid hebben gesteld om zonder verdere procedure de overtredingen ongedaan te maken.

Vervolgens zijn er meerdere pogingen geweest om uzelf in te laten schrijven bij de woningbouwvereniging, en tevens is er een gesprek geweest met medewerkers van RO inzake een bestemmingsplanwijziging zijnde een woonbestemming om zodoende een woning te realiseren op uw perceel. Deze pogingen hebben niet tot enig resultaat geleid.

Vervolgens is er aan u een termijn gesteld tot 21 juni 2021 waarop er een termijn gegeven diende te worden waarbinnen u (tijdelijk) elders ondergebracht zou worden. Ook hieraan is geen gevolg gegeven. Wel is er op 21 juni 2021 aanvullende informatie gegeven per email, die bij onze besluitvorming is betrokken.

Thans zijn voornoemde overtredingen nog immer aanwezig op het perceel. Ook woont u nog steeds op het perceel.

Besluit

Wij hebben daarom besloten om:

1. Aan u de last op te leggen, inhoudende het binnen zes maanden na de verzenddatum van dit besluit verwijderen en verwijderd houden van het in strijd met artikel 2.1, aanhef, en onder a en c, Wet algemene bepalingen (Wabo) in samenhang met de artikelen 1.32, 1.41, 1.46, 21 eerste lid onder a, en 37 onder a sub 3 van de planregels van drie caravans, waarvan twee met voortent op het perceel Smalle Einde 4a te Ouddorp, kadastraal bekend Ouddorp, sectie E, nummer 5483 (verder: het perceel);

2. Aan u de last op te leggen, inhoudende het binnen zes maanden na de verzenddatum van dit besluit verwijderen en verwijderd houden van het in strijd met artikel 2.1, aanhef, onder c, Wet algemene bepalingen (Wabo) in samenhang met de artikelen 37 onder a sub 2 van de planregels van twee houtopslagen op het perceel;
3. Aan u de last op te leggen, inhoudende het binnen zes maanden na de verzenddatum van dit besluit verwijderen en verwijderd houden van het in strijd met artikel 2.1, aanhef, onder c, Wet algemene bepalingen (Wabo) in samenhang met de artikelen 37 onder a sub 2 van de planregels van drie voertuigen op het perceel;
4. Aan u de last op te leggen, inhoudende het binnen zes maanden na de verzenddatum van dit besluit verwijderen en verwijderd houden van het in strijd met artikel 2.1, aanhef, onder c, Wet algemene bepalingen (Wabo) in samenhang met de artikelen 1.32, 1.41 en 21, tweede lid, aanhef en onder 1 sub a van de planregels van diverse dierenverblijven die zich binnen een hekwerk bevinden op het perceel;
5. Aan u de last op te leggen, inhoudende het binnen zes maanden na de verzenddatum van dit besluit verwijderen en verwijderd houden van het in strijd met artikel 2.1, aanhef, a en onder c, Wet algemene bepalingen (Wabo) in samenhang met het artikel 21, eerste lid, onder d van de planregels en in strijd met het ontbreken van een recht van overpad van een uitweg vanaf het perceel naar de openbare weg over de kadastrale percelen Ouddorp, sectie E, nummer 5544 en sectie E, nummer 5545;
6. Bij het niet voldoen aan de lasten door u, met toepassing van bestuursdwang, zelf overgaan tot het uitvoeren van de onder 1 tot en met 5 genoemde lasten.

Kostenverhaal

Wij wijzen u erop dat wij de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van bestuursdwang door middel van een kostenbeschikking op u zullen verhalen. U bent verplicht deze kosten te betalen. Wanneer u niet op tijd betaalt, zullen wij zo nodig een deurwaarder een dwangbevel laten betekenen en ten uitvoer laten leggen. Hieraan zijn extra kosten verbonden die eveneens voor uw rekening komen.

Motivering

Wij motiveren ons besluit als volgt:

Eigendomssituatie

Uit de Basisregistratie personen (Brp) blijkt dat u sinds 15-08-2017 als bewoner staat ingeschreven op het adres Smalle Einde 4a te 3253 XH Ouddorp (kadastraal bekend Ouddorp, sectie E, nummer 5483).

Planologisch regime

Bestemmingsplan

Op het perceel rust op grond van het bestemmingsplan 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012' de bestemming 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie – 5'.

Ingevolge artikel 1.32 van de planregels wordt verstaan onder bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Ingevolge artikel 1.41 van de planregels wordt onder gebouw verstaan: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Ingevolge artikel 1.46 van de planregels wordt onder kampeermiddelen verstaan: niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.



Ingevolge artikel 21, eerste lid, zijn de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. Tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen
- d. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals toegangswegen- en paden en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Op het perceel bevindt zich geen hoofdgebouw hetgeen inhoudt dat er geen vergunningsvrije mogelijkheden zijn. Ook betekent dit dat voorzieningen zoals parkeren niet zijn toegestaan.

Ingevolge artikel 21, tweede lid, aanhef en onder 1 sub a mogen de voor Tuin bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Gebouwen zijn derhalve niet toegestaan.

Ingevolge artikel 32 zijn de voor 'Waarde-Archeologie – 5' aangewezen gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. In onderhavig geval is dit niet van toepassing op de geconstateerde overtredingen.

Ingevolge artikel 37, onder a sub 2 en 3 'Algemene gebruiksregels' is het verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

2. Het opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, zand, grind of brandstoffen;
3. De plaatsing van kampeermiddelen.

Caravans

Gelet op het voorgaande dient een caravan aangemerkt te worden als een bouwwerk, en tevens als een gebouw. Dit betekent dat de caravans in strijd met de planregels op het perceel zijn geplaatst. Tevens is het op grond van artikel 37, onder a sub 3 verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor de plaatsing van kampeermiddelen.

Illegale bewoning caravan

Sinds 17 februari 2016 bent u op uw verzoek ingeschreven in de Basisregistratie personen (Brp) op het perceel Smalle Einde 4a te Ouddorp. Met de inschrijving geeft u aan dat u aldaar uw hoofdverblijf heeft. Het is op grond van de planregels niet toegestaan de voor 'Tuin' aangewezen gronden te gebruiken voor bewoning.

U bewoont een caravan die in strijd met de planregels op het perceel is geplaatst. Hieruit volgt dat het permanent bewonen van de caravan tevens in strijd is met de planregels.

Houtopslag

Op het perceel bevinden zich twee houtopslagen. Dit is op grond van artikel 37, onder a sub 2 verboden.

Voertuigen

Op het perceel bevinden zich drie voertuigen die gebruikt worden als opslag voor een vierde voertuig. Dit is op grond van artikel 37, onder a sub 2 verboden.

Dierenverblijven

Gelet op de planregels dienen de dierenverblijven aangemerkt te worden als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Op het perceel bevindt zich een schuur waarvoor een vergunning is verleend. Deze schuur overschrijdt de maximum toegestane bebouwingsoppervlakte waardoor er geen mogelijkheden meer zijn om bouwwerken, geen gebouwen op te richten.

Uitweg

U heeft een uitweg aangelegd vanaf het perceel naar de openbare weg over de kadastrale percelen Ouddorp, sectie E, nummer 5544 en sectie E, nummer 5545. Dit is in strijd met het

bestemmingsplan, te weten artikel 21, eerste lid, onder d. Tevens is er geen recht van overpad verleend.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Doordat het bouwen van genoemde bouwwerken en het gebruik van het perceel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, handelt u ook in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c Wabo: het zonder omgevingsvergunning bouwen van een bouwwerk en gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

Tot slot

Op 17 april 2021 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een dierenverblijf. Deze aanvraag is op 16-06-2021 buiten behandeling gesteld vanwege het niet tijdig aanleveren van ontbrekende gegevens, waaronder gegevens waaruit blijkt dat aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan wordt voldaan. Volgens artikel 21, tweede lid, aanhef en onder 1 sub a mogen op de voortuin bedoelde gronden uitsluiten bouwwerken, geen gebouw zijnde en overkappingen zijnde worden gebouwd. Verder dient het gebruik als tuin ten dienste te staan van een aangrenzend hoofdgebouw.

Tevens heeft u op 17 april 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het aanleggen van een uitrit. Deze aanvraag is op 14 juni 2021 buiten behandeling gesteld vanwege het niet tijdig aanleveren van ontbrekende gegevens, waaronder een bewijs van recht van overpad over het perceel van de naastgelegen burens.

Overtreding

Onder een overtreding wordt verstaan: een gedraging die in strijd is met het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift (artikel 5:1, eerste lid, Algemene bepalingen bestuursrecht, hierna: Awb).

Bevoegdheid en beginselplicht tot handhaven

De bevoegdheid om handhavend op te treden ontleent wij aan artikel 125 Gemeentewet en artikel 5.2 Wabo. Verder zijn van toepassing de artikelen 5:21 ev. Awb en het gemeentelijk handhavingsbeleid. Wij hebben een beginselplicht tot handhaven. Gelet op vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) zijn wij in beginsel gehouden om ingeval van overtreding van een wettelijk voorschrift van deze bevoegdheid gebruik te maken. De Afdeling formuleert dit als volgt:

"Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. In gevallen waarin het bestuursorgaan in dat kader redelijk te achten beleid voert, bijvoorbeeld inhoudend dat het bestuursorgaan de overtreder in bepaalde gevallen eerst waarschuwt en gelegenheid biedt tot herstel voordat het een handhavingsbesluit voorbereidt, dient het zich echter in beginsel aan dit beleid te houden. Dit laat onverlet dat het bestuursorgaan slechts onder bijzondere omstandigheden van het opleggen van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom mag afzien. Dergelijke omstandigheden kunnen zich voordoen als concreet zicht op legalisatie bestaat, of als het opleggen van een dergelijke last zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat in die concrete situatie van het opleggen van die last behoort te worden afgezien".¹

¹ ABRS 5 oktober 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BT6683



Zienswijzen

Op grond van artikel 4:8 lid 1 van de Awb bent u in de gelegenheid gesteld om tegen de voorgenomen last een zienswijze in te dienen. Hiervan is gebruik gemaakt op 9 maart 2021 door uw gemachtigde, te weten de De zienswijze is op 12 april 2021 beantwoord. De
ingediende zienswijze en de beantwoording hiervan maken onderdeel uit van dit besluit en zijn als bijlagen bij dit besluit gevoegd.

In de aanvullende email van uw gemachtigde van 21 juni 2021 staan de volgende punten:

1. U bent van mening dat de gemeente Goeree-Overflakkee haar zorgplicht ten aanzien van burgers verzaakt door handhavend op te treden. Dit valt ook niet te begrijpen daar u bent ingeschreven op het perceel. Tevens is jarenlang toegestaan dat u op het perceel woont. Op grond van artikel 8 EVRM geniet u bescherming.

Ad 1) De gemeente heeft geenszins haar zorgplicht verzaakt daar reeds in 2016 is gestart met het zoeken naar huisvesting voor u met behulp van een gezinsregisseur. Vervolgens heeft de gezinsregisseur bewind voering aangevraagd via het college. In de zomer van 2020 is de bewind voering positief afgesloten doordat alle schulden waren afgelost. Vervolgens is getracht om u bij een woningbouwvereniging in te laten schrijven, maar omdat u dit niet wilde, is dit niet gelukt. Tevens heeft u een aanbod afgeslagen van de gemeente om op uw perceel Smalle Einde 4a rechtmatig te kunnen gaan wonen middels een bestemmingsplanwijziging.

Daar u geen enkele medewerking geeft aan mogelijke oplossingen, rest slechts een handhavingstraject. Uzelf laten inschrijven houdt niet in dat dit is toegestaan. Inschrijving geeft geen recht om ergens te mogen wonen, daarvoor is het bestemmingsplan leidend. Dit geldt ook voor het jarenlang toestaan dat u op het perceel woont. Dit betekent niet dat het is toegestaan en ook kunnen daar geen rechten aan worden ontleend. De gemeente geeft geen gedoogbeschikkingen af op grond van haar handhavingsbeleid. Artikel 8 EVRM voorziet onder meer in het recht op een eigen huis. Mogelijkheden hiertoe zijn reeds aangeboden maar daarvan is geen gebruik gemaakt.

2. Er is zicht op legalisatie van de situatie middels het realiseren van een woonbestemming op een gedeelte van het perceel.

Ad 2. Daar er geen aanvraag omgevingsvergunning is ingediend die voor inwilliging in aanmerking komt, is er geen sprake van concreet zicht op legalisatie.

3. De aanwezige schuilhut is in 1986 gebouwd op grond van een verleende omgevingsvergunning. De schuilhut moet worden aangemerkt als een hoofdgebouw. Hierdoor blijft er nog 10,5 m2 over voor bijgebouwen op grond van artikel 21.2.2 van de planregels.

Ad 3. Op het perceel bevindt zich een schuilhut waarvoor een vergunning is verleend. De schuilhut is 18m2 en staat er op grond van het overgangsrecht omdat de tuin deel uitmaakte van Broekweg 38. Er is geen sprake van een hoofdgebouw daar artikel 21.1 onder a stelt dat de voor tuin aangewezen gronden bestemd zijn voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Derhalve wordt er niet aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan voldaan. Daarnaast is bij de aanvraag voor een dierenverblijf aan u verzocht gegevens aan te leveren m.b.t. toetsing aan het ruimtelijke plan. Hieraan is geen gevolg gegeven.

4. In artikel 37 sub b staat een uitzondering voor wat betreft de auto's en de houtopslagen:

'vormen van gebruik die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming en/of de regels mag worden gebruikt'. U stelt dat de houtopslagen gezien moet worden als tuinafval/snoeihout waardoor het verenigbaar is met de grond. Tevens is er geen regel die parkeren in eigen tuin verbiedt.

Ad 4) De foto's die bij het voornemen opleggen last onder bestuursdwang zijn gevoegd, laten zien dat er geenszins sprake is van tuinafval/snoeihout, maar van opslag van hout hetgeen niet verenigbaar is met de grond ingevolge de bestemming. Daar de auto's worden gebruikt voor opslag is er geen sprake van geparkeerde auto's.

Ook deze aanvullende informatie leidt niet tot het afzien van het opleggen van een last onder bestuursdwang.

Legalisatie of andere bijzondere omstandigheden

Er is geen sprake van concreet zicht op legalisatie. Ook is er geen sprake van bijzondere omstandigheden, die ertoe moeten leiden dat van handhavend optreden zou moeten worden afgezien.

Toepassen bestuursdwang

Normaliter zou volgens het handhavingsbeleid als handhavingsinstrument een last onder dwangsom in beginsel worden toegepast bij handhavend optreden. Echter, op 12 juli 2016 en 11 oktober 2016 bent u al aangeschreven met een last onder dwangsom. Voordat het handhavingstraject is voortgezet middels een last onder dwangsom, is er overleg gevoerd met de portefeuillehouder . De afspraak is destijds gemaakt om voor u huisvesting te zoeken met behulp van een gezinsregisseur. De gezinsregisseur heeft vervolgens bewind voering aangevraagd via het college, daar u hier niet zelf mee akkoord ging. Uiteindelijk heeft de rechtbank aan u een bewindvoerder toegewezen, die in de zomer van 2020 de bewind voering positief heeft afgesloten en alle schulden heeft afgelost. Vervolgens is getracht om u bij een woningbouwvereniging in te laten schrijven, maar omdat u dit niet wilde, is dit niet gelukt. Tevens heeft u een aanbod afgeslagen van de gemeente om op uw perceel Smalle Einde 4a rechtmatig te kunnen gaan wonen. Naar aanleiding hiervan is besloten om daadwerkelijk te gaan handhaven.

Gelet op bovenstaande zal een last onder dwangsom niet het gewenste resultaat opleveren, zodoende is gekozen voor een last onder bestuursdwang. Het toepassen van bestuursdwang heeft wel tot gevolg dat wij zelf zullen overgaan tot het uitvoeren van de last, indien u in gebreke blijft. De kosten voor het verwijderen van de genoemde objecten worden verhaald op u. De basis hiervoor ligt in artikel 5:25 Awb.

De begunstigingstermijn voor het staken en gestaakt houden van permanente bewoning van de caravan is thans op zes maanden gesteld. Hierbij is aansluiting gezocht bij het 'Beleid t.a.v. de handhaving van permanente bewoning van recreatiewoningen'. De begunstigingstermijn voor het verwijderen en verwijderd houden van drie caravans (waarvan twee met voortent), twee houtopslagen, drie voertuigen, diverse dierenverblijven met een hekwerk rondom, en een uitweg is tevens op zes maanden gesteld.

Zakelijke werking

Gelet op artikel 5:18 Wabo kennen wij aan dit besluit zakelijke werking toe. Dit betekent dat dit besluit mede geldt jegens de rechtsopvolger van degene aan wie het besluit is opgelegd alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger. Ook de kosten van het tenuitvoerleggen van dit besluit kunnen hierdoor op de rechtsopvolger of verdere rechtsopvolger worden verhaald. Dit besluit wordt daarom ingeschreven in het daartoe bestemde register op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB). Dit register is voor eenieder te raadplegen via het Kadaster.

Vragen

Indien u vragen hebt over deze brief, kunt u contact opnemen met maandag, dinsdag en donderdag bereikbaar op telefoonnummer 14 0187.

I. Zij is op de



Een exemplaar van deze brief wordt ook per gewone post naar u toegezonden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris, burgemeester,

W.M. van Esch

mr. A. Grootenboer-Dubbelman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 15-07-2021 om 12:25 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81730 nummer 64.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.