

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

PER AANGETEKENDE EN GEWONE POST

14 0570
telefoon

gemeente@deventer.nl
e-mail

Verzonden

25 oktober 2023

333867-2022
zaaknummer

uw referentie

datum

Team Toezicht en Handhaving
contactpersoon

Last onder dwangsom zelfstandige woningen zonder vergunning
Veenweg 43 te Deventer
onderwerp

Geachte heer Altun,

Op 10 oktober 2023 stuurden wij u ons voornemen om u een last onder dwangsom op te leggen. Reden hiervoor is dat het pand aan de Veenweg 43 te Deventer (verder: het pand), waar u eigenaar van bent, intern verbouwd is waardoor er zes zelfstandige woningen zijn ontstaan. Dit is niet toegestaan. In voornoemde brief hebben wij u in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft u geen gebruik gemaakt. In deze brief leggen wij u een last onder dwangsom op. Hieronder leest u waarom.

Constatering

Op 11 oktober 2022 hebben onze toezichthouders geconstateerd dat in het pand aan de Veenweg 43 te Deventer een zestal zelfstandige woningen zijn gerealiseerd. Alle woningen zijn zelfstandig afsluitbaar en beschikken over een eigen keuken en badkamer met toilet. Een kopie van het opgestelde proces-verbaal hebben wij u al op 30 januari 2023 toegezonden.

Onze toezichthouder heeft het pand op 28 september 2023 opnieuw gecontroleerd. De situatie in het pand was toen ongewijzigd. Een afschrift van dat proces-verbaal hebben wij u op 10 oktober 2023 toegezonden.

Vergunningplicht

De hoofdregel is dat alle bouwactiviteiten vergunningplichtig zijn. Artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen. Alleen wanneer uitdrukkelijk wordt bepaald dat een bouwactiviteit vergunningsvrij is, is er geen omgevingsvergunning vereist.

Voor bepaalde verbouwingen is geen omgevingsvergunning nodig. Een verbouwing waarbij nieuwe woningen ontstaan (dus ook een bestaande woning die in meerdere woningen wordt gesplitst) is echter nooit vergunningsvrij. Dit staat in artikel 5 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (het Bor).

Bestemmingsplan

Op het perceel Veenweg 43 is het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen, deel B" van toepassing. Het perceel heeft de bestemming "Wonen". Wonen in gestapelde vorm is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Overtreding Wabo

Op grond van art. 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo is het verboden om te bouwen zonder een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders. Op grond van artikel 2.3a, eerste lid, van voornoemde wet is het ook verboden om een bouwwerk of deel daarvan dat gebouwd is zonder omgevingsvergunning in stand te laten. Bovendien is het op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Bevoegdheid om op te treden

Wij zijn op grond van artikel 125 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5:31d en volgende van de Algemene wet bestuursrecht bevoegd om handhavend op te treden tegen overtredingen.

Beginselflicht tot handhaving

Gelet op het algemeen belang dat is gediend met de handhaving van wettelijke voorschriften (zoals het voorkomen van normvervaging en precedentwerking) zullen wij bij overtreding van een wettelijk voorschrift in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van ons worden verlangd dit niet te doen. Dit kan zich onder andere voordoen indien handhavend optreden zodanig onevenredig zou zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in de concrete situatie behoort te worden afgezien. Van onevenredigheid kan echter alleen sprake zijn bij een overtreding van geringe aard en ernst. Hiervan is, mede gezien het bovenstaande, ons inziens geen sprake.

Legalisatieonderzoek

Zoals ook al aangegeven in onze brief van 30 januari 2023 en 30 mei 2023 hebben wij onderzocht of wij mee kunnen werken aan de noodzakelijke omgevingsvergunning. Wij vinden de gerealiseerde woningen van onvoldoende kwaliteit om bij te kunnen dragen aan de woningbouwbehoefte. De woningen zijn te klein. Ook zijn de woningen gelegen in gebieden waar de druk op het woon- en leefklimaat al hoog is en de sociaaleconomisch structuur zwak. Het verder verdichten van deze gebieden met extra woningen is niet wenselijk en zorgt voor een onevenredige hoge druk op het bestaande woon- en leefklimaat. Het splitsen van grondgebonden, eengezinswoningen in meerdere appartementen/ studio's is dan ook naar onze mening niet gewenst.

Wij zijn dan ook niet bereid om mee te werken aan het verlenen van een omgevingsvergunning als u die zou aanvragen.

Uw gemachtigde heeft op 10 april 2023 een aanvraag pre-advies bij ons ingediend voor een gewijzigd bouwplan voor het pand. Op 3 mei 2023 hebben wij u laten weten dat wij ook aan het gewijzigde bouwplan niet meewerken als u daarvoor een vergunning zou aanvragen.

Evenredigheid

Gelet op bovenstaande stellen wij ons op het standpunt dat het opleggen van een last onder dwangsom noodzakelijk is (en deze geschikt is) om te voorkomen dat u deze overtreding voortzet en herhaalt. Er staat ons geen minder ingrijpende maatregel ter beschikking die even effectief is. Het opleggen van een last onder dwangsom staat daarmee in redelijke verhouding tot de aard en ernst van de overtreding.

Last onder dwangsom

Gezien het voorgaande en het algemeen belang dat gediend is bij handhaving gelasten wij u om zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen 4 maanden na verzenddatum van deze brief de overtredingen van artikel art. 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Wabo ongedaan te maken.

Dit kunt u doen door het pand aan de Veenweg 43 te Deventer van zes woningen terug te brengen naar één woning. U moet dan alle extra aangebrachte voorzieningen zoals keukens, badkamers en toiletten permanent en geheel verwijderen en verwijderd houden. Ook alle leidingen en afvoeren dient

333867-2022
kenmerk

u dan te verwijderen. In de bijlage bij deze brief omschrijven wij tot welk niveau u de extra aangebrachte voorzieningen moet verwijderen.

Indien u na afloop van bovengenoemde begunstigingstermijn niet of niet geheel hebt voldaan aan deze last dan bent u een dwangsom verschuldigd. Wij hebben de hoogte van de dwangsom vastgesteld op €10.000,- te betalen ineens. Wij zijn van mening dat dit bedrag in redelijke verhouding staat tot de zwaarte van de overtreding. Wij hebben tevens rekening gehouden met de afschrikwekkende werking die een dwangsom beoogd te hebben.

Omdat het pand te koop staat besluiten wij, met toepassing van artikel 5:18 van de Wabo, dat dit besluit mede geldt voor al uw rechtsopvolgers.

Naleving

Op naleving van de bovengenoemde lastgevingen zal worden toegezien. Over de eventuele inning en zo nodig invordering van een verbeurde dwangsom, voortvloeiend uit een door ons geconstateerde overtreding, zullen wij u afzonderlijk schriftelijk in kennis stellen.

Voor de volledigheid delen wij u tevens mee dat, als de dwangsom verbeurd is en u nog steeds niet aan de last hebt voldaan, wij opnieuw kunnen besluiten u een hogere last onder dwangsom op te leggen of wij alsnog kunnen besluiten om u een last onder bestuursdwang op te leggen. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat het zover niet hoeft te komen.

Rechtsbescherming

Tegen dit besluit kunt u, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken na verzenddatum van deze brief, een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij Burgemeester en Wethouders van Deventer, Postbus 5000, 7400 GC Deventer.

Daarnaast kunt u, als u van mening bent dat u een spoedeisend belang heeft, de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel (Postbus 10067, 8000 GB te Zwolle) verzoeken dit besluit te schorsen. Een bezwaarschrift heeft namelijk geen schorsende werking. Dat wil zeggen dat het indienen van een bezwaarschrift u niet ontslaat van uw verplichting om de aan de last te voldoen.

WKPB

Dit besluit wordt conform het gestelde in de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen (WKPB) ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.

Een afschrift van deze brief zenden ook naar de notaris die belast is met de verkoop van uw pand.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Deventer,

de teammanager Toezicht en Handhaving

Deze brief is digitaal aangemaakt en is daarom niet voorzien van een handtekening

Bijlage: te verwijderen voorzieningen Veenweg 43

Niveau verwijderen voorzieningen

Alle overige voorzieningen moeten worden verwijderd.

Keukens

- kooktoestellen moeten worden verwijderd;
- gasaansluitingen moeten worden afgedopt tot in de muur en de muur moet dicht gesmeerd worden (vlak maken);
- de toevoer van wateraansluitingen (keukenkranen) dienen te worden verwijderd conform Bouwbesluit 2012;
- wasbakken met sifons dienen te worden verwijderd;
- de afvoeren van de wateraansluitingen dienen tot in de muur te worden ingekort en afgedopt en muren/ vloeren moeten worden dichtgesmeerd (vlakken);
- de wasemkappen moeten worden verwijderd, de afvoer moet worden afgedicht en muren of plafonds moeten worden dicht gesmeerd (vlak maken);
- alle bovenkasten, onderkasten (eventuele laden) en aanrechtbladen moeten worden verwijderd;
- het tegelwerk moet worden verwijderd.

Elektra kunnen blijven zitten maar Perilex-aansluitingen niet.

Toiletten

- gehele wandclosetten met inbouwreservoirs (hangend toilet) of de toiletpotten (staand model) moeten worden verwijderd;
- de toevoer van wateraansluiting (toilet, fonteintje) dienen te worden verwijderd conform Bouwbesluit 2012;
- fonteintjes moeten worden verwijderd;
- de afvoer van toiletten en fonteintjes moeten tot in de vloer of de muur worden ingekort en afgedopt en de muren en/ of vloer moeten worden dicht gesmeerd (vlak maken);
- muurtegels moeten worden verwijderd.

Vloertegels kunnen blijven zitten.

Badruimtes

- douchebakken en schermen moeten worden verwijderd;
- wastafels moeten worden verwijderen;
- gehele wandclosetten met inbouwreservoirs (hangend toilet) of de toiletpotten (staand model) moeten worden verwijderd;
- de toevoer van wateraansluiting (bad/douche/wastafelkraan/ toilet) dienen te worden verwijderd conform Bouwbesluit 2012;
- muurtegels moeten worden verwijderd;
- de afvoeren van douche, bad toiletten en wastafels moeten tot in de vloer of de muur worden ingekort en afgedopt en de muren en/ of vloer moeten worden dicht gesmeerd (vlak maken);
- het tegelwerk, ten behoeve van de verwijderde douche/bad/wastafel /toilet, moet worden verwijderd.

Vloertegels kunnen blijven zitten.