

**Onderwerp**

Aanschrijving illegale bouw koelinstallatie Van 't Santstraat 380 Hatert

**Programma / Programmanummer**

Ruimte & Bouwen / 9210

**BW-nummer**

**Portefeuillehouder**

H. Kunst

**Samenvatting**

De condensor op het dak van het pand op het perceel Van 't Santstraat 380 te Hatert is gebouwd zonder bouwvergunning. Op 15 oktober 2008 is een aanvraag om bouwvergunning ontvangen. Deze is geweigerd omdat de condensor in strijd is met redelijke eisen van welstand. Tegen deze weigering is geen bezwaar gemaakt. Er is reeds een vooraanschrijving verzonden met het verzoek de condensor te verwijderen. Naar aanleiding van de vooraanschrijving is een zienswijze ingekomen. Overtreder dient te worden aangeschreven tot het verwijderen en verwijderd houden van de condensor met weerlegging van de zienswijze en onder oplegging van een last onder dwangsom.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.  
G340, Petra Tummers, 3490

Datum ambtelijk voorstel  
24 juni 2010

Registratienummer  
10.0015782

**Ter besluitvorming door het college**

1. De overtreder, tevens huurder van het pand, aan te schrijven tot het verwijderen van de condensor, met oplegging van een last onder dwangsom van € 5.000,- per week met een maximum van € 40.000,- en een begunstigingstermijn van 6 maanden, overeenkomstig bijgevoegde brief;
2. Mandaat te verlenen aan het hoofd van bureau Bouwrecht en Beleid (G340) om dit besluit uit te voeren voor wat betreft het verzenden van de afschriften, inschrijving in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke besluiten, de verbeurdverklaring en invordering van de van rechtswege verbeurde dwangsommen middels een invorderingsbeschikking, zo nodig bij dwangbevel.

Paraaf Datum  
akkoord

Leidinggevende  
K. Donné, G340

Programmamanager  
P. Oomens

Programmadirecteur  
B. Drummen

Alleen ter besluitvorming door het College

**Besluit B&W d.d. 24 augustus 2010 nummer: 3.23**

- Conform advies  
 Aanhouden  
 Anders, nl.

Paraaf Datum  
akkoord

Bestuursagenda

Gemeentesecretaris

Portefeuillehouder

## 1 Probleemstelling

Op 25 september 2008 heeft een medewerker van de afdeling Bouwen en Wonen geconstateerd dat zonder bouwvergunning een condensor op het dak is geplaatst van het pand op het perceel Van 't Santstraat 380 te Hatert (kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie H, nummer 2215).

Op 15 oktober 2008 hebben wij een aanvraag om bouwvergunning ontvangen voor de bouw van een condensorunit. De bouwvergunning is op 23 februari 2009 geweigerd wegens strijd met redelijke eisen van welstand. Tegen de weigering van de bouwvergunning is geen bezwaar gemaakt en het besluit is dan ook onherroepelijk geworden.

Op 30 maart 2010 is aan de overtreder een vooraanschrijving gestuurd. Hierin is overtreder verzocht de condensor te verwijderen en verwijderd te houden. In deze brief is ook melding gemaakt van het voornemen om tot aanschrijving over te gaan en is de overtreder in de gelegenheid gesteld tegen dit voornemen een zienswijze in te dienen. Op 10 juni 2010 is een zienswijze ontvangen. Overtreder heeft het volgende aangegeven:

1. *Bij de bouw van het pand is rekening gehouden met het plaatsen van een condensor op het dak.*

De bouwvergunning voor het pand is verleend op 22 augustus 1994. Op de tekeningen behorende bij de bouwvergunning is geen condensor aangegeven (zie bijgevoegde tekeningen). Er is ook geen andere bouwvergunning verleend op basis waarvan de condensor toegestaan is.

2. *Het ontgaat overtreder waarom de condensor niet gelegaliseerd kan worden.*

De aanvraag is in strijd met redelijke eisen van welstand. Een bouwaanvraag moet geweigerd worden indien de bouwaanvraag in strijd is met redelijke eisen van welstand (artikel 44 Woningwet).

3. *Ten slotte speelt nog een rol dat de formule van de supermarkt zal wijzigen. De gevolgen die dit met zich meebrengt kan overtreder op dit moment nog niet goed inschatten.*

*Overtreder verzoekt daarom om een tijdelijke vergunning van bijvoorbeeld een half jaar.*

Het is niet mogelijk een tijdelijke vergunning te verlenen voor een bouwwerk waarvoor in beginsel een permanente behoefte bestaat. Om toch rekening te houden met de overname en de eventuele nieuwe formule van de winkel en omdat er geen spoedeisende redenen zijn (gevaar, gezondheid o.i.d.) om een korte begunstigingstermijn te hanteren wordt geadviseerd een begunstigingstermijn op te nemen van 6 maanden.

Wij adviseren om de overtreder aan te schrijven, met oplegging van een dwangsom van €5.000,- per week met een maximum van €40.000,- en een begunstigingstermijn van 6 maanden. Deze aanschrijving dient er voor te zorgen dat de overtreder alsnog de condensor zal verwijderen en verwijderd zal houden.

## 2 Juridische aspecten

-> Op grond van artikel 100 van de Woningwet dragen burgemeester en wethouders zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de hoofdstukken I tot en met IV van de Woningwet;

-> Artikel 40, lid 1, sub a van de Woningwet bepaalt dat het verboden is om te bouwen zónder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders. Sub b van dit artikel bepaalt dat het eveneens verboden is een bouwwerk, of deel daarvan dat is gebouwd zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende bouwvergunning, in stand te laten.

-> Op grond van artikel 125 Gemeentewet is het gemeentebestuur bevoegd tot toepassing van bestuursdwang. De bevoegdheid tot toepassing van bestuursdwang wordt uitgeoefend

door het college, indien de toepassing van bestuursdwang dient tot handhaving van regels welke het gemeentebestuur uitvoert;

-> Hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht (de artikelen 5:21 t/m 5:36) geeft voorschriften over de wijze waarop het college in de praktijk dient te handhaven. Artikel 5:32 bepaalt dat, in het geval een bevoegdheid tot toepassen van bestuursdwang bestaat, in plaats daarvan een last onder dwangsom kan worden opgelegd. De last onder dwangsom kan alleen worden opgelegd aan de overtreder (in dit geval tevens huurder). In casu ligt een last onder dwangsom voor de hand, omdat er geen sprake is van een zodanig spoedeisende of ernstige situatie dat direct optreden middels het toepassen van bestuursdwang noodzakelijk is.

-> Het is niet mogelijk een bouwvergunning te verlenen voor de huidige situatie omdat de condensor in strijd is met redelijke eisen van welstand. Er is geen concreet zicht op legalisatie.

-> Het ongemoeid laten van deze situatie is strijdig met de Woningwet en het gemeentelijke handhavingsbeleid en zou een ongewenst precedent scheppen.

-> De eigenaar heeft wellicht een economisch belang bij het handhaven van de huidige situatie. Het algemeen belang dat is gediend met handhaving, de ongewenste precedentwerking en het feit dat er geen concreet zicht op legalisatie is weegt zwaarder.

Het college dient handhavend op te treden (beginselplicht tot handhaving).

### **3 Doelstelling**

De overtreder er toe bewegen de condensor alsnog te verwijderen en verwijderd te houden een en ander conform de Woningwet. Tevens voorkomen van ongewenste precedentwerking.

### **4 Argumenten**

Zie hierboven. Het college heeft een wettelijke plicht om zorg te dragen voor de naleving van het bepaalde in hoofdstuk I t/m IV Woningwet. Het is niet toegestaan te bouwen zonder een vergunning van burgemeester en wethouders. Legalisatie is niet mogelijk.

### **5 Klimaat**

n.v.t.

### **6 Financiën**

Indien niet, niet tijdig of niet volledig wordt voldaan aan de last in de aanschrijving, verbeurt overtreder van rechtswege een dwangsom van € 5.000,- per week met een maximum van € 40.000,-. De verbeurde dwangsommen zullen vervolgens worden geïnd. Ook eventuele kosten voor het innen van de dwangsommen zullen worden verhaald op overtreder.

### **7 Communicatie**

Toezending besluit aan de eigenaar, publicatie in De Brug en op de gemeentelijke site.

### **8 Uitvoering en evaluatie**

De aanschrijving zal verzonden worden aan de overtreder (tevens huurder). De aanschrijving zal vervolgens in de openbare registers worden ingeschreven.

Na het verlopen van de begunstigingstermijn wordt ter plaatse gecontroleerd of de condensor is verwijderd. Zonodig wordt overgegaan tot invordering van de verbeurde dwangsommen (eventueel bij dwangbevel).

Vervolgvel

3

**9 Risico**

Tegen het besluit tot aanschrijving kan bezwaar worden gemaakt.

**Bijlagen:**

Aanschrijving (5-voud)

Foto van de bestaande situatie

Advies Commissie Beeldkwaliteit 22-01-2009

Tekeningen bouwvergunning 22-08-1994