

Aangetekend en per reguliere post verzonden!



Ons kenmerk 0000695411
Uw brief van 30 september 2024
Uw kenmerk
Bijlagen

Verzonden

21 JAN 2025

Onderwerp Besluit afwijzing handhavingsverzoek over Sterappel 1 t/m 15 Datum 22 januari 2025

Beste 

Op 30 september 2024 stuurde ons een handhavingsverzoek. Daarmee verzocht u ons om handhavend op te treden tegen onder andere de tijdelijke woonunits die geplaatst zijn op de percelen Sterappel 1 t/m 15 in Den Hoorn. Hiermee laten wij u weten dat wij uw handhavingsverzoek afwijzen. Met deze brief lichten wij u ons afwijzingsbesluit toe.

Besluit afwijzing handhavingsverzoek

Wij hebben besloten om uw handhavingsverzoek af te wijzen, omdat er sprake is van concreet zicht op legalisatie.

Verzoek om de steunbetuigers te informeren over dit besluit

Met onze brief van 22 november 2024 lieten wij u weten dat wij aanvullend op uw handhavingsverzoek een handtekeningenlijst hebben ontvangen van steunbetuigers. Ook hebben wij in de brief aangegeven dat wij u als contactpersoon zullen aanhouden voor de correspondentie en besluitvorming over deze handhavingszaak/ verzoek. Wij verzoeken u vriendelijk om de steunbetuigers te informeren over de inhoud van dit besluit.

Samenvatting van het handhavingsverzoek

U verzocht ons om handhavend op te treden tegen:

- Het plaatsen van onbewoonde tijdelijke woonunits (containerwoningen) zonder vergunning. Het brengt risico's met zich mee, zoals het risico op kraken, vernieling, brandstichting, hangen, verloedering en inbraak.
- Verloedering door de verlaten auto.

Constateringen tijdens controle

Op 21 januari 2025 heeft een toezichthouder van onze gemeente een controle uitgevoerd op de percelen Sterappel 1 tot en met 15 in Den Hoorn kadastraal bekend met sectie H nummer 3737, 3738 en 3739. Tijdens de controle is geconstateerd dat de tijdelijke woonunits er nog steeds staan. Daaromheen is een hekwerk geplaatst van circa 1,95 meter hoog. Door het hekwerk omheen waren de woonunits niet meer toegankelijk voor een derde. Zodoende had de toezichthouder ten tijde van de controle ook geen toegang tot de woonunits. De toezichthouder heeft er geen sporen van bewoning geconstateerd.

Tevens heeft de toezichthouder geconstateerd dat er op de genoemde percelen veiligheidscamera's hangen. De toezichthouder heeft er geen onveilige situatie geconstateerd. Er is verder ook geen sporen getroffen van kraken, vernieling, brandstichting, verloedering en inbraak.

De medewerker [REDACTED] heeft verklaard dat de woonunits leeg zijn en de Stichting ter waarborging van veiligheid een hoog hekwerk en veiligheidscamera's om de percelen heen heeft geplaatst. Dit is gedaan om te voorkomen dat een derde (onbevoegde persoon) toegang heeft tot de percelen waar de woonunits geplaatst zijn.

Voor het plaatsen (stallen/ opslaan) van de woonunits en het plaatsen van een hekwerk er omheen is een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteit nodig.

Op 27 september 2016 hebben wij een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen en gebruik van de tijdelijke units als woning. Die tijdelijke omgevingsvergunning liep op 28 september 2023 van rechtswege af.

Nu de tijdelijke woonunits ondanks het verlopen van de verleende omgevingsvergunning niet zijn verwijderd van het genoemde perceel, leidt dit tot een overtreding.

Omgevingsplan

De gemeente heeft sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet (hierna afgekort met Ow) op 1 januari 2024 één omgevingsplan met lokale regels over de fysieke leefomgeving. Regels die in de bestemmingsplannen van de gemeente staan, maken sinds de inwerkingtreding van de Ow van rechtswege deel uit van dit omgevingsplan. Zodoende hebben wij in dit besluit over 'het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Midden-Delfland' als wij het hebben over het geldende bestemmingsplan.

Geconstateerde overtredingen

De percelen waarop de betreffende tijdelijke woonunits zijn geplaatst, hebben de functie Wonen gekregen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Midden-Delfland, onderdeel bestemmingsplan Lookwest Noord 2013 uit te werken. Voor de uit te werken functie geldt een bouwverbod op basis van artikel 12.2.1 van het genoemde onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan. Het houdt in dat op de genoemde percelen bouwwerken mogen worden gebouwd voor zover wij het plan hebben uitgewerkt en het plan inwerking is getreden. Op dit moment hebben wij nog geen plan uitgewerkt.

De tijdelijke omgevingsvergunning die wij hebben verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan op basis van 2.12 lid 1 onder a en onder 2 van de Wabo is inmiddels verlopen. Voor het plaatsen (bouwen) van de betreffende tijdelijke woonunits en het opslaan daarvan op de genoemde percelen is een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteit nodig. Op grond van het eerste lid onder a van artikel 5.1 van de Ow is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit (bouwen) te verrichten. Nu de Stichting Wonen Midden-Delfland zonder te beschikken over een geldige omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteit de woonunits en het betreffende hekwerk heeft geplaatst (opgeslagen / gestald), is zij in overtreding van de genoemde bepaling.

Wat betreft de verlaten auto hebben wij niet kunnen vaststellen dat er sprake is van een overtreding, gelet op de staat van deze auto en de plek waar deze geparkeerd staat.

Bevoegdheid / grondslag om handhavend op te treden

Nu wij hebben geconstateerd dat er sprake is van overtreding van hierboven genoemde regel, zijn wij bevoegd aan de overtreder een last onder dwangsom op te leggen op grond van artikel 125 van de Gemeentewet, hoofdstuk 5, afdeling 5.3.1. van de Awb en artikel 18.2 van de Ow.

Beginselplicht tot handhaving

Omdat handhaving in het algemeen belang is, zijn wij niet alleen bevoegd, maar in beginsel ook verplicht om tegen de geconstateerde overtreding(en) op te treden. Dit blijkt uit een vaste lijn in de uitspraken van de hoogste bestuursrechter, Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Slechts in geval van bijzondere omstandigheden mogen wij afzien van handhavend optreden. Hiervan kan sprake zijn als er concreet zicht is op legalisatie van de geconstateerde overtreding(en) of als handhavend optreden onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

In dit geval is sprake van concreet zicht op legalisatie.

Onderzoek naar legalisatiemogelijkheid

Op basis van jurisprudentie zijn wij verplicht om te onderzoeken of geconstateerde overtredingen kunnen worden gelegaliseerd met bijvoorbeeld een omgevingsvergunning. Als dat mogelijk is, dan kan er alsnog (achteraf) toestemming worden verleend voor de geconstateerde illegale situatie.

Uit ons onderzoek blijkt dat legalisatie wel mogelijk is.

Er is sprake van concreet zicht op legalisatie

Op basis van jurisprudentie is er pas sprake van concreet zicht op legalisatie als aan hieronder vermelde voorwaarden zijn voldaan:

- Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend;
- De ingediende aanvraag is ontvankelijk;
- De ingediende aanvraag legaliseert in zijn geheel de geconstateerde illegale situatie. De vergunning moet dus alle niet vergunde activiteiten dekken;
- De aanvraag 'vergunbaar' is (voor inwilliging in aanmerking komt).

Bij deze zaak is voldaan aan alle voorwaarden van concreet zicht op legalisatie:

- Er is namelijk op 15 december 2024 een omgevingsvergunningaanvraag ingediend door de Stichting Wonen Midden-Delfland voor de nodige omgevingsvergunning.
- De ingediende aanvraag hebben wij ontvankelijk bevonden.
- Door de ingediende aanvraag wordt de geconstateerde illegale situatie volledig gelegaliseerd.
- De aanvraag is ook vergunbaar. Wij hebben al aangekondigd dat wij zullen meewerken aan de legalisatie.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u bezwaar maken. In dat geval adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen samen met u het besluit door. Bent u het na dit gesprek nog steeds niet eens met dit besluit? Dan kunt u een bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Let wel: ook andere die belang hebben bij dit besluit kunnen bezwaar maken.

Hoe maakt u bezwaar?

U kunt uw bezwaarschrift digitaal indienen. Daarvoor moet u wel beschikken over een DigiD inlogcode. Op www.middendelfland.nl/bezwaar vindt u alle informatie.

U kunt uw bezwaarschrift ook schriftelijk indienen. Uw bezwaarschrift richt u aan het college van burgemeester en wethouders. In het bezwaarschrift moet ten minste ten volgende staan:

- de datum en uw handhaving;
- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer
- de datum en het kenmerk van dit besluit of een kopie van het besluit;
- de reden waarom u het niet eens bent dit besluit.

Voor nadere informatie over het indienen van bezwaar, kijk op www.middendelfland.nl/bezwaar. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Heeft u na het lezen van deze brief nog vragen?

Neemt u dan contact op met [REDACTED]

[REDACTED]. Zij is bereikbaar via telefoonnummer (015) 380 41 11 of via het e-mailadres [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders,

Milou Schellingertout

Teamleider Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving