

AANGETEKEND

Heiliglandsestraat 19
6923BA GROESSEN

Gemeente Duiven

Koning Willem-Alexanderplein 1
Postbus 6
6920 AA Duiven

(0316) 279 111
gemeente@duiven.nl
www.duiven.nl

datum : 7 mei 2024
zaaknummer : Z/24/121716 /201658855
onderwerp : last onder dwangsom sloop/inpassing Heiliglandsestraat 19
contactpersoon : M. van Rijbroek

Beste mevrouw, heer,

Op 17 september 2019 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan "Heiliglandsestraat 19 Groessen". Dat bestemmingsplan voorzag in een verschuiving van uw woning aan de Heiliglandsestraat 19 in Groessen, in de sloop van gebouwen en een landschappelijke inpassing. Geconstateerd is dat de nieuwe woning al gebouwd is. Die woning mag alleen maar in gebruik worden genomen als alle oude bebouwing gesloopt is en de landschappelijke inpassing is uitgevoerd. De sloop en de aanplant is nog niet gebeurd. In deze brief leest u welke consequenties dit voor u heeft.

Overtreding

Artikel 5.3.1 van het bestemmingsplan "Heiliglandsestraat 19 Groessen" bepaalt dat uw huidige woning niet bewoond mag worden indien niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning de sloop van de oude bebouwing én de landschappelijke inpassing is gerealiseerd. Het niet voldoen aan deze verplichting is volgens dit artikel een vorm van strijdig gebruik van het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning voor uw woning verleenden we op 17 februari 2020 en is op 31 maart 2020 onherroepelijk geworden. Dit betekent dat uiterlijk op 31 maart 2022 sloop en inpassing hadden moeten gebeuren.

Onze toezichthouder constateerde onlangs (wederom) dat deze landschappelijke inpassing nog steeds niet volledig is uitgevoerd. Een schuur is nog niet gesloopt. Dit terwijl u wel uw nieuwe woning in gebruik heeft genomen. U leeft het bestemmingsplan dus niet na. Voor deze afwijking van het bestemmingsplan hebben wij geen vergunning verleend. Dit is een overtreding van artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet. Wij zijn niet bereid u ontheffing te verlenen van de aan u opgelegde verplichtingen.

Een soortgelijke bepaling is ook aan de omgevingsvergunning van 17 februari 2020 verbonden.

Zienswijzeprocedure

Omdat we niet in deze overtreding kunnen berusten, stelden wij u in een brief van 12 maart 2024 in de gelegenheid uw zienswijze te geven over de voorgenomen handhaving. Op 16 april 2024 heeft u deze zienswijze in een gesprek met onze medewerker de heer M. van Rijbroek mondeling toegelicht.

U stelt dat vanwege de hoge bouwkosten van de woning de sloop van de schuur en het aanbrengen van beplanting nog niet is gebeurd. U wilt wel meer tijd hiervoor dan de in onze brief van 12 maart 2024 genoemde termijn van 1 juni 2024. U stelt voor uiterlijk 1 oktober 2024 de schuur te hebben gesloopt en op 1 december 2024 uw perceel te hebben ingeplant. We wijzen in zijn algemeenheid op dat financiële argumenten voor ons geen doorslaggevende reden is om van handhaving af te zien. Dat neemt niet weg dat we geen bezwaren tegen het verlenen van uitstel, ook al omdat het plantseizoen nu bijna verstreken is.

Besluit

Op grond van artikel 5:31d en volgende van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 125 Gemeentewet leggen wij u een last onder dwangsom op om de overtreding van artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet te beëindigen. Dit kunt u doen door:

- a. voor 1 oktober 2024 artikel 5.3.1, lid b van het bestemmingsplan (sloop schuur) na te leven;
- b. voor 1 december 2024 artikel 5.3.1, lid a van het bestemmingsplan (landschappelijke inpassing) na te leven.

Wanneer u deze twee lasten niet naleeft verbeurt u een dwangsom van:

- a. € 5.000,- ineens wanneer u niet voldoet aan last a.
- b. € 5.000,- ineens wanneer u niet voldoet aan last b.

Wij gaan ervan uit dat de hoogte van de dwangsom zodanig is dat u aan onze lastgeving zult voldoen. Daarnaast zijn wij van mening dat de dwangsom in redelijke verhouding staat tot de zwaarte van de overtredingen. Als de dwangsom is verbeurd en de overtreding nog niet beëindigd is, zullen wij u een nieuwe last onder dwangsom opleggen met een hogere dwangsom of andere handhavingsmaatregelen nemen.

Wij hebben de wettelijke taak zorg te dragen om handhavend op te treden tegen overtreding van de regels in de Omgevingswet. Ook uit de jurisprudentie volgt dat wij in beginsel verplicht zijn handhavend op te treden. Alleen in bijzondere situaties mogen wij daarvan afzien. Gelet op het bovenstaande kunnen wij niet berusten in de overtreding. Wij kennen aan het algemeen belang van het handhaven van de regels een groter gewicht toe dan aan uw belang bij in stand houden van de overtredingen.

Daarnaast hebben wij op grond van artikel 18.4a van de Omgevingswet bepaald dat dit besluit ook geldt voor uw eventuele rechtsopvolgers. Dit besluit kan daarmee gevolgen hebben voor hen en voor de waarde van uw pand. Wij schrijven dit besluit in in de Basisregistratie Kadaster Publiekrechtelijke beperkingen. Potentiële kopers kunnen dan zien welke lasten op uw perceel rusten. Als voldaan is aan de lasten zullen wij deze inschrijving ongedaan maken.

Bezwaarclausule

Als u het niet eens bent met ons besluit dan kunt u op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na verzenddatum van deze brief een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven. Het bezwaarschrift kunt u sturen naar het college van burgemeester en wethouders, Postbus 6, 6920 AA Duiven. Een bezwaarschrift bevat ten minste de volgende onderdelen:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft. Dit moet binnen 6 weken na het besluit zijn;
- tegen welk besluit u bezwaar maakt;
- kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt;

- waarom u daartegen bezwaar maakt;
- uw handtekening.

Wanneer u een bezwaarschrift indient, betekent dit niet dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Als voor u spoed is vereist, kunt u na indiening van een bezwaarschrift een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, team bestuursrecht Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Hiervoor zijn griffierechten verschuldigd.

Vragen?

Uw contactpersoon is bereikbaar op telefoonnummer: 088 695 3000. Heeft u vragen, neem dan gerust contact op.

Deze zaak is geregistreerd onder bovengenoemd registratienummer. Wilt u bij vragen, overleg of correspondentie dit nummer vermelden?

Met vriendelijke groeten,

burgemeester en wethouders van Duiven

G. (Bertus) Brinkman
gemeentesecretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester