



GEMEENTE STAPHORST

Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk
Decos zaakid
Afdeling
Informant
Doorkiesnummer
Bijlagen

TH-2014-0013-003
Z06106
Samenleving
C. Tuinman - van Olst
0522-467470

AANGETEKEND

De heer A.T. Raben
Heerenweg 3d
7955 PA IJhorst

Staphorst,
Verzonden

10 juli 2014
14 JULI 2014

Onderwerp

Last onder dwangsom, Heerenweg 3d te IJhorst

Geachte meneer Raben,

Op 10 maart 2014, verzonden 13 maart 2014, heeft u van ons een brief ontvangen met een voornemen last onder dwangsom voor het zonder vergunning gerealiseerd hebben van een paardenstal op het perceel Heerenweg 3d te IJhorst. U had tot 2 juni 2014 de tijd om het bouwwerk aan te passen of te verwijderen.

Een toezichthouder heeft geconstateerd dat de paardenstal tot op heden niet is aangepast of verwijderd. In deze brief kunt u lezen dat wij u een last onder dwangsom opleggen voor deze overtreding en wat u moet doen om te voorkomen dat deze dwangsom wordt verbeurd.

Situatie

Op uw perceel, Heerenweg 3d te IJhorst, heeft u zonder omgevingsvergunning een paardenstal ten behoeve van 2 paarden en de opslag van hooi (met overkapping) gerealiseerd. Begin januari 2014 is geconstateerd dat het bouwwerk al zover gereed was, dat een formele bouwstop geen nut meer had. De constatering is derhalve mondeling meegedeeld, tevens is gevraagd de bouw te staken tot een formeel besluit door het college is genomen omtrent de handhavingprocedure.

Op 25 februari 2014 heeft het (vorige) college besloten om de paardenstal niet te legaliseren. Wij hebben u toen een brief verzonden met een voornemen last onder dwangsom. Vanwege het feit dat u een zienswijze heeft ingediend tegen dit voornemen, is de situatie tevens voorgelegd aan het nieuwe college. Op 8 juli 2014 heeft ook dit college besloten om de paarden stal niet te legaliseren maar dat het gebouw verwijderd dan wel aangepast moet worden.

Overtreding

Het bouwwerk bestaat uit een paardenstal (50 m²) met overkapping (30 m²). Op dit moment overtreedt u zowel artikel 2.1 lid 1 sub a en artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



TH-2014-0013-003/ pagina 1 van 5

Gemeente - Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst * Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst
Telefoon 0522-467400 * Telefax 0522-467500 * E-mail gemeente@staphorst.nl * Website www.staphorst.nl

Het gemeentehuis is opengesteld van 08.30 - 12.00 uur en op afspraak

U wordt verzocht bij aanhaling van deze brief, dagtekening en ons kenmerk of het Decos zaakid nauwkeurig te vermelden en één onderwerp per brief te behandelen

De door u gebruikte persoonsgegevens worden verwerkt in een registratiesysteem van de gemeente.



GEMEENTE STAPHORST

Artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo

Op grond van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk. Dit artikel geldt in uw geval niet wanneer het bouwwerk 30 m² of kleiner is. Het door u geplaatste bouwwerk is echter 50 m².

Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo

Op grond van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft uw perceel de bestemming 'Wonen-1'. Op grond van deze bestemming is de maximale inhoud van het hoofdgebouw, inclusief aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen 1100 m³, dan wel zoveel meer als bestaand (artikel 38.2 sub a onder 3). Op uw perceel is een grotere inhoud dan 1100 m³ aan hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen aanwezig, namelijk 1162,22 m³ (hoofdgebouw 584,68 m³ en bijgebouw 577,54 m³).

Het gerealiseerde bijgebouw heeft een oppervlakte van 50 m² met een bouwhoogte van 3 meter (circa 150 m³). Daarnaast is een kleine overkapping gerealiseerd (30 m²). Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is de overkapping toegestaan (deze mag maximaal 50 m² worden), maar kan op het perceel geen bijgebouwen meer worden gerealiseerd, omdat u reeds meer dan 1100 m³ aan bebouwing heeft.

Ook op grond van het KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) is het bijgebouw niet te legaliseren. Op basis van deze regeling kan maatwerk worden geboden om in specifieke gevallen het maximale bouwvolume te vergroten van 1100 m³ naar maximaal 1500 m³ indien hier een tegenprestatie tegenover staat. Het betreft echter maatwerk en het vergroten van bouwvolume moet passen in de omgeving. Daarnaast is een uitgangspunt dat verkapte ontwikkeling van bedrijvigheid hiermee niet wordt gefaciliteerd. Ten aanzien van de bedrijvigheid wordt opgemerkt dat een deel van het huidig bijgebouw in gebruik is als werkruimte voor uw klussenbedrijf. De nu gerealiseerde uitbreiding van bijgebouwen (paardenstal) staat los van deze bedrijvigheid. Wel kan de kleinschalige bedrijvigheid mede een reden zijn dat met de uitbreiding de 1100 m³ - regeling wordt overschreden.

De totale inhoudsmaat aan bebouwing zou bij legalisering van onderhavig plan neerkomen op een vergroting van 1162 m³ naar circa 1320 m³. Het bijgebouw heeft een behoorlijke impact op de omgeving aangezien deze gebouwd is ter plaatse van de entree van Halfweg. Het betreft de laatste woning aan de westzijde van Halfweg. Het is niet voor de hand liggend om aan deze zijde een verdere uitbreiding van bebouwing te faciliteren. De nu gerealiseerde bebouwing aan de Heerenweg 3d ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Wonen-1' neemt zicht op het achterliggende waardevolle open Beekdallandschap weg. Voor de Heerenweg 3d is een behoorlijk bestemmingsvlak opgenomen (ook erf en tuin vallen hieronder). Gelet op de omgeving is het niet wenselijk om deze locatie van een dergelijke invulling te voorzien.

Zienswijze

TH-2014-0013-003/ pagina 2 van 5

Gemeente - Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst * Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst
Telefoon 0522-467400 * Telefax 0522-467500 * E-mail gemeente@staphorst.nl * Website www.staphorst.nl

Het gemeentehuis is opengesteld van 08.30 - 12.00 uur en op afspraak

U wordt verzocht bij aanhaling van deze brief, dagtekening en ons kenmerk of het Decos zaakid nauwkeurig te vermelden en één onderwerp per brief te behandelen

De door u gebruikte persoonsgegevens worden verwerkt in een registratiesysteem van de gemeente.





GEMEENTE STAPHORST

Op 31 maart 2014 hebben wij uw zienswijze tegen het voornemen last onder dwangsom ontvangen. In deze zienswijze komen drie gronden naar voren:

1. Door toezeggingen van de toenmalige wethouder bent u begonnen met de werkzaamheden. U gaat er vanuit dat een wethouder verstand van zaken heeft om dit te mogen zeggen.
2. De overschrijding van het aantal m³ is op te lossen door gebruik te maken van de KGO-regeling.
3. Voor het beeld verandert er weinig wanneer het bouwwerk aangepast moet worden (naar 30 m² schuur en 50 m² overkapping) zodat deze vergunningsvrij is.

Gemeentelijke reactie

Hieronder kunt u per punt de gemeentelijke reactie lezen.

1. Het vertrouwen op uitspraken van een wethouder wordt de vertrouwensleer genoemd. Dit is een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Van belang hierbij is de vraag of de betreffende wethouder als onderdeel van het bevoegd bestuursorgaan een dergelijke toezegging/beslissing mag nemen. Een toezegging door een niet bevoegd orgaan of persoon of zonder mandaat heeft in beginsel geen rechtskracht. De toenmalige wethouder Talen mocht in uw geval niet zelfstandig de beslissing nemen om u te laten bouwen. Dit is een beslissing van het gehele college en niet van één zelfstandige wethouder. Daarnaast is als gevolg van de eventuele toezegging een handeling verricht die ongedaan gemaakt kan worden (depositievereiste). U heeft de mogelijkheid om de schuur aan te passen of te verwijderen. Dit alles maakt dat een beroep op het vertrouwensbeginsel niet kan slagen.
2. Voor dit punt verwijs ik u naar de tekst onder het kopje 'overtreding'. Hier is reeds uitgelegd waarom de gemeente van mening is dat uw casus niet voldoet aan de KGO-regeling.
3. De bouwvolume van het bouwwerk blijft inderdaad hetzelfde, het zicht verandert wel. Een overkapping heeft een andere uitstraling dan een dicht bouwwerk. Tevens is dit op grond van de bestemmingsplanregels niet toegestaan. Bij het opstellen van deze bestemmingsplanregels zijn de belangen van alle partijen tegen elkaar afgewogen. De belangenafweging heeft derhalve al plaatsgevonden. Daarnaast heeft de gemeente te maken met precedentwerking. Een precedent is een voorval waarop men zich kan beroepen als een nieuw dergelijk geval zich voordoet om er hetzelfde gevolg aan te geven. Dit wordt niet wenselijk geacht.

De door u ingediende zienswijze is geen reden om van verder handhaving af te zien.

Beëindiging overtreding

U kunt de strijdige situatie op het perceel Heerenweg 3d te IJhorst beëindigen door één van de volgende acties uit te voeren:

1. Het gerealiseerde bouwwerk wat in gebruik is genomen als paardenstal terugbrengen naar een maximale grootte van 30 m² zodat deze voldoet aan de voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen. De reeds gerealiseerde overkapping mag u vergroten tot 50 m²;



TH-2014-0013-003/ pagina 3 van 5

Gemeente - Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst * Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst
Telefoon 0522-467400 * Telefax 0522-467500 * E-mail gemeente@staphorst.nl * Website www.staphorst.nl
Het gemeentehuis is opengesteld van 08.30 - 12.00 uur en op afspraak

U wordt verzocht bij aanhaling van deze brief, dagtekening en ons kenmerk of het Decos zaakid nauwkeurig te vermelden en één onderwerp per brief te behandelen

De door u gebruikte persoonsgegevens worden verwerkt in een registratiesysteem van de gemeente.



GEMEENTE STAPHORST

2. Het gerealiseerde bouwwerk (paardenstal) verwijderen en verwijderd houden.

Een overkapping van maximaal 50 m² is op grond van het bestemmingsplan toegestaan. De maximale nokhoogte bedraagt hiervoor 6 meter en de maximale goothoogte 3 meter. De overkapping is vergunningsvrij indien deze lager dan 5 meter wordt uitgevoerd.

Eén van bovenstaande acties dient u zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk **3 oktober 2014¹** uit te voeren.

Last onder dwangsom

Op grond van artikel 125 Gemeentewet heeft de gemeente de bevoegdheid om handhavend op te treden indien wordt gehandeld in strijd met wettelijke voorschriften waarvan wij met de uitvoering zijn belast. Deze handhavende bevoegdheid geeft ons de mogelijkheid om op basis van artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een last onder dwangsom op te leggen aan degene die in strijd handelt met de wettelijk gestelde voorschriften.

U dient de strijdige situatie op het perceel Heerenweg 3d te IJhorst (sectie C, nr. 3571) te beëindigen door het uitvoeren van één van de bovengenoemde acties voor 3 oktober 2014.

Wanneer geconstateerd wordt dat u de strijdige situatie niet voor deze datum heeft beëindigd, verbeurd u een dwangsom van €1.000,- per week met een maximum van €10.000,-.

Rechtsopvolgers

Op grond van artikel 5.18 Wabo is dit besluit ook van toepassing op uw rechtsopvolger(s). Zou u bijvoorbeeld het eigendom verkopen, dan geldt het besluit ook voor de nieuwe eigenaar.

Het besluit wordt ingeschreven in het openbare register van publiekrechtelijke beperkingen. De inschrijving wordt verwijderd wanneer de overtreding ongedaan is gemaakt.

Bezwaarmogelijkheid

Indien u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van deze brief schriftelijk een gemotiveerd bezwaarschrift indienen. U dient het bezwaarschrift te richten aan het college van burgemeester en wethouders van Staphorst. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en bevat tenminste:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

¹ In afwijking van onze Handhavingstrategie krijgt u een termijn van 12 weken in plaats van 6 weken om de overtreding ongedaan te maken.





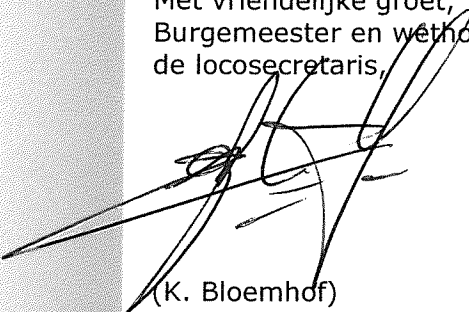
GEMEENTE STAPHORST

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Mocht u dit wensen dan kunt u verzoeken om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

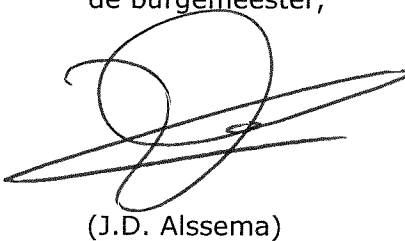
Vragen?

Voor meer informatie kunt u tot 18 juli 2014 contact opnemen met mevrouw C. Tuinman – van Olst, te bereiken op telefoonnummer (0522) 467 470. Na 18 juli 2014 kunt u terecht bij de heer A. van Leeuwen, telefoonnummer (0522) 467 521.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Staphorst,
de locosecretaris, de burgemeester,



(K. Bloemhof)



(J.D. Alssema)

Afschrift aan:

- A. van Leeuwen;
- H. Boer – de Witte



TH-2014-0013-003/ pagina 5 van 5

Gemeente - Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst * Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst
Telefoon 0522-467400 * Telefax 0522-467500 * E-mail gemeente@staphorst.nl * Website www.staphorst.nl
Het gemeentehuis is opengesteld van 08.30 - 12.00 uur en op afspraak
U wordt verzocht bij aanhaling van deze brief, dagtekening en ons kenmerk of het Decos zaakid nauwkeurig te vermelden en één onderwerp per brief te behandelen
De door u gebruikte persoonsgegevens worden verwerkt in een registratiesysteem van de gemeente.