

20180319-1046



COCKSDORP

Postadres

Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres

Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362295

E gemeente@texel.nl

I www.texel.nl

Zaaknummer 1528223
Uw brief van 8 februari 2018

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp lastgeving

Verzenddatum 19 maart 2018

Geachte heer/mevrouw ,

Bij brief van 8 februari 2018 hebben wij u een vooraankondiging lastgeving gestuurd. Dit in verband met onze constatering dat u achter uw woning in De Cocksdorp een perceel grond met de bestemming 'Groen' in gebruik heeft genomen als tuin. U heeft daarop een erfscheiding gebouwd. Wij hebben daarvoor geen vergunning of toestemming verleend.

Bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'De Cocksdorp' is deze grond bestemd voor 'Groen'. Op grond van artikel 11.1 van de planregels zijn deze gronden bestemd voor plantsoenen, velden, groenstroken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen groengebieden en extensief dagrecreatief medegebruik. Daaraan ondergeschikt mogen hier o.a. parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, paden en verhardingen ten behoeve van uitwegen voor aangrenzende percelen zijn. Op grond van artikel 11.2 van de planregels zijn op deze gronden geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan. Het gebruik van dit perceel als tuin is in strijd met de bestemming 'Groen'.

Overtredingen

Op grond van artikel 2.1 lid 1c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden gronden te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.1 lid 1a van de Wabo is het verboden te bouwen zonder omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 2.3a van de Wabo is het verboden een bouwwerk dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten.

Het bouwen van een erfscheiding zonder vergunning, het in stand laten hiervan en het in gebruik nemen van de grond als tuin is hiermee in strijd. De erfscheiding is ook niet vergunningvrij omdat het perceel waarop deze is gebouwd geen onderdeel uitmaakt van uw achtererf.

Algemene Plaatselijke Verordening Texel 2016 (APV)

Op grond van artikel 2:10 van de APV is het verboden de weg of een gedeelte daarvan te gebruiken anders dan de publieke functie daarvan, indien dat gebruik de bruikbaarheid van de weg belemmert. Onder weg wordt verstaan alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden. Door het in gebruik nemen van dit perceel belemmert u de doorgang.

Zienswijze

Bij brief van 20 februari 2018 heeft u een zienswijze ingediend. Kort gezegd heeft u daarin het volgende naar voren gebracht.

U stelt dat de bewoners vanaf 1987 geleidelijk een strook grond achter hun woningen bij hun tuinen hebben gevoegd. Er is ook op gebouwd. Ambtenaren van de gemeente, met name [REDACTED] hebben dit geweten en hebben zelfs aanwijzingen gegeven.

De gemeente en Woontij hebben in het verleden gesproken over een overdracht van deze grond aan Woontij. Deze onderhandelingen zijn pas in 2017 afgebroken, om voor de bewoners onbekende redenen.

De [REDACTED] heeft verzocht een uitweg te mogen hebben achter zijn perceel. Na een bezwaarprocedure heeft het college deze toestemming verleend.

[REDACTED] heeft ook verzocht handhavend op te treden tegen het in gebruik nemen van de genoemde gemeentegrond, omdat hij anders zijn uitweg niet kan realiseren. Na een bezwaarprocedure heeft het college het handhavingstraject gestart.

Een aantal bewoners van de Ploosterstraat heeft beroep ingesteld tegen beide besluiten. U verwijst naar de [REDACTED] ingestuurde stukken.

De bewoners zijn ten onrechte niet betrokken bij deze procedures. Het besluit om handhavend op te treden komt voort uit de wens van [REDACTED] om hier een uitweg te kunnen maken. Het verzoek om handhavend op te treden is aanvankelijk afgewezen. Aan bewoners is hun procesrechtelijke positie onthouden. Voordat verder actie wordt ondernomen moet de uitspraak in de beroepsprocedures worden afgewacht.

Verder stelt u dat bewoners er op mochten vertrouwen dat aan de betreffende gronden een bestemming 'Tuinen' gegeven zou worden. De bewoners betalen ook OZB over de grond.

Nu de erfscheiding op gemeentegrond staat en te goeder trouw is gebouwd zal de gemeente een schadevergoeding moeten betalen als zij de erfscheiding verwijderd wil hebben.

Het gebruik van een publiekrechtelijk middel om een privaatrechtelijk probleem op te lossen is misbruik van bevoegdheid.

U verzoekt om uitstel van verdere besluitvorming totdat de rechtbank op de beroepen heeft beslist c.q. om stopzetten van deze actie.

Onze reactie op uw zienswijze.

U doet een beroep op het vertrouwensbeginsel, omdat ambtenaren van de gemeente toestemming verleend zouden hebben en omdat de situatie al lang bestaat.

Wij delen dit standpunt niet. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is, volgens vaste jurisprudentie, nodig "dat er aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend".

Wij hebben nooit toestemming verleend voor het gebruik van deze grond als tuin en voor het plaatsen van de erfscheiding. Ambtenaren van de gemeente hebben dit wel geconstateerd, maar ook zij hebben daarvoor nooit toestemming verleend. Zij hebben ook niet de bevoegdheid daarvoor toestemming te verlenen. U heeft er dan ook niet op mogen vertrouwen dat u deze grond in gebruik mocht nemen en dat u hierop zonder vergunning een erfscheiding mag plaatsen.

Het enkele feit dat de situatie al lang bestaat, met medeweten van de gemeente, is op zichzelf geen reden om af te zien van handhavend optreden, zo blijkt ook uit de jurisprudentie. Na 50 jaar stilzitten mag alsnog handhavend worden opgetreden. Uw stelling dat u OZB betaalt over deze extra tuingrond (wat niet het geval is - huurders betalen geen OZB) maakt dit niet anders.

In 2007 hebben wij Woontij een voorstel gedaan voor verkoop van deze grond. Volgens Woontij waren de (toenmalige) huurders niet bereid om hiervoor extra huur te betalen. Daarom ging de

overdracht indertijd niet door. In 2017 heeft Woontij nogmaals bevestigd dat zij geen belangstelling heeft voor overdracht van deze grond. Het is dus niet zo dat langdurige onderhandelingen pas in 2017 zijn afgerond.

De situatie achter de woningen Ploosterstraat staat ook al lang op de nominatie om actie op te ondernemen. Tot nu toe is dat niet gebeurd omdat wij hieraan geen hoge prioriteit hebben gegeven. Er is ook een aantal jaren sprake is geweest van achterstanden inzake de handhaving. Wij hebben op zijn verzoek om hier handhavend op te treden op 12 juni 2017 geantwoord dat dit geen prioriteit had. Dat is anders geworden na de beslissing op het bezwaarschrift van tegen het niet verlenen van medewerking aan een uitweg. Nu alsnog positief beslist is op zijn verzoek om een uitweg heeft het handhavend optreden tegen uw overtreding een hogere prioriteit gekregen. Immers, u belemmert de doorgang.

De bewoners zijn niet bij de bezwaarprocedures betrokken. Dit had te maken met het feit dat wij aanvankelijk het standpunt hadden ingenomen dat een uitweg hier ongewenst was en dat er dan ook geen noodzaak was om een hogere prioriteit te geven aan handhavend optreden.

Verder heeft een handhavingstraject een eigen procedure waaronder de zienswijzenprocedure en de mogelijkheid van bezwaar en beroep.

Overigens is dit geen reden om niet handhavend op te treden tegen deze illegale situatie.

Hetzelfde geldt voor het feit dat er een beroep aanhangig is tegen onze besluit over de uitweg.

Het feit dat beroep is ingesteld laat onverlet dat u in overtreding bent. Ook indien dit beroep gehonoreerd wordt is dat voor ons geen reden om af te zien van handhavend optreden.

Wij zullen de behandeling van dit beroep dan ook niet afwachten.

Uw stelling dat sprake is van misbruik van bevoegdheid delen wij niet. Er is sprake van illegaal bouwen en gebruik. Er is een beginselplicht tot handhavend optreden tegen overtredingen als de onderhavige. Er zijn ook belangen van derden in het geding.

Gelet op het bovenstaande zien wij dan ook niet waarom wij u schadeloos moeten stellen.

Uw zienswijzen geven ons geen aanleiding om anders te besluiten.

Legalisatieonderzoek

Wij zijn verplicht om te onderzoeken of de overtredingen kunnen worden gelegaliseerd. Legaliseren houdt in dat het onrechtmatig karakter van een overtreding verdwijnt door bijvoorbeeld de verlening van een vergunning. Wij zijn op voorhand niet bereid dit gebruik en de gebouwde erfscheiding te legaliseren, zoals ook is aangegeven in onze reactie op uw zienswijzen.

Handhaving

Wij zijn bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ter uitvoering van wetten, algemene maatregelen van bestuur en gemeentelijke verordeningen (artikel 125 van de Gemeentewet). In plaats van bestuursdwang zijn wij bevoegd een last onder dwangsom op te leggen (artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht).

Belangenafweging

Wij zijn van mening dat het bepaalde in de hiervoor onder "overtreding" genoemde wet- en regelgeving zwaarder dient te wegen dan uw belang bij het ongewijzigd in stand houden van de huidige situatie. Daarnaast houden wij rekening met het feit, dat niet optreden tegen deze illegale situatie precedentwerking zou kunnen hebben. Dit betekent dat als wij een uitzondering voor u zouden maken, wij dit ook in latere soortgelijke gevallen moeten doen. Dat vinden wij ongewenst.

Zaaknummer 1528223

Lastgeving

Gelet op het vorenstaande gelasten wij u:

- het gebruik van het perceel grond achter het door u gehuurde als tuin te staken en gestaakt te houden;
 - de erfscheiding van dit perceel te verwijderen en verwijderd te houden en
 - de situatie in de oude staat te herstellen,
- een en ander binnen 4 weken na verzending van deze lastgeving.

Indien u daaraan niet voldoet verbeurt u een dwangsom van € 200,- per dag tot een maximum van € 3.000,-.

Vragen

Heeft u vragen? U kunt ze stellen aan de heer [redacted] of e-mail: [redacted]. Wilt u het zaaknummer bij de hand houden? Dan kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de wnd. manager Dienstverlening,

[redacted]
mevrouw [redacted]

Bezwaar

Tegen het opleggen van de last onder dwangsom kunt u ingevolge de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt een bezwaarschrift bij ons indienen. Het bezwaarschrift dient tenminste te bevatten:

- de naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt;
- de gronden van bezwaar;
- zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Een bezwaarschrift dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld en een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien een bezwaarschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.