

Per aangetekende post verzonden

En per mail vooraf aan [redacted]@gemeentealtena.nl

Burgemeester en Wethouder van gemeente Altena

AWB/bezwaar

Postbus 5

4286 ZG ALMKERK

19 maart 2024

Inzake : Compagnon Investments B.V./
bezwaar

E-mail : info@brugrecht.nl

Uw ref. : 2023-030231/D2023-10-009-11.1

Geachte mevrouw/ heer,

Tot mij heeft zich gewend de vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Compagnon Investments B.V. gevestigd te Gorinchem, in dezen op mijn kantooradres woonplaats kiezend, met het verzoek namens haar bezwaar te maken tegen het besluit dat in het opgemelde dossier is genomen en verzonden is op 7 maart 2024 (ontvangen op 8 maart 2024) inhoudende dat cliënte binnen 4 weken de (7) strijdigheden met de vergunning en bouwbesluit ongedaan dient te maken, bij gebreke waarvan cliënte een dwangsom zal verbeuren van € 25.000,00 voor elke week dat niet is voldaan met een maximum van € 250.000,00. U bent tot dit besluit gekomen nadat cliënte een zienswijze heeft ingediend.

Dit besluit is bij u bekend onder kenmerk 2023-030231/D2023-10-009-11.1 (zoals hierboven reeds aangegeven). Een kopie van de eerste brief van de gemeente d.d. 27 oktober 2023, de zienswijze zonder bijlagen d.d. 3 november 2023 en het besluit voeg ik bij dit bezwaarschrift.

ALGEMENE VOORWAARDEN BRUGRECHT b.v.

Artikel 1: Definities

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

Brugrecht: de besloten vennootschap Brugrecht b.v., mede handelend onder de naam Brugrecht advocaten, haar rechtsopvolger(s) en/of de door haar aangewezen (rechts)personen.
Opdrachtgever: iedere (rechts)persoon die een opdracht verstrekt aan Brugrecht.

Artikel 2: Toepasselijkheid

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aan Brugrecht verstrekte opdrachten.
2. Opdrachten worden uitsluitend aanvaard door Brugrecht ook indien het uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat een opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgevoerd. In afwijking van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 van het Burgerlijk Wetboek zijn de advocaten en anderen die voor of ten behoeve van Brugrecht, al dan niet in dienstbetrekking, werkzaam niet persoonlijk gebonden of aansprakelijk, ook niet indien de opdracht is verleend met het oog op een bepaalde persoon.
3. De toepassing van eventuele algemene (verkoop) voorwaarden van een Opdrachtgever is uitgesloten.
4. Indien een bepaling van deze algemene voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige bepalingen van deze voorwaarden onverminderd van kracht. Partijen zijn alsdan verplicht om in onderling overleg de nietige of vernietigde bepaling te (doen) vervangen op een wijze die zo veel mogelijk recht doet aan bedoelde bepaling.
5. Afwijkingen van - of aanvullingen op deze algemene voorwaarden of een overeenkomst waarop zij van toepassing zijn kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Artikel 3: Opdrachten

1. Opdrachtgever staat ervoor in dat hij - ook ongevroegd - alle informatie, gegevens en documenten aan Brugrecht verstrekt waarvan hij weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat deze voor de uitvoering van de opdracht van belang (kunnen) zijn, alsook de juistheid en authenticiteit ervan.
2. Brugrecht accepteert louter inspannings- en nimmer resultaatsverbintenissen.
3. De auteursrechten met betrekking tot alle door Brugrecht vervaardigde werken blijven te allen tijde haar eigendom.
4. De uitvoering van verstrekte opdrachten geschiedt uitsluitend ten behoeve van de Opdrachtgever. Derden kunnen terzake aan de door Brugrecht vervaardigde werken geen rechten ontleenen.
5. Brugrecht is bevoegd om in verband met haar dienstverlening diensten van derden te betrekken, zoals deurwaarders, notarissen, onderzoeksbureaus, accountants, het Kadaster, de Kamer van Koophandel. Opdrachtgever stemt ermee in dat een aan Brugrecht gegeven opdracht de bevoegdheid inhoudt om eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen en andere algemene voorwaarden van derden mede namens Opdrachtgever te aanvaarden.

Artikel 4: Tarieven en betalingen

1. Opdrachtgever is terzake de door Brugrecht verrichte werkzaamheden het overeengekomen honorarium, vermeerderd met 6% kantoorkosten en BTW verschuldigd, exclusief reis- en verblijfskosten en exclusief leges, griffiekosten, waarborgensommen en overige kosten door Brugrecht gemaakt ten behoeve van de uitvoering van de opdracht en voor eventueel in te schakelen derden.
2. Brugrecht behoudt zich het recht voor om jaarlijks haar tarieven te verhogen met een maximum van 10%.
3. Brugrecht werkt op basis van een voorschot en is te allen tijde gerechtigd dit voorschot in rekening te brengen en/of zekerheid van betaling van haar vorderingen te verlangen en de nakoming van haar verplichtingen op te schorten, totdat Opdrachtgever de aldus in het rekening gebrachte voorschot heeft voldaan respectievelijk de gevraagde zekerheid heeft gesteld. Indien Opdrachtgever daarmee in gebreke blijft heeft Brugrecht het recht de overeenkomst te ontbinden. Alle voor Brugrecht uit deze opschorting en/of ontbinding voortvloeiende schade dient Opdrachtgever aan haar te vergoeden. Het voorschot wordt met de laatste declaratie verrekend.
4. Brugrecht declareert in de regel maandelijks achteraf. De declaratie is het geheel van de vergoeding voor de ten behoeve van de opdracht gewerkte uren en de overige vergoedingen die Brugrecht toekomen.
5. Betalingen dienen steeds binnen veertien dagen na declaratiedatum te geschieden, bij gebreke waarvan Opdrachtgever van rechtswege

in verzuim komt te verkeren. Alsdan heeft te gelden dat de extra kosten die Brugrecht moet maken om de declaratie(s) geïnd te krijgen door Opdrachtgever integraal aan Brugrecht vergoed dienen te worden e.e.a. conform het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, onverminderd de wettelijke rente over de openstaande declaratie(s) en eventueel te maken proceskosten. Opdrachtgever is niet gerechtigd tot opschorting of verrekening.

Artikel 5: Aansprakelijkheid

1. Onverminderd de overige in deze algemene voorwaarden opgenomen exonerationen is iedere aansprakelijkheid van Brugrecht jegens Opdrachtgever voor toerekenbaar tekort schieten, onrechtmatig handelen of welke andere oorzaak ook beperkt tot het bedrag dat de aansprakelijkheidsverzekeraar van Brugrecht in dat concrete geval uitkeert, te vermeerderen met het bedrag van het eigen risico.
2. Indien en voor zover om welke reden ook geen uitkering plaats vindt door de aansprakelijkheidsverzekeraar, dan is de aansprakelijkheid van Brugrecht beperkt tot ten hoogste het door Brugrecht in de laatste twaalf maanden gedeclareerde bedrag terzake de betreffende opdracht met een maximum van € 10.000,00.
3. Brugrecht is nimmer aansprakelijk voor bedrijfs- gevolg of indirecte schade.
4. Brugrecht is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van verstrekte onjuiste of onvolledige informatie.
5. Brugrecht is niet aansprakelijk voor schade veroorzaakt door derden betrokken bij de uitvoering van de opdracht.
6. Opdrachtgever vrijwaart Brugrecht voor alle aanspraken van derden, de redelijke kosten van rechtsbijstand daaronder begrepen, die op enige wijze samenhangen met de werkzaamheden verricht voor Opdrachtgever, tenzij e.e.a. het gevolg is van grove nalatigheid of opzettelijke misdragingen van Brugrecht.

Artikel 6: Toepasselijk recht

1. Op alle overeenkomsten waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, alsmede de eventuele geschillen daaruit voortvloeiend is Nederlands recht van toepassing.
2. Brugrecht neemt deel aan de Klachten- en Geschillenregeling Advocatuur. Een eventuele klacht dient binnen drie maanden voor gelegd te worden aan Brugrecht na het moment waarop Opdrachtgever kennis nam of redelijkerwijs kennis kon nemen van het handelen of nalaten dat tot de klacht aanleiding gaf. Wanneer Brugrecht er niet in slaagt eventuele klachten over de uitvoering van de overeenkomst met Opdrachtgever tot een oplossing te brengen, dan kan Opdrachtgever zijn klachten voorleggen aan de Geschillencommissie Advocatuur. De klachtenregeling, alsook het reglement van de Geschillencommissie Advocatuur ligt ter inzage op kantoor.
3. Geschillen die zich niet lenen voor behandeling volgens de Klachten- en Geschillenregeling Advocatuur zullen bij uitsluiting worden beslecht door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage.

Cliënte wenst bezwaar te maken tegen het besluit en wel op basis van de navolgende gronden.

Hetgeen in de zienswijze met alle bijlagen is gesteld dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden. Ik vertrouw erop dat deze stukken in het dossier zitten, mocht u om enige reden er niet meer over beschikken zal ik cliënte vragen deze stukken opnieuw aan te leveren.

In het besluit, waarin wordt aangegeven dat ook wordt ingegaan op de zienswijze, wordt gesteld dat cliënte de vergunninghouder is en derhalve de overtreder en in die hoedanigheid is zij in staat om een einde te maken aan de overtreding. Dat de bouwwerken waarop de vergunning betrekking heeft reeds in resp. december 2021 en februari 2022 in eigendom zijn overgedragen, maakt dit volgens u niet anders omdat de eigendomsoverdracht niet tijdig is gemeld en in de aanloop naar de eerste aanschrijving van 27 oktober 2023 door cliënte niet eerder was gesteld dat zij geen vergunninghouder meer was.

Cliënte kan zich met deze gevolgtrekking niet verenigen. Cliënte heeft inderdaad het project ontwikkeld en ten behoeve daarvan een vergunning aangevraagd en verkregen. Het is vervolgens aannemersbedrijf Van Houwelingen Real Estate B.V. geweest die de uitvoerder was van de vergunde werkzaamheden, cliënte heeft daar als belegger geen inhoudelijke bemoeienis mee gehad. Cliënte heeft de te realiseren woningen, althans de appartementsrechten (de juridische eigendomsrechten), verkocht. In de koopovereenkomst is opgenomen:

- D. De realisering van het Project, zijnde de verbouwing van het Gebouw en de privégedeelten naar woonappartementen en gemeenschappelijke ruimte(s), is opgedragen aan:
de vennootschap onder firma **Van Houwelingen Real Estate B.V.**
kantoorhoudende te 3363 GA Sliedrecht, Stationsweg 10, ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 71509410,
hierna te noemen de **Ondernemer**.
- E. Koper zal met de Ondernemer een Aannemingsovereenkomst sluiten met betrekking tot de verbouwing van het Gebouw en het tot het Verkochte behorende privégedeelte naar een woonappartement, met alles wat daar bij hoort, hierna ook te noemen de **Aannemingsovereenkomst**.

De kopers hebben ieder voor zich met Van Houwelingen Real Estate B.V. een aanneemovereenkomst gesloten en zijn daarmee opdrachtgever geworden van de

aannemer. Cliënte heeft dan ook geen enkele verantwoordelijkheid jegens de kopers terzake de bouw/realisering van de woningen, terzake dienen zij zich te wenden tot de aannemer. De appartementsrechten zijn in eigendom overgedragen en inmiddels zijn de woningen opgeleverd. Daarnaast heeft cliënte evenmin zeggenschap of 'macht' over de aannemer aangezien er geen contractuele verhouding is op basis waarvan dat kan. Het ligt dan ook niet in de macht van cliënte om te kunnen voldoen aan de aanschrijving, zoals ten onrechte door u wordt gesteld.

Hoewel de wet voorschrijft dat vóór de overgang van het project (in casu de individuele woningen/ appartementsrechten) dit gemeld dient te worden bij het bevoegd gezag, zoals door u terecht is aangegeven, heeft het volgende te gelden.

De omgevingsvergunning heeft een zaaksgebonden karakter. De werking ervan ziet op het project waarvoor de vergunning is verleend. Het zijn de eigenschappen van het project die bepalen of de vergunning wordt verleend en niet de eigenschappen van de uitvoerder. Art. 2.25 lid 1 Wabo bepaalt dat de vergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop de vergunning betrekking heeft. In de memorie van toelichting wordt 'degene die het project uitvoert' omschreven als 'degene die voor die uitvoering verantwoordelijk is', dus de eigenaar of de uitvoerder. Het is dus de eigenaar of de uitvoerder die de vergunningsvoorschriften moet naleven of er voor moet zorgen dat zijn werknemers/ contractanten die naleven.¹ Het tweede lid van genoemd artikel bepaalt dat een maand voor overdracht dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag. Dit is echter geen constitutief vereiste voor het overgaan van de vergunning op een opvolgende uitvoerder van het project. Zodra de overdracht van een onvoltooid bouwwerk een feit is, is de opvolgende uitvoerder van het project de vergunninghouder.²

Gezien de eigendomsoverdracht en de gesloten aanneemovereenkomsten tussen de kopers (huidige eigenaren) en de aannemer is juridisch de vergunning op de eigenaren overgegaan en zijn zij de vergunninghouders en is de aannemer als uitvoerder tevens te beschouwen als de vergunninghouder. Hierbij zij herhaald dat cliënte geen invloed heeft op de bouwactiviteiten bij gebrek aan een contractuele relatie tussen haar en de aannemer en heeft cliënte geen beschikking/ toegang tot het bouwwerk waar de

¹ Kamerstukken II 2006/07, 30 844, nr 3, p113 (MvT)

² Kamerstukken II 2006/07, 30 844, nr 3, p113, Hof 's-Hertogenbosch 5 september 2006, AB 2007, 43, ABRvS 8 februari 2004, AB 2003, 237 en ECLI:NL:RVS:2013:BZ1734.

vergunning op ziet vanwege de overdracht in eigendom aan de huidige eigenaren. De eigenaren en de aannemer zijn de partijen die terzake aangesproken kunnen worden, zij zijn ook de enige die gehoor kunnen geven aan de aanschrijving c.q. het besluit. Dat cliënte in de afgelopen jaren heeft bemiddeld en gepoogd heeft in het belang van de kopers de aannemer te bewegen om het werk naar de eisen van goede en deugdelijk werk en conform wet- en regelgeving en de vergunning te laten af te maken, maakt dit niet anders.

Cliënte heeft inderdaad niet tijdig de overdracht gemeld, dat is slordig maar daar zit geen onwil bij. De melding is ook geen constitutief vereiste voor de overgang van de vergunning, bovendien was voor de eerste brief d.d. 27 oktober jl. bij de gemeente bekend wie de eigenaren waren, immers, ex art. 3.4 lid 1 AwB behoort de gemeente de nodige kennis te hebben vergaard om de juiste personen aan te schrijven. Als gevolg van het vergaren van de nodige informatie en kennis zou ook bekend zijn geweest dat het niet in de macht van cliënte ligt om de aanschrijving na te komen om dat zij niet over het bouwwerk de beschikking heeft. En in de zienswijze d.d. 3 november 2023 is de melding overigens alsnog gedaan. Juridisch is cliënte derhalve niet de uitvoerder, noch de overtreder en is het besluit gericht tegen de verkeerde partij en dient het besluit direct te worden ingetrokken danwel vernietigd te worden.

Het vorenstaande is door cliënte ook in haar zienswijze naar voren gebracht. Het enige dat in het besluit, waartegen hierdoor in bezwaar, is aangegeven betreft een herhaling van wat in de brief van 27 oktober jl. stond. Er is niet in gegaan op dat de melding van de overdracht geen constitutief vereiste is voor het overgaan van de vergunning. Evenmin is ingegaan op het feit dat cliënte niet meer over de bouwwerken/ thans woningen beschikt en bij gebrek aan een contractuele relatie met de aannemer geen zeggenschap over de aannemer heeft en deze derhalve ook niet kan aanspreken op diens toerekenbare tekortkoming, waardoor het niet in haar macht ligt om uitvoering te geven aan het besluit.

Cliënte meent dan ook dat het besluit in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur tot stand is gekomen. Immers, zij heeft kennelijk niet eerst alle nodige kennis vergaart (art. 3.4 lid 1 AwB) alvorens over te gaan tot het aanschrijven van cliënte, immers als dit wel zou zijn gebeurd dat zouden de eigenaren en de aannemer aangeschreven zijn op grond van het vorenstaande.

Gezien al hetgeen naar voren is gebracht in de zienswijze en het feit dat hier in het onderhavige besluit niet op ingegaan is of op juridische gronden is betwist/weersproken, doet de indruk wekken dat hier sprake is van vooringenomenheid (art. 2.4 AwB). Dit volgt uit de gebrekkige onderbouwing van dit besluit en doordat alles in het besluit is gebaseerd op dat de overdracht niet is gemeld en dat cliënte in de loop van deze kwestie haar best heeft gedaan te bemiddelen maar daarbij nooit zou hebben aangegeven dat zij geen vergunninghouder was (het is daar ook nooit over gegaan). Dit, terwijl bij u ook bekend is dat de melding geen constitutief vereiste is voor de overgang van de vergunning omdat die zaaksgebonden is en de wetenschap bij de gemeente aanwezig is dat het eigendom al sinds 2021 en 2022 is overgegaan en de woningen al lang zijn opgeleverd en bewoond zijn door de nieuwe eigenaren, en zij derhalve juridisch de vergunninghouders zijn. Alsmede dat cliënte geen zeggenschap heeft over de aannemer bij gebrek aan een contractuele relatie. Hierop is ook uitdrukkelijk gewezen in de zienswijze, doch daaraan is in het besluit geen enkele aandacht besteed. Het besluit lijkt te zijn opgesteld met één doel en dat is om de verantwoordelijkheid bij cliënte te leggen.

Nu de gemeente in het besluit er volstrekt aan voorbijgaat dat melding geen constitutief vereiste is voor de overgang van de vergunning wordt voorbijgegaan aan wat volgt uit de wet, wetsgeschiedenis en jurisprudentie, en derhalve de verkeerde partij in deze is aangeschreven waar de gemeente ook op gewezen is in de zienswijze, is er sprake van détournement de procedure, immers de juiste procedure wordt niet gevolgd en de wet en regelgeving wordt niet in acht genomen.

Gelet op het vorenstaande is er tevens in strijd met art. 3.47 AwB, het motiveringsbeginsel, gehandeld. De motivering is onjuist en heeft geen wettelijke basis.

Ook is er sprake van strijdigheid met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, immers cliënte is geen vergunninghouder meer sinds overdracht van de woningen en het feit dat de eigenaren de aanneemovereenkomst met de aannemer die de bouw uitvoerde hebben gesloten. Zoals volgt uit de wet en jurisprudentie en zou derhalve geen last onder dwangsom aan cliënte opgelegd mogen worden. Cliënte mag er op vertrouwen dat de overheid zich houdt aan de wet en regelgeving. Het is onduidelijk waarom de gemeente zo gebrand is om cliënte terzake aan te spreken en niet in te gaan op het gestelde in de zienswijze en voorbij gaat aan wat de wet en de jurisprudentie bepaalt.

Daarbij is het besluit qua inhoud onredelijk. Cliënte wordt slechts een maand de tijd gegeven om de punten genoemd in het besluit op te lossen. Cliënte heeft in haar zienswijze aangegeven dat de aannemer haar te kennen heeft gegeven dat zij geen contractspartij is van haar en dat cliënte haar dus niets heeft te vertellen. Hetgeen naast bijzonder vervelend, wel juridisch correct is. De aannemer heeft ook al aangegeven dat zij niets meer gaat doen. Na de brief van 27 oktober 2023 heeft cliënte nogmaals geprobeerd de aannemer te bewegen tot het uitvoeren van de in bedoelde brief genoemde werkzaamheden. Maar de aannemer weigert. Dit betekent effectief dat – indien cliënte als vergunninghouder en dus overtreder beschouwd zou worden, hetgeen zij niet is zoals hiervoor uiteen is gezet – cliënte eerst een andere aannemer moet vinden die het werk van een ander wil afmaken en tijd heeft om dit werk binnen de door u gestelde termijn kan uitvoeren. Dit is in deze tijd geen sinecure, alle aannemers zitten vol met werk en zijn niet op korte termijn beschikbaar. Daarnaast dienen dan ook nog met de vier individuele eigenaars afspraken gemaakt te worden om ter plaatse werk te mogen uitvoeren, zoals u weet heeft cliënte niet de macht over het bouwwerk en is afhankelijk van derden. Ondanks dat het vorenstaande ook gemeld is in de zienswijze is daar aan voorbij gegaan en is een onredelijke termijn gegeven op straffe van een wel erg hoge en niet nader onderbouwde dwangsom. Het lijkt er haast op dat het besluit een ander doel dient dan handhaving, het zou geïnterpreteerd kunnen worden als of hier een alternatieve bron van inkomsten is gezocht nu bij de gemeente bekend is dat cliënte niet zelfstandig kan voldoen aan de last onder dwangsom omdat zij afhankelijk is van derden.

Cliënte heeft aangegeven dat zij ondanks dat zij meent dat haar met dit besluit onrecht wordt aangedaan en achter dit bezwaarschrift staat, en dat zij vanwege de onredelijk korte termijn die u heeft gesteld mij opdracht heeft gegeven voor het starten van een kort geding procedure om de werking van het besluit te schorsen, graag met u zo spoedig mogelijk in gesprek gaat om te bezien hoe dit probleem opgelost kan worden. Dat cliënte coulancehalve zonder erkenning van enige aansprakelijkheid graag meewerkt aan een oplossing waar het mogelijk is, blijkt ook wel uit het feit dat zij naar aanleiding van de brief d.d. 27 oktober 2023 het gesprek is aangegaan met de aannemer die alstoen aangaf nog wel iets te doen, maar onduidelijk is wat dit is en of het goed gedaan is (immers cliënte heeft geen beschikking over het bouwwerk) en cliënte contact heeft opgenomen met de gemeente teneinde een afspraak te maken met de huidige eigenaren om samen met iemand van de gemeente te bezien wat de

status is van de door u genoemde punten die gedaan moeten worden. Maar hier is vanuit de gemeente negatief gereageerd, zij wilde er niet aan meewerken. Pas als cliënte zou kunnen aantonen dat alle punten waren gedaan zou iemand van de gemeente ter plaatse gaan kijken. Cliënte is oplossingsgericht en in dat kader wil zij dus zo snel als mogelijk met u om tafel. Zij is hiertoe niet verplicht en het betreft louter een coulancehalve aanbod ter voorkoming van gerechtelijke procedures, maar haar coulancehalve bereidheid in deze is vooral in het belang van de kopers van de woningen die uiteindelijk het slachtoffer zijn van een - nu achteraf blijkt onbetrouwbare - aannemer die het werk niet goed en volgens opdracht, wet en regelgeving wil afmaken c.q. herstellen.

Ik verneem graag van u uiterlijk op 25 maart a.s. of u bereid bent om met cliënte in gesprek te gaan om samen te bezien of en hoe onder de gegeven omstandigheden toch tot een ieders bevredigende oplossing te kunnen komen onder de strikte voorwaarde dat het besluit zal worden geschorst. Als u hiertoe niet bereid bent dan vindt cliënte dat erg jammer omdat zij van mening is dat in samenwerking altijd eerder een oplossing gevonden kan worden dan wanneer het een juridische strijd gaat worden. Nu reeds voor alsdan verzoek u wel uw verhinderdata uiterlijk op 25 maart a.s. te geven in verband met het mogelijk te entameren kort geding.

Uw nadere berichtgeving wacht ik met belangstelling af.

Met vriendelijke groet.


J

J

advocaat



Aangetekend en per gewone post
Compagnon Investments
t.a.v. de heer [REDACTED]
Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD Gorinchem

Geachte heer [REDACTED]

U heeft op 3 november 2023 een zienswijze ingediend gericht tegen ons voornemen last onder dwangsom van 26 oktober 2023. Het voornemen last onder dwangsom is opgelegd vanwege het niet correct overdragen van een afgegeven vergunning op het perceel gelegen aan op het perceel gelegen aan Havenstraat 32, 32a, 32b, 32c en 32d te Werkendam, kadastraal bekend als gemeente Werkendam, sectie O, nummer 3043, met het geldende bestemmingsplan "Kern Werkendam" (2011-11-26) (hierna: het bestemmingsplan).

Wij hebben kennis genomen van uw zienswijze. Echter, het heeft ons niet doen overgaan tot een ander besluit. Wij hebben besloten om u een last onder dwangsom op te leggen. Het besluit wordt nader toegelicht.

Besluit: oplegging last onder dwangsom

Wij gelasten u om binnen een termijn van vier weken na de dag van verzending van deze brief:

- Strijdigheden met de vergunning en bouwbesluit ongedaan te maken

Dit betekent dat u aan het volgende moet voldoen:

- Trapleuning aanbrengen waar deze conform het constateringsrapport d.d. 21 september 2023 ontbreekt;
- Valbeveiliging realiseren bij alle trappen;
- Valbeveiliging aanbrengen op het dakterras;
- Overklauterbaarheid bij de ramen ongedaan maken;
- Het realiseren van een meterkastventilatie;
- Ervoor zorgdragen dat de gevelconstructie op een zodanige wijze wordt uitgevoerd waardoor voldaan wordt aan het bouwbesluit voor wat betreft de vochtwerendheid van de gevelconstructie;
- ervoor zorgdragen dat de gevelconstructie op een zodanige wijze wordt uitgevoerd waardoor voldaan wordt aan het bouwbesluit voor wat betreft de isolatiewaarde van de gevelconstructie;
- De maatregelen zoals deze zijn opgenomen in het Rapport "toetsing brandveiligheid van de Brandweer Midden- en West-Brabant, programma Risicobeheersing" d.d. 4 mei 2021 met het kenmerk DVR 2021-10090 op de juiste wijze uit te voeren zodat voldaan wordt aan de eisen rondom brandveiligheid.

Datum verzonden

VERZONDEN 7 MRT 2024

Uw brief
Zienswijze

Ons kenmerk
2023-030231/D2023-10-009711.1

Betreft
Reactie op zienswijze + last onder dwangsom

Bijlage(n)

Behandeld door

[REDACTED]

Team
Team Veiligheid Toezicht
Handhaving

E-mail
[REDACTED]@gemeentealthena.nl

Gemeentehuis Altena
Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

T (0183) [REDACTED]
E info@gemeenteAltena.nl



Indien u niet voldoet aan deze last, verbeurt u een dwangsom van € 25.000,- zegge: vijftienduizend euro voor elke week dat niet aan de last is voldaan na de gestelde termijn met een maximum van € 250.000,- zegge: tweehonderdvijftigduizend euro.

Geen dwangsom zal meer worden verbeurd boven dit maximum.

Wettelijk kader

Ingevolge artikel 5.5 en artikel 5.1 van de Omgevingswet is het verboden te handelen in strijd met een voorschrift van een omgevingsvergunning dat betrekking heeft op het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen.

Overtreder

Doordat u heeft nagelaten om conform 5.37, eerste lid van de Omgevingswet aan te geven dat u geen vergunninghouder meer bent en wie er vervolgens vergunninghouder zijn geworden, bent u volgens Omgevingswet nog steeds vergunninghouder. U heeft dan de mogelijkheid om de geconstateerde overtredingen te beëindigen. Doordat u vergunninghouder bent en in staat bent om een einde te maken aan de overtredingen, kunt u dan ook als overtreder worden aangemerkt.

Overtreding

Omdat er in strijd is gehandeld met de omgevingsvergunningen met de kenmerken OV20210415 en OV202100134 handelt u in strijd met artikel 5.5 van de Omgevingswet. Daarnaast handelt u in strijd met 5.37, tweede lid van de Omgevingswet. U heeft over een periode van tenminste anderhalf jaar en meerdere gesprekken nagelaten om de geconstateerde overtredingen te beëindigen en conform de omgevingsvergunningen en bouwbesluit en/of bouwverordening te bouwen met betrekking tot de veiligheid van de appartementen. In de voorschriften van de omgevingsvergunning werd aangegeven dat u moet voldoen aan de eis van het bouwbesluit en bouwverordening. Aangezien dit niet is gebeurd, is er nu sprake van een overtreding.

Uw zienswijze

Hieronder een verkorte weergave van uw zienswijze:

1. Het eigendom is overgedragen in 2021/2022 en daarmee is ook de vergunning overgegaan. Daarmee kunt u niet als overtreder worden aangemerkt. De overgang is niet door u gemeld, maar dat maakt niet dat de vergunning niet is overgegaan op de nieuwe eigenaren. Daarnaast vindt u dat u niet degene bent die het project uitvoert waarop de vergunning betrekking heeft en dus niet de vergunninghouder noch de overtreder.
2. U bent van mening dat wij de aannemer (Real Estate bv) moeten aanschrijven in plaats van u.

Reactie op de zienswijze

Onze weerlegging van de zienswijzen

1. Ten eerste geeft u aan dat het eigendom is overgedragen in 2021/2022 en daarmee ook de vergunning is overgegaan. De vergunning op grond van de Omgevingswet volgt het project waarvoor de vergunning is verleend en gaat dus ook van rechtswege over op degene die het project *uitvoert*. De vergunning is ook zaaksgebonden en niet persoonsgebonden en hangt dus aan de woning. Wel dient de vergunninghouder ten minste een maand voor de overgang een melding doen volgens 5.37, tweede lid van de Omgevingswet.

Van belang is dat onder 'eenieder die het project uitvoert' diegenen moeten worden begrepen die voor de uitvoering van het project verantwoordelijk zijn. Dat kunnen meerdere (rechts)personen zijn (bijvoorbeeld meerdere gezamenlijke eigenaren van een project; zie o.a. ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1667). Zij allen zijn er voor verantwoordelijk dat de omgevingsvergunning en de daarin opgenomen voorschriften worden nageleefd. Het project is geheel uitgevoerd door Compagnon Investments. In het tweede lid is met "een ander" bedoeld de opvolger van de vergunning. Anders gezegd als degene die het project uitvoert het aan een ander overdraagt, moet hij dit daarvóór aan het bevoegd gezag melden. (zie: *Kamerstukken II 2006/07, 30 844, nr. 3, p. 113*).

U heeft nagelaten om 5.37, tweede lid van de Omgevingswet het bevoegd gezag, namelijk de gemeente, op de hoogte te brengen dat u niet langer vergunninghouder meer bent, maar dat de bewoners vergunninghouder zijn geworden. Gedurende de bouw van de wooneenheden heeft onze toezichthouder meerdere keren aangegeven dat er niet conform de vergunning en het bouwbesluit werd gebouwd. U heeft tijdens de terugkoppeling nooit aangegeven dat u geen vergunninghouder meer bent. Bovendien heeft u herhaaldelijk aangegeven dat u het met de aannemer zou opnemen en dat alles hersteld zou worden.

Uit artikel 5.37 van de Omgevingswet volgt dat artikel 5.37, eerste Lid van de Omgevingswet moet worden gelezen in samenhang met de eerste volzin van dat artikellid en dat het in de tweede volzin gebezigde begrip "vergunninghouder" in ruime zin moet worden opgevat. Onder dat begrip moet hier worden verstaan degene die het project uitvoert, dat wil zeggen degene die voor die uitvoering verantwoordelijk is en voor wie de omgevingsvergunning derhalve geldt.

Daarnaast heeft u in uw zienswijze aangegeven dat u de appartementsrechten van de Havenstraat 32a, 32b, 32c en 32d heeft verkocht. Ook geeft u aan dat de kopers/eigenaren een aanneemovereenkomst hebben gesloten met Van Houwelingen Real Estate. Het eigendom overdragen maakt echter geen



verschil in ons besluit. U heeft, zoals hierboven is genoemd, nagelaten om ons te melden over de overdracht.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de last onder dwangsom.

2. Ten tweede geeft u aan dat wij de aannemer moeten aanschrijven in plaats van u. Echter, er is nooit in de mailwisseling tussen Compagnon Investments en gemeente Altena geschreven dat u geen vergunninghouder meer bent en dat wij de nieuwe eigenaren aan dienden te schrijven. Daarnaast is het project geheel uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van Compagnon Investments als vergunninghouder. U moet de vergunningvoorschriften naleven of ervoor zorgen dat uw werknemers de vergunning naleven.
Deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de last onder dwangsom.

Legalisatiemogelijkheden

In de vergunning is expliciet aangegeven dat er voldaan moet worden aan het Bouwbesluit en/of de bouwverordening. Aangezien het hier gaat om strijdigheden die betrekking hebben op de veiligheid van de bewoners als mede de veiligheid van de aangrenzende panden is er geen mogelijkheid tot legalisatie van de strijdigheden.

Beginselflicht tot handhaving

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in onder meer haar uitspraak van 30 juni 2004, inzake nummer 200307335/1, het volgende geoordeeld: "gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien".

Last onder dwangsom

Wij gelasten uw om binnen en termijn van vier weken na de dag van verzending van deze brief:

- Strijdigheden met de vergunning en bouwbesluit ongedaan te maken

Dit betekent dat u aan het volgende moet voldoen:

- Trapleuning aanbrengen waar deze conform het constateringsrapport d.d. 21 september 2023 ontbreekt;
- Valbeveiliging realiseren bij alle trappen;
- Valbeveiliging aanbrengen op het dakterras;
- Overklauterbaarheid bij de ramen ongedaan maken;
- Het realiseren van een meterkastventilatie ervoor zorgdragen dat de gevelconstructie op een zodanige wijze wordt uitgevoerd waardoor voldaan

wordt aan het bouwbesluit voor wat betreft de vochtwerendheid van de gevelconstructie;

- ervoor zorgdragen dat de gevelconstructie op een zodanige wijze wordt uitgevoerd waardoor voldaan wordt aan het bouwbesluit voor wat betreft de isolatiewaarde van de gevelconstructie;
- De maatregelen zoals deze zijn opgenomen in het Rapport "toetsing brandveiligheid van de Brandweer Midden- en West-Brabant, programma Risicobeheersing" d.d. 4 mei 2021 met het kenmerk DVR 2021-10090 op de juiste wijze uit te voeren zodat voldaan wordt aan de eisen rondom brandveiligheid.

Indien u niet voldoet aan deze last, verbeurt u een dwangsom van **€25.000,-** zegge: vijftienduizend euro per week dat niet aan de last is voldaan na de gestelde termijn met een maximum van **€ 250.000,-** zegge: tweehonderdvijftigduizend euro.

Geen dwangsom zal meer worden verbeurd boven dit maximum. Indien u hier niet aan voldoet zult u van rechtswege de dwangsommen verbeuren.

Indien u niet aan de last voldoet, kunnen wij door gebruikt te maken van bestuursdwang de overtreding op uw kosten laten verwijderen. Deze kosten worden dan naast de verbeurde dwangsommen op u verhaald. Wij rekenen erop dat u het niet zover zal laten komen.

Bezwaar

U kunt binnen 6 weken bezwaar maken tegen ons besluit.

De 6 weken gaan in op de dag na de datum die bovenaan deze brief staat.

In uw bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres,
- de datum van uw bezwaarschrift,
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (of een kopie van deze brief),
- de reden waarom u het niet eens bent met ons besluit,
- uw handtekening.

Uw bezwaarschrift stuurt u aan de gemeente Altena, postbus 5, 4286 ZG Almkerk.

Voorlopige voorziening

U kunt ook om een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant in Breda. Een verzoek om voorlopige voorziening kan alleen worden gedaan wanneer ook een bezwaarschrift is ingediend.

Het duurt even voor we een beslissing nemen over uw bezwaarschrift. Ondertussen blijft ons besluit waartegen u bezwaar maakt wel geldig. Is dat voor u een probleem, dan kunt u een voorlopige voorziening vragen aan de rechter. Dat is een regeling voor de periode dat uw bezwaarschrift nog bij ons in behandeling is.



Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90006, 4800 PA Breda.

U betaalt kosten als u vraagt om een voorlopige voorziening (griffierecht).
Op www.rechtspraak.nl leest u er meer over.

Afschrift brief

Om er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt is deze brief zowel aangetekend als per gewone post aan u verzonden.

Vragen

Wij hopen u voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mevr. [REDACTED] J. Zij is bereikbaar via per mail [REDACTED]@gemeentealtena.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Altena,

[REDACTED] J
[REDACTED] J

Teammanager Veiligheid, Toezicht en Handhaving

Per e-mail: [REDACTED]@gemeentealtena.nl

Gemeente Altena

Mevrouw [REDACTED]

Postbus 5

4286 ZG ALMKERK

3 november 2023

Inzake : Havenstraat 32 Werkendam

E-mail : [REDACTED]@compagnon-projectontwikkeling.nl

Uw kenmerk : 2023-030231/ D2023-10-009711.1

Geachte mevrouw [REDACTED]

Uw brief d.d. 27 oktober 2023 ontvingen wij op 30 oktober jl.. Wij hebben kennis genomen van de inhoud ervan en berichten u terzake het volgende.

In uw schrijven maakt u kenbaar dat u voornemens bent ons, Compagnon Investments B.V., als vergunninghouder een last onder dwangsom op te leggen om de in uw brief omschreven overtreding te doen laten beëindigen. De overtreding zou bestaan uit het niet naleven van de omgevingsvergunning en het bouwbesluit. U geeft aan dat ex art. 2.25 lid 1 WABO de omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop de vergunning betrekking heeft en omdat wij de vergunning hebben aangevraagd acht u ons de verantwoordelijke voor het naleven van de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften. Ook geeft u aan dat wij hebben nagelaten het bevoegd gezag op de hoogte te stellen dat wij niet langer de vergunninghouder zijn, maar dat dat de bewoners zijn. Doordat wij dat niet hebben doorgegeven stelt u dat wij ex art. 2.25 lid 2 WABO nog steeds vergunninghouder zijn en wij, zo geeft u aan, derhalve in staat zijn om de geconstateerde overtredingen te beëindigen. Om die reden merkt u ons aan als de overtreder. Er is ons één week gegeven om een zienswijze in te dienen.

Zienswijze

Wij kunnen ons niet verenigen met de inhoud van uw brief en het voornemen om ons een last onder dwangsom op te leggen omdat u meent dat wij de overtreder zijn op voornoemde gronden en in staat zouden zijn de overtrekking te doen laten beëindigen. Dit onderbouwen wij als volgt.

Wij hebben de appartementsrechten Havenstraat 32a, 32b, 32c en 32d verkocht. Deze appartementsrecht zijn respectievelijk op 4 februari 2022, 8 februari 2022, 29 december 2021 en 2 februari 2022 in eigendom overgedragen. De kopers/ eigenaren hebben een aanneemovereenkomst gesloten met Van Houwelingen Real Estate terzake de verbouwing waarvoor de vergunning voor aangevraagd is. De vergunning is weliswaar door ons aangevraagd, maar in opdracht van de kopers heeft Van Houwelingen de verbouwing uitgevoerd.

Uit de wetsgeschiedenis van art. 2.25 Wabo, zie Kamerstukken II 2006/07, 30844, nr 3, volgt dat de 'werkelijke' vergunninghouder is:

"De omgevingsvergunning is een zaaksgebonden vergunning. De 'vergunninghouder' is dus niet degene aan wie de vergunning ooit is verleend, maar degene die het project uitvoert waarop de vergunning betrekking heeft. Met 'de degene die het project uitvoert' is bedoeld degene die voor die uitvoering verantwoordelijk is dus de eigenaar of opdrachtgever."

Daarnaast is dit ook nog bekrachtigd door de rechtspraak van de Raad van State (zie: ECLI:NL:RVS:2015:1667).

Het eigendom is overgedragen in 2021/2022 en daarmee is ook de vergunning overgegaan. Hoewel lid 2 art 2.25 WABO de verplichting aan de (op dat moment) vergunninghouder voorschrijft dat als de vergunning door overdracht voor een ander gaat gelden dit met in achtneming van een maand gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, volgt uit de rechtspraak van de Raad van State dat dit geen constitutief vereiste is om de vergunning over te laten gaan op de rechtsopvolger. Immers, als het wel een constitutief vereiste zou zijn dan zou dat niet stroken met de zakelijke werking die de overgang ingevolge art. 2.25 lid 1 Wabo heeft (zie: ECLI:NL:RVS:2013:BZ1634).

Met andere woorden, Compagnon Investments B.V., heeft inderdaad de vergunning aangevraagd, doch het zijn de kopers die opdrachtgever waren van de aannemer en de aannemer die verantwoordelijk is voor de correct uitvoering van de voorschriften als opgenomen in de vergunning en het Bouwbesluit. Doordat eind 2021/ begin 2022 het eigendom van de appartementsrechten waarop de vergunning ziet is overgedragen aan de huidige eigenaren en de omgevingsvergunning een zaaksgebonden vergunning betreft is deze bij overdracht overgegaan op de nieuwe eigenaren. Dat wij de overgang niet conform art. 2.25 lid 2 BW niet hebben gemeld is slordig, maar maakt niet dat de vergunning niet is overgegaan op de nieuwe eigenaren. Wij zijn dan ook niet de degene

die het project uitvoert waarop de vergunning betrekking heeft en dus niet de vergunninghouder noch de overtreder.

Deze brief heeft overigens tevens te gelden als een melding ten aanzien van alle 4 de appartementen in de zin de van art. 2.25 lid 2 WABO, bijgaand treft u de koopovereenkomst, de aanneemovereenkomsten en uitdraaien Kadaster aan als onderbouwing.

Wij zijn dan ook van mening dat u bij ons aan het verkeerde adres bent en dat u zich moet richten tot de eigenaren en Van Houwelingen Real Estate bv gevestigd te Lelystraat 33c Sliedrecht, [REDACTED] - [REDACTED]@vhre.nl, de aannemer, nu zij volgens de wet(geschiedenis) en rechtspraak geacht worden de vergunninghouder te zijn.

U meent dat u ons ook dient aanspreken omdat er in het bouwproces contact met ons is geweest en wij niet zouden hebben aangegeven dat wij geen vergunninghouder meer zouden zijn. Gezien het vorenstaande is dat een onjuiste vooronderstelling en niet gebaseerd op wet of rechtspraak. Onze bemoeienis is louter uit coulance om de kopers bij te staan en druk op de aannemer uit te voeren zodat hij de benodigde werkzaamheden conform vergunning en regelgeving uitvoert.

Voorts stelt u dat, omdat u ons (onterecht) nog beschouwt als vergunninghouder, wij naar uw mening derhalve in staat zijn om de geconstateerde overtredingen te beëindigen. Dit is uiteraard onjuist, immers het eigendom is al in 2021/2022 overgedragen én wij zijn niet de opdrachtgever van de aannemer, noch de verantwoordelijke voor de uitvoering van het project waarop de vergunning ziet. Wij hebben niet de beschikking over de betreffende onroerende zaken waarin de werkzaamheden nog uitgevoerd moeten worden. Het is voor ons dan ook volstrekt onmogelijk om gehoor te geven aan uw sommatie.

Het is voor ons dan ook erg moeilijk te volgen dat u zich op het standpunt stelt wij de overtreding kunnen laten beëindigen, terwijl u van het vorenstaande op de hoogte bent. Als ook omdat wij u ook bekend veronderstellen te zijn met dat de omgevingsvergunning zaaksgebonden is en de vergunning is overgaan op de nieuwe eigenaar toen het eigendom is overgedragen (zie hiervoor), waardoor wij geen vergunninghouder meer zijn.

Zoals u wel heeft gemerkt hebben wij ons coulancehalve altijd zeer medewerkzaam opgesteld in de hoop deze kwestie op te lossen en zo onze kopers te helpen. Echter, dit heeft zoals u ook heeft vastgesteld niet tot het gewenste resultaat geleid. Sterker nog de aannemer heeft ons mondeling al gewezen op het feit dat wij geen contractspartij zijn van hem, dat hij niets met ons heeft te maken en dat wij hem niets kunnen vertellen. Dit is juridisch correct. De aannemer weigert uitvoering te geven aan de aanwijzing die u (de gemeente Altena) eerder heeft gegeven en weigert het ook ondanks onze verzoeken daartoe.

Naar aanleiding van uw schrijven hebben wij de aannemer nog aangeschreven en gesommeerd de door u opgenoemde werkzaamheden binnen de door u genoemde termijn op te lossen. Dit is alles wat wij kunnen doen en van ons verwacht kan worden.

Nog steeds staat voorop dat wij coulancehalve mee willen helpen bij het bereiken van een oplossing maar juridisch kunnen wij niets uitrichten en juridisch is ons (door u) ook niets aan te rekenen (zoals hiervoor uitgelegd). Wij blijven overigens voor u uiteraard bereikbaar voor overleg en in geval u van ons nog informatie nodig heeft. Wij betreuren de situatie voor de eigenaren van de woningen ook.

Gaarne ontvang ik van u een schriftelijke bevestiging dat uw vooraankondiging last onder dwangsom aan Compagnon Investments BV intrekt en dat u in deze Compagnon Investments BV niet meer ziet al vergunninghouder en overtreder.

Met vriendelijke groet,



Compagnon Investments B.V.

Bijlagen: koopovereenkomsten,
aanneemovereenkomsten,
kadasteruitdraaien,



**Gemeente
Altena**

Aangetekend en per gewone post

Compagnon Investments

t.a.v. de heer [REDACTED]

Vijfzinnenstraat 6a

4201 JD Gorinchem

Geachte heer [REDACTED]

Op 4 augustus 2021 heeft u een omgevingsvergunning (kenmerk OV20210415) gekregen voor het wijzigen van een kantoor naar 5 wooneenheden op het perceel Havenstraat 32, 32a, 32b, 32c en 32d te Werkendam. Dit betrof een wijziging van een eerder verleende vergunning met het kenmerk OV20210134 d.d. 12 mei 2021. In deze vergunningen zijn voorschriften opgenomen die nageleefd moeten worden. Een van de voorschriften is dat u moet bouwen conform het Bouwbesluit en/of de Bouwverordening.

Op 21 september 2023 heeft onze toezichthouder geconstateerd dat er de voorschriften van de omgevingsvergunning en bouwbesluit niet zijn nageleefd op het perceel aan de Havenstraat, 32a, 32b, 32c en 32d te Werkendam. Het perceel is kadastraal bekend: Gemeente Werkendam, Sectie O, nummer 3041.

In artikel 2.25 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder Wabo) is bepaald dat een omgevingsvergunning geldt voor een ieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften worden nageleefd.

In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat indien een omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, meldt de aanvrager, onderscheidenlijk de vergunninghouder dat ten minste een maand voordien aan het bevoegd gezag, onder vermelding van de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gegevens.

Op grond van dit artikel bent u als vergunninghouder degene die verantwoordelijk is dat de omgevingsvergunning wordt uitgevoerd conform de daaraan verbonden voorschriften waaronder dat er gebouwd dient te worden conform Bouwbesluit en/of Bouwverordening. Daarnaast heeft u het nagelaten om conform artikel 2.25, tweede lid Wabo het bevoegd gezag, namelijk de gemeente, op de hoogte te brengen dat u niet langer meer vergunninghouder bent, maar dat de bewoners vergunninghouder zouden zijn geworden. Hierdoor bent u voor ons nog steeds vergunninghouder.

Gedurende de bouw van de wooneenheden heeft onze toezichthouder meerdere keren aangegeven dat er niet conform de vergunning en het

VERZONDEN 3 NOV 2023

Datum verzonden

Ons kenmerk

2023-030231/D2023-10-009711.1

Betreft

Voornemen tot last onder dwangsom

Bijlage(n)

1. Constateringsrapport
d.d. 21 september 2023

Behandeld door

[REDACTED]

Team

Team Veiligheid Toezicht
Handhaving

E-mail

[REDACTED]@gemeentealtena.nl

Gemeentehuis Altena
Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

T (0183) [REDACTED]
E info@gemeentealtena.nl

www.gemeenteAltena.nl



bouwbesluit werd gebouwd. In de terugkoppeling heeft u nooit aangegeven dat u geen vergunninghouder meer bent. Sterker nog, u heeft steeds aangegeven dat u het met de aannemer zou opnemen en dat alles hersteld zou worden. Om deze reden zijn wij voornemens om u, als vergunninghouder, een last onder dwangsom op te leggen om de overtreding te beëindigen. Wat dit betekent wordt in deze brief uitgelegd.

Constateringen

tijdens onze controle d.d. 21 september 2023 hebben wij de volgende overtredingen geconstateerd:

- Er is geen trapleuning aangebracht bij de woningen 32c en 33d. Dit is in strijd met artikel 2.35 van het bouwbesluit;
- Er zijn geen valbeveiligingen aangebracht bij de trappen bij de woningen 32c en 32d. Dit is in strijd met artikel 2.17, tweede lid van het Bouwbesluit;
- Er is geen valbeveiliging aangebracht op het dakterras bij de woningen 32c en 32d. Dit is in strijd met artikel 2.17, eerste lid van het Bouwbesluit;
- De borstwering bij de ramen heeft een hoogte van circa 50 cm. Hierdoor is er sprake van overklauterbaarheid van de ramen bij de woningen 32c en 32d. Dit is in strijd met artikel 2.24, tweede lid van het Bouwbesluit;
- Er is geen ventilatie aangebracht in de meterkastdeuren. Dit is in strijd met artikel 3.32, tweede lid van het Bouwbesluit;
- Een gevelmuur is bij de woning 32a op de verkeerde plaats gerealiseerd waardoor de spouw te smal is en voldoet de isolatiewaarde niet. Dit is in strijd artikel 5.3, eerste lid 3.6, tweede lid van het bouwbesluit.
- Doordat de gevelmuur bij de woning 32a op de verkeerde plaats staat zijn er vochtplekken op de muren geconstateerd. Hierdoor voldoet de gevelconstructie niet aan de vochtwerende eisen conform artikel 3.21, eerste lid van het Bouwbesluit;
- Onderstaande constatering is strijdig uitgevoerd volgens dit artikel van de vergunning. Dit is in strijd met het brandveiligheidsrapport "Rapport toetsing brandveiligheid van de Brandweer Midden- en West-Brabant , programma Risicobeheersing" d.d. 4 mei 2021 met het kenmerk DVR 2021-100090. Dit rapport maakt onderdeel uit van de vergunning. Hierdoor zijn de voorschriften die hierin zijn opgenomen qua brandveiligheid direct bindend voor de vergunning;
- Er is geen brandmelder in de centrale hal aangebracht;
- Daarnaast zijn de toegangsdeuren vanuit de centrale hal naar de appartementen en bergingen niet brandwerend;
- Er bij woningen 32a en 32 b een ventilatiebuis aangebracht die door een brandscheiding heengaait waar niet van is aangetoond dat deze brandwerend is afgewerkt;

Datum verzonden

Ons kenmerk
2023-0303231

Betreft
Voornemen tot last onder dwangsom

Bijlage(n)
1. Constateringsrapport d.d. 21 september 2023

Behandeld door

[Redacted] J

Team
Team Veiligheid Toezicht
Handhaving

E-mail
[Redacted] J @gemeentealtena.nl

- Tevens is er sprake van een groot gat in de brandscheiding tussen centrale hal en de woonruimtes op de eerste verdieping doordat er geen brandwerend plafond is aangebracht in de meterkasten op de centrale hal op de eerste verdieping.

Begunstigingstermijn

Wij verzoeken u om binnen een termijn van vier weken na de dag Van verzending van deze brief de hierboven beschreven strijdigheden van de vergunning en bouwbesluit ongedaan te maken. Dit betekent dat u aan het volgende moet doen om de overtredingen te beëindigen:

- Trapleuning aanbrengen waar deze conform het constateringsrapport d.d. 21 september 2023 ontbreekt;
- Valbeveiliging realiseren bij alle trappen;
- Valbeveiliging aanbrengen op het dakterras;
- Overklauterbaarheid bij de ramen ongedaan maken;
- Het realiseren van een meterkastventilatie;
- Ervoor zorgdragen dat de gevelconstructie op een zodanige wijze wordt uitgevoerd waardoor voldaan wordt aan het bouwbesluit voor wat betreft de vochtwerendheid van de gevelconstructie;
- Ervoor zorgdragen dat de gevelconstructie op een zodanige wijze wordt uitgevoerd waardoor voldaan wordt aan het bouwbesluit voor wat betreft de isolatiewaarde van de gevelconstructie;
- De maatregelen zoals deze zijn opgenomen in het Rapport "toetsing brandveiligheid van de Brandweer Midden- en West-Brabant, programma Risicobeheersing" d.d. 4 mei 2021 met het kenmerk DVR 2021-100090 op de juiste wijze uit te voeren zodat voldaan wordt aan de eisen rondom brandveiligheid.

Wettelijk kader

Ingevolge van artikel 2.3 sub b Wabo in samenhang met bouwbesluit en bouwverordening is het verboden te handelen in strijd met een voorschrift van een omgevingsvergunning.

Overtreder

Doordat u heeft nagelaten om conform artikel 2.25, tweede lid van de Wabo aan te geven dat u geen vergunninghouder meer bent en wie er vervolgens vergunninghouder zijn geworden, bent u volgens de Wabo nog steeds vergunninghouder. U heeft dan de mogelijkheid om de geconstateerde overtredingen te beëindigen. Doordat u vergunninghouder bent en in staat bent om een einde te maken aan de overtredingen, kunt u dan ook als overtreder worden aangemerkt.

Overtreding

Omdat er in strijd is gehandeld met de voorschriften van de omgevingsvergunningen met de kenmerken OV20210415 en OV202100134 handelt u in strijd met artikel 2.3 sub b Wabo. Daarnaast handelt u in strijd met artikel 2.25, tweede lid Wabo. U heeft over

een periode van tenminste anderhalf jaar en meerdere gesprekken nagelaten om de geconstateerde overtredingen te beëindigen en conform de omgevingsvergunning en bouwbesluit en/of bouwverordening te bouwen met betrekking tot de veiligheid van de appartementen. In de voorschriften van de omgevingsvergunning werd aangegeven dat u moet voldoen aan de eis van het bouwbesluit en bouwverordening. Aangezien dit niet is gebeurd, is er nu sprake van een overtreding.

Legalisatiemogelijkheden

In de vergunning is expliciet aangegeven dat er voldaan moet worden aan het Bouwbesluit en/of de bouwverordening. Aangezien het hier gaat om strijdigheden die betrekking hebben op de veiligheid van de bewoners als mede de veiligheid van de aangrenzende panden is er geen mogelijkheid tot legalisatie van de strijdigheden.

Beginselplicht tot handhaving

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in onder meer haar uitspraak van 30 juni 2004, inzake nummer 200307335/1, het volgende geoordeeld: "gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien".

Voornemen last onder dwangsom

Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet juncto artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zijn wij bevoegd om een last onder dwangsom op te leggen met de strekking om de overtreding geheel of gedeeltelijk te herstellen met de verplichting tot betaling van een geldsom indien de last niet of niet tijdig wordt uitgevoerd.

Wij verzoeken u om binnen een termijn van vier weken na de dag van verzending van deze brief de strijdigheden van de vergunning en bouwbesluit ongedaan te maken. Dit betekent dat u aan het volgende moet voldoen:

- Trapleuning aanbrengen waar deze conform het constateringsrapport d.d. 21 september 2023 ontbreekt;
- Valbeveiliging realiseren bij alle trappen;
- Valbeveiliging aanbrengen op het dakterras;
- Overklauterbaarheid bij de ramen ongedaan maken;
- Het realiseren van een meterkastventilatie;
- ervoor zorgdragen dat de gevelconstructie op een zodanige wijze wordt uitgevoerd waardoor voldaan wordt aan het bouwbesluit voor wat betreft de vochtwerendheid van de gevelconstructie;

- ervoor zorgdragen dat de gevelconstructie op een zodanige wijze wordt uitgevoerd waardoor voldaan wordt aan het bouwbesluit voor wat betreft de isolatiewaarde van de gevelconstructie;
- De maatregelen zoals deze zijn opgenomen in het Rapport "toetsing brandveiligheid van de Brandweer Midden- en West-Brabant, programma Risicobeheersing" d.d. 4 mei 2021 met het kenmerk DVR 2021-100090 op de juiste wijze uit te voeren zodat voldaan wordt aan de eisen rondom brandveiligheid.

Indien u niet aan de lastgeving voldoet, zijn wij voornemens om door middel van een last onder dwangsom de strijdige situatie te (laten) beëindigen. Dit zou betekenen dat u aan ons, zoals gesteld in artikel 5:32b lid 1 van de Awb het hieronder genoemde geldbedrag verschuldigd bent. Op basis van artikel 5:32b lid 2 van de Awb wordt er tevens een maximum bedrag vastgesteld, waarboven geen dwangsom meer verbeurd mag worden. Het geldbedrag kunnen wij, verhoogd met de op de invordering van het geldbedrag vallende kosten, bij invorderingsbeschikking zoals vastgesteld in artikel 5:37 Awb invorderen. Bij vaststelling van de dwangsom is rekening gehouden met het financiële voordeel dat u hebt bij de overtredingen. De hoogte van de opgelegde dwangsom moet zoals wettelijk vastgelegd in artikel 5:32b lid 3 Awb in redelijke verhouding tot de zwaarte van het geschonden belang staan.

Wij zijn voornemens te besluiten tot de volgende dwangsommen
De dwangsom bedraagt per week dat niet aan de last is voldaan na de gesteld termijn:

- €25.000 euro zegge: vijftigduizend euro, met een maximum van €250.000 zegge: tweehonderdvijftigduizend euro).

Geen dwangsom zal meer worden verbeurd boven dit maximum.

Zienswijze

Ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt u in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit. U krijgt hiervoor een termijn van vier week ingaand op de dag volgend op de verzenddatum van deze brief.

Indien de wens bestaat om de zienswijze mondeling in te dienen, kan contact worden opgenomen met mevrouw [REDACTED] bereikbaar via het e-mailadres [REDACTED]@gemeentealtena.nl.

Wanneer voor de schriftelijke indiening wordt gekozen, dan kunt u uw brief richten tot:
College van burgemeester en wethouders van Altena

4286 ZG Almkerk.

Zet het volgende in uw zienswijze:

- uw naam en adres;
- het voorgenomen besluit waar u het niet mee eens bent (het zaaknummer);

- waarom u het niet eens bent met het voorgenomen besluit;
- de datum waarop u de zienswijze schrijft;
- uw handtekening;
- eventueel een schriftelijke machtiging met handtekening indien iemand anders namens u de zienswijze indient.

Toezenclng

Om er zeker van te zljn dat deze brief u bereikt is de zowel per aangetekende als per gewone post verzonden.

Vragen

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geinformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mevr. [redacted] J Zij is bereikbaar per mail [redacted]@gemeentealtena.nl.

Met vriendelijke groet,

[redacted] van de gemeente Altena,

[redacted] J

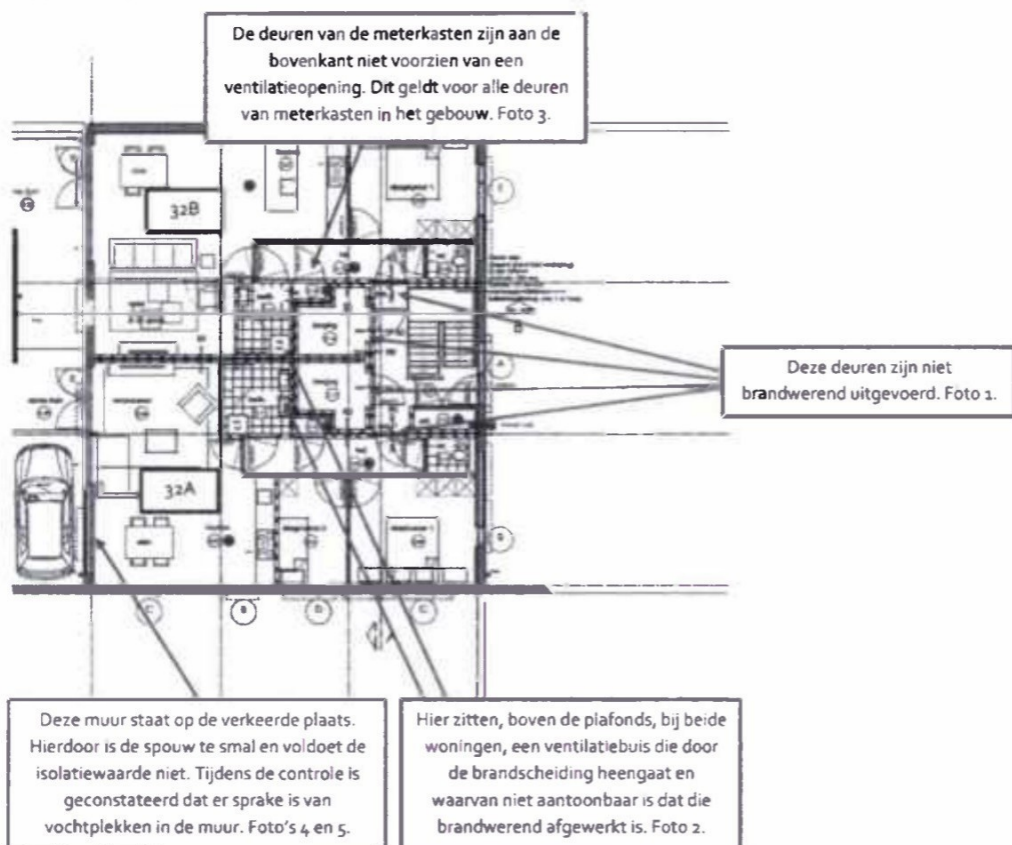
Teammanager Veiligheid, Toezicht en Handhaving

Bouwrapportage V.T.H.

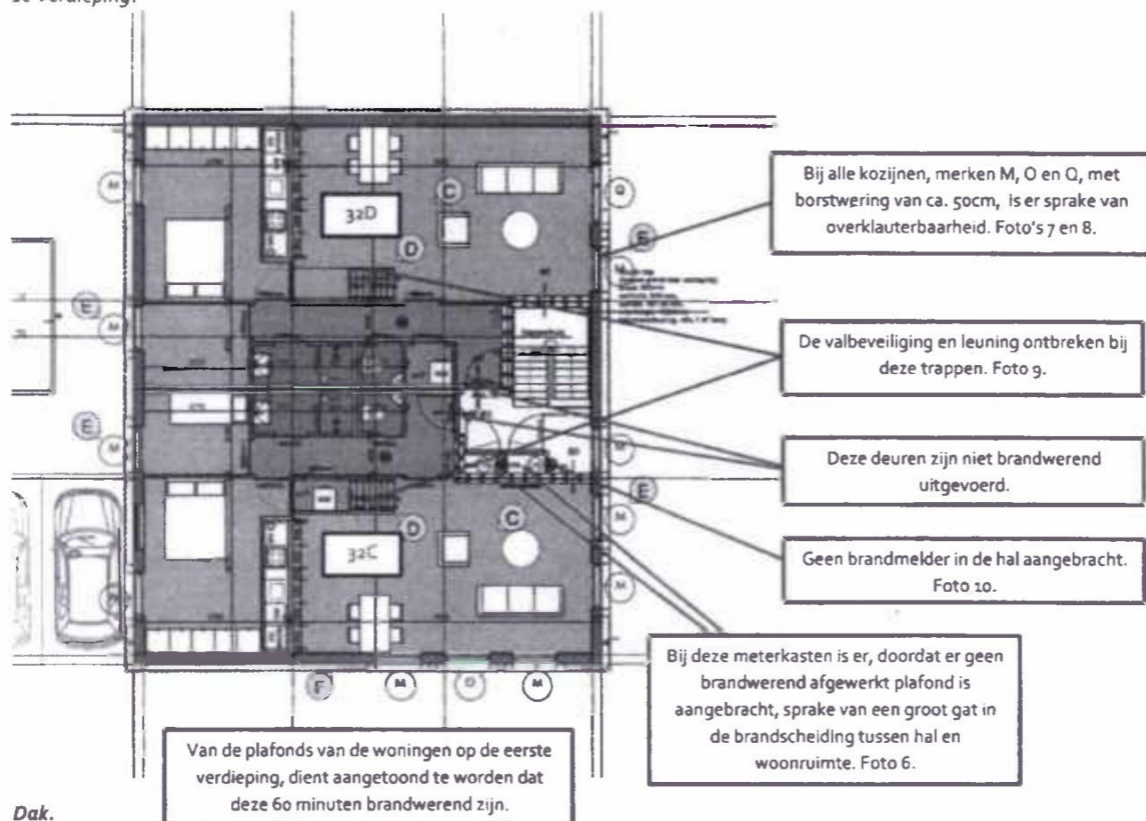
Datum bezoek:	21-09-2023	 Gemeente Altena
Tijd bezoek:	10.30uur	
Plaats bezoek:	Havenstraat 32 a t/m d, 4251BC, Werkendam.	
Naam eigenaars:	J (nog geen sleutel ontvangen vanwege een geschil met de aannemer)	
Adres:	Havenstraat 32 J	
Postcode en plaats:	4251BC, Werkendam J van der Havenstraat 3 J	
	4251BC, Werkendam J	
	Havenstraat 3 J	
	4251BC, Werkendam J	
	Havenstraat J	
	4251BC, Werkendam J	
Adres overtreding:	J J J	
Kadastraal gegevens:	WKD00Q3043	
Zaak type:	Bestemmingsplannen toezicht.	
Zaak nummer:	2023-030231 Behorend bij OV20210134 en OV20210415 en zaak nr. 2021-015821.	
Omschrijving zaak:	Handhaving overtreden voorschriften vergunning en naleving bouwbesluit Havenstraat 32 a b c en d Werkendam.	
Type overtreding:	Handelen in strijd met R.O.	
Tijdens bezoek gesproken met:	J van Compagnon Investments. J Bouwadvies. J bewoner J J toekomstig bewoner J	
	Aanwezig in appartement 32 J	
Toeziethouders:	J en J	
Tel.nr.:	0183-516 J	
E-mail:	J@gemeentealtena.nl J	
Prioriteit:	Hoog.	
Laatste uitgevoerde controle:	21-09-2023	
Wetgeving:	Wabo en Bouwbesluit.	
Bouwbesluit artikelen van toepassing:	Trapleuning: Hoofdstuk 2, afdeling 2.5., artikel 2.35. Valbeveiliging trappen: Hoofdstuk 2, afdeling 2.3., artikel 2.17, lid 2 Valbeveiliging dakterras: Hoofdstuk 2, afdeling 2.3., artikel 2.17, lid 1 Overklauterbaarheid ramen: Hoofdstuk 2, afdeling 2.3., artikel 2.24, lid 2 Meterkastventilatie: Hoofdstuk 3, afdeling 3.6., artikel 3.32, lid 2 Wering van vocht geldende voor de gevelconstructie: Hoofdstuk 3, Afdeling 3.5., artikel 3.21, lid 1. Isolatie waarde geldende voor de gevelconstructie: Hoofdstuk 5, Afdeling 5.1 artikel 5.3, lid 1.	
Vergunningsvoorschriften van toepassing:	Brandveiligheid. Rapport toetsing brandveiligheid van de Brandweer Midden- en West-Brabant, programma Risicobeheersing van 4 mei 2021 met het kenmerk DVR 2021-10C090.	
Aanleiding:	Tijdens de bouw is verschillende keren geconstateerd dat er strijdig met de vergunningen en Bouwbesluit gebouwd werd. Hier zijn de aannemer, Van Houweling Real Estate, en de projectontwikkelaar Compagnon Investments, gedurende de bouw, regelmatig op aangesproken en via e-mails op aangeschreven. Deze aanschrijvingen en mondelinge verzoeken om de gebreken aan te passen, hebben niet het gewenste resultaat gehad. Nu de panden opgeleverd zijn, blijken de gebreken nog steeds aanwezig te zijn. Deze controle was om de gebreken in kaart te brengen.	
Constatering:	De woningen wijken op verschillende punten af van de vergunning en Bouwbesluit 2012. Op het moment van het bezoek, was er één woning, Havenstraat 32c, in gebruik genomen.	

Overzicht geconstateerde overtredingen.

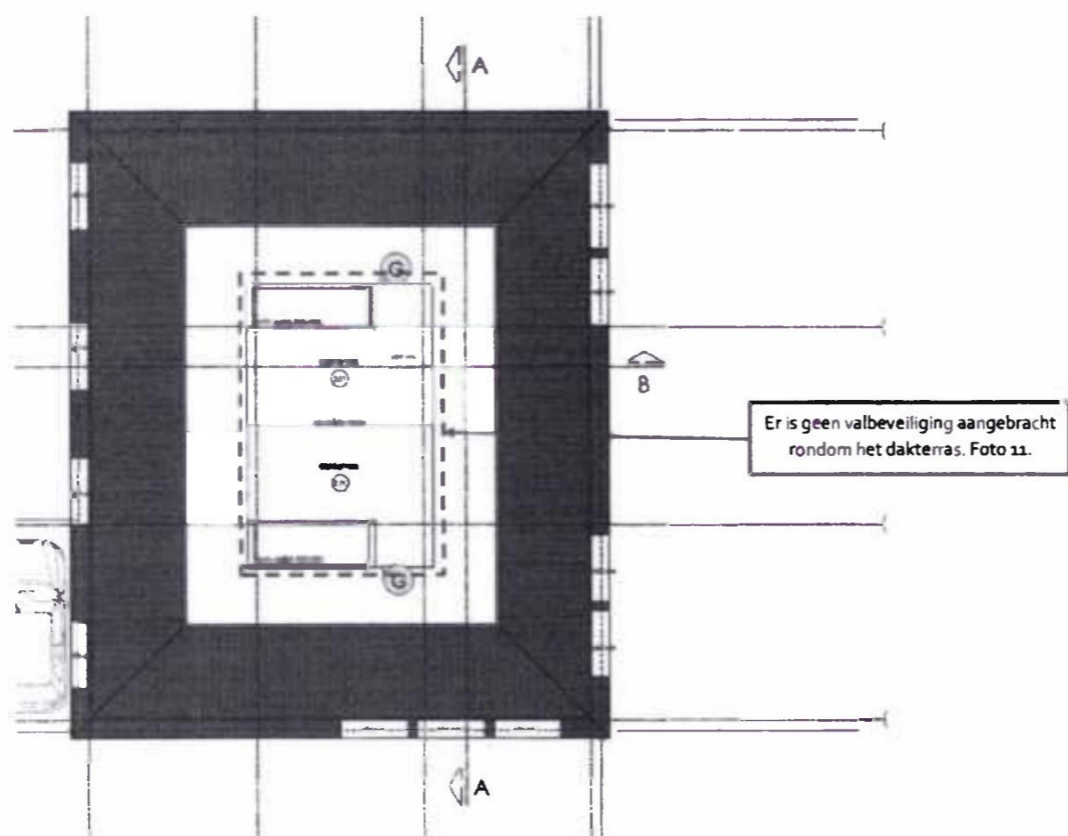
Begane grond.



1e Verdieping.



Dak.



Fotoblad.

Foto's begane grond.



Foto 1. De toegangsdeuren van de appartementen en bergingen zijn niet brandwerend. Foto 2. Deze buis loopt door een brandscheiding.



Foto 3. Bij de meterkasten ontbreekt de ventilatieopening aan de bovenkant. Foto 4. Vochtplekken op de muur.



Foto 5. Hier is duidelijk te zien dat de totale dikte van deze muur afwijkt.

Foto's 1^e verdieping.

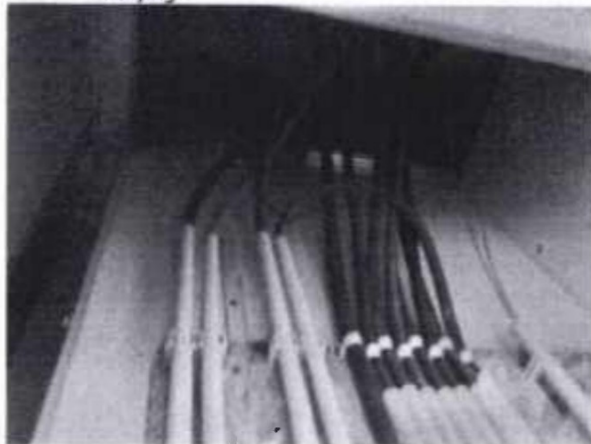


Foto 6. Er is, in de meterkasten, een groot gat in de brandscheiding tussen hal en woning. Foto 7. Hier is sprake van overklauterbaarheid.

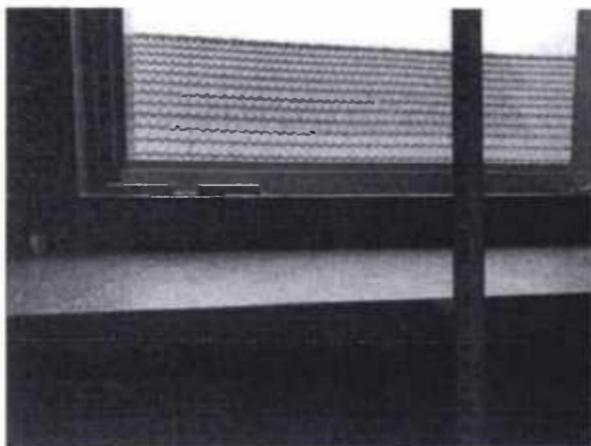


Foto 8. De hoogte van de vensterbank is ca. 50cm.

Foto 9. Geen valbeveiliging en leuning.

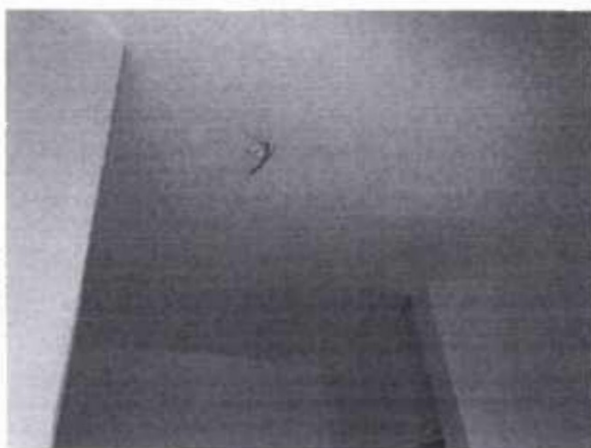


Foto 10. Geen brandmelder in de hal.

Foto dak. Foto 11. Geen valbeveiliging rondom dakterras.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen