

Onafhankelijke commissie voor de behandeling van bezwaarschriften
van de gemeente Altena
Sportlaan 170
4286 ET ALMKERK

Datum verzonden

8 november 2021

Uw brief

Ons kenmerk

D2021-11-003020

2021-023889

Betreft

Verweerschrift

Bijlage(n)

0

Behandeld door

[REDACTED]

Team

Team Veiligheid Toezicht
Handhaving

Telefoonnummer

[REDACTED]

E-mail

[REDACTED]@gemeentealtena.nl

Geachte leden van de commissie,

Op 19 juli 2021 hebben wij een bezwaarschrift ontvangen gericht tegen ons besluit van 22 juni 2021, verzonden 23 juni 2021 inhoudende het opleggen van een last onder dwangsom vanwege het splitsen van een woning zonder dat hiervoor een vergunning is verleend. Onderstaand treft u ons verweerschrift op dit bezwaar aan.

Ontvankelijkheid

Het ingediende bezwaarschrift is binnen de gestelde termijn van 6 weken ingaand op 23 juni 2021 ingediend. Wij vragen u wel om na te gaan of er door [REDACTED] een volmacht is verstrekt aan gemachtigde. Deze hebben wij niet aangetroffen bij het bezwaarschrift. Indien deze voor de zitting alsnog wordt overgelegd, kunnen wij stellen dat het ingediende bezwaarschrift voldoet aan de gestelde eisen

Gronden bezwaarschrift

Gemachtigde heeft de volgende gronden aangevoerd:

- Bij aankoop van het pand in 2002 zou het gebouw al in gebruik zijn als twee woningen en een eigen huisnummer, het zou dus gaan om een bestaande situatie die door bezwaarmaker ongedaan is gemaakt en in 2019 weer is hersteld.
- Er is geen sprake van bouwen omdat er geen sprake is van een bouwwerk omdat er een niet dragende muur heeft verwijderd en weer terug heeft gebouwd.
- Er zou onvoldoende blijken dat het niet legaliseerbaar zou zijn en hiermee zou het besluit niet zorgvuldig zijn voorbereid.
- De splitsing is niet in strijd met artikel 2.1 lid a van de Wabo omdat er niet gebouwd is.
- Er is geen sprake van strijd met het bestemmingsplan omdat er niet vrijstaand gebouwd hoeft te worden omdat er geen maximaal aantal woningen is opgenomen.
- Er zou sprake zijn van overgangsrecht omdat de woning al gesplitst zou zijn op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan
- De zwaarte van de handhavingsmaatregel voor [REDACTED] zou te hoog zijn ten opzichte van het te dienen doel daar hij [REDACTED]

Gemeentehuis Altena

Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

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

- Het gelijkheidsbeginsel is geschonden omdat de buurman van meneer een veel langere begunstigingstermijn heeft gekregen dan meneer.
- Het college handelt in strijd met artikel 8 EVRM omdat de handhaving niet op een wettelijk voorschrift is gebaseerd.

Weerlegging gronden

Verweerder wenst als volgt op de ingediende gronden te reageren:

1. In maart 2016 en november 2027 is aan [redacted] al kenbaar gemaakt (**productie 4**) dat er slechts één vrijstaande woning op het perceel is toegestaan en dat het aantal huisnummers geen recht op woningen geeft. Tevens is aangegeven dat het splitsen van de woning niet zal worden toegestaan. De rechtsvoorganger van de gemeente Altena heeft dus ruim voor het splitsen van de woning in 2019 en de verkoop van een gedeelte van de woning al kenbaar gemaakt dat er niet twee woningen zijn toegestaan. Gemachtigde geeft aan dat tot 2019 er sprake is van één woning. In december 2016 is het bestemmingsplan [redacted] vastgesteld. Onder dat bestemmingsplan zou er sprake kunnen zijn geweest want overgangsrecht indien er op dat moment, wat door gemachtigde wordt bestreden want sinds 2002 in gebruik als één woning, twee woningen aanwezig zouden zijn. Echter op 27 maart 2018 is een nieuw bestemmingsplan "[redacted]" vastgesteld waarbij er wederom sprake moet zijn van één vrijstaande woning. Hiermee kan er dan ook geen sprake meer zijn van overgangsrechtelijke bescherming en is door het aanbrengen van een scheidingsmuur tussen de twee woningen strijd met het bestemmingsplan ontstaan en is er geen sprake van een herstelde situatie.
2. Het aanbrengen van een scheidingswand waarbij van één woning twee woningen worden gemaakt is wel degelijk bouwen. Er ontstaat namelijk een nieuwe woning waarvoor geen vergunning is. Verweerder stelt dan ook dat er een nieuwe extra woning is ontstaan waardoor er sprake is van een constructie van enige omvang, lees een hele nieuwe woning. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan [redacted] bouwen omschreven als *het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk*. Het bouwwerk is veranderd.
3. Vanaf 2016 is aan [redacted] aangegeven dat twee woningen op het perceel niet zijn toegestaan en niet zullen worden toegestaan. Het gegeven dat in 2018 bij het nieuwe bestemmingsplan nog altijd sprake is van één bouwvlak waar dus maar één vrijstaande woning mag worden gebouwd, maakt meer dan voldoende onderbouwd dat er geen mogelijkheid tot het legaliseren van de woningsplitsing. Tevens is voordat de handhavingprocedure is opgestart een gesprek geweest met [redacted], zijn partner en haar zoon en wel op 17 februari 2020. In dit gesprek is duidelijk gemaakt dat er sprake is van een illegale situatie en dat dit niet legaliseerbaar is. Het gespreksverslag is als productie bijgevoegd in het procesdossier. Het besluit is dus juist heel zorgvuldig voorbereid.

4. Op de verbeelding heeft het perceel de bestemming "gemengd" met de bouwaanduiding "vrijstaand". Daarnaast is er een bouwblok aangegeven. Het perceel wordt volledig voor de woonfunctie gebruikt. Verder moet volgens de bouwvoorschriften woningen gebouwd worden als "vrijstaand". Dit maakt al dat er niet meer dan 1 woning aanwezig mag zijn. Daarnaast is onder het algemeen strijdig gebruik van artikel 22.1 bepaald dat er GEEN nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd.
5. Zoals al gesteld onder 1 is er geen sprake van overgangsrechtelijke bescherming.
6. [REDACTED] heeft ondanks diverse afwijzingen van de zijde van de gemeente willens en wetens de woning gesplitst en een gedeelte verkocht. Hierbij heeft hij, zoals de makelaar heeft verklaard, aangegeven dat hij de splitsing in orde zou maken. Hij wist dus dat wat hij deed in strijd met de regels was. Ondanks dat heeft hij een verkoopprijs van meer dan € [REDACTED] opgestreken. Er is aan hem, ook in de civiele zaak van de kopende partij, diverse mogelijkheden gedaan om deze zaak op te lossen. Meneer wenst hier niet aan mee te werken. Het willens en wetens een koper bedriegen weegt voor ons als college zwaarder dan zijn zorgbehoevendheid.
7. Het college heeft ook de koper een voornemen last onder dwangsom verzonden. Hier zit inderdaad een ruimere begunstigingstermijn. De reden hiervoor is dat de koper willens en wetens is bedrogen en momenteel in bezit is van een onverkoopbare en waardeloze woning waarbij de verkoper niet genegen is het op te lossen. Het college heeft de vrijheid om elke handhavingszaak op zichzelf te beoordelen. Er is dan ook geen strijd met het gelijkheidsbeginsel.
8. Er is geen strijd met artikel 8 EVRM daar dit artikel niet zover strekt dat het college niet mag optreden tegen een illegale situatie waardoor iemand zijn woning verliest. Meneer en zijn partner hebben meer dan voldoende tijd, te weten al ruim 1,5 jaar de tijd gehad om een nieuwe woning te vinden.

Conclusie

Wij adviseren u om de bezwaarmaker ontvankelijk te verklaren tot het indienen van een bezwaarschrift en het bezwaarschrift ongegrond te verklaren. Het primaire besluit kan dan ook in stand blijven.

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

[REDACTED]
Teammanager Veiligheid, Toezicht en Handhaving

Deze brief is automatisch aangemaakt en om deze reden dan ook niet ondertekend.

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.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

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