

Advies aan het college

Onderwerp: Beslissing op bezwaar afwijzen verzoek handhaving Hoofdstraat 8-10

Portefeuillehouder: M.P.C. Hofkens

Cluster: Buitenruimte/EK

Openbaar ☒

Vertrouwelijk ☐

Geheim ☐

1 Samenvatting

Op Hoofdstraat 8-10 is een winkelpand gebouwd. Het pand is conform vergunning gebouwd. Tijdens de bouw is de dakgoot van het naastgelegen pand ingebouwd. Verder zijn vanwege de werkzaamheden scheuren in het naastgelegen pand op de Hoofdstraat 12 groter geworden. Ook is een raam op de erfgrans vergund en gebouwd. De eigenaar van het naastgelegen perceel heeft een verzoek om handhaving ingediend tegen deze aspecten. Doordat geen sprake is van een bestuursrechtelijke overtreding heeft uw college besloten om het verzoek om handhaving af te wijzen. Tegen dit besluit heeft de verzoeker om handhaving bezwaar ingesteld. Dit bezwaarschrift is behandeld door de bezwaarschriftencommissie, die advies heeft uitgebracht.

2 Aanleiding

Voor het winkelpand op Hoofdstraat 8-10 te Raamsdonksveer is een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend. De vergunninghouder heeft het winkelpand gebouwd in overeenstemming met de verleende vergunning, met uitzondering van de gevel aan de achterkant. Tijdens de bouwwerkzaamheden is volgens de eigenaar van het naastgelegen perceel (hierna: de buurman) schade ontstaan aan zijn pand Hoofdstraat 12. Ook is zijn dakgoot ingebouwd. Daardoor kan hij geen onderhoud plegen aan zijn dakgoot.

De buurman heeft een verzoek om handhaving ingediend tegen het winkelpand. Hij heeft gevraagd om handhavend op te treden tegen de ingebouwde dakgoot, verzakkingen, lekkages, risico's en een onwettig open raam.

Uw college heeft besloten om het verzoek af te wijzen, aangezien er geen overtreding van een bestuursrechtelijk voorschrift plaatsvindt. Tegen dit besluit heeft de verzoeker bezwaar ingesteld. Het bezwaarschrift is behandeld door de Vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften (hierna: de bezwaarschriftencommissie). Zij heeft geadviseerd om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

3 Beoogd effect

Op het bezwaarschrift moet een beslissing op bezwaar worden genomen.

3.1 Motivatie/argumenten

Verzoek om handhaving

Het verzoek om handhaving ziet op de ingebouwde dakgoot, verzakkingen, lekkages, risico's en een onwettig open raam. Om handhavend te kunnen optreden moet er een bestuursrechtelijke overtreding zijn waarvoor uw college de bevoegdheid heeft om handhavend op te treden.

Uit controle ter plekke blijkt duidelijk dat de dakgoot is ingebouwd. De vraag is echter of er een bestuursrechtelijke regel wordt overtreden. De buitenmuur grenzend aan Hoofdstraat 12 is gebouwd conform de verleende omgevingsvergunning. Dit betekent dat er geen overtreding van een bestuursrechtelijk voorschrift is. Er is daarom geen grondslag om handhavend op te treden voor dit aspect.

Voor de verzakkingen, lekkages en risico's geldt dat het hier gaat om een privaatrechtelijke kwestie. Weliswaar zijn bij de bouwkundige na-opname grotere scheuren geconstateerd waarvan het aannemelijk is dat die komen door de sloop- en bouwwerkzaamheden. De schade echter is niet dermate dat daartegen op dit moment kan worden opgetreden. De bouwwerkzaamheden zijn afgelopen, behoudens wat afwerkwerkzaamheden. Het is niet aannemelijk dat de scheuren op korte termijn groter zullen worden door werkzaamheden die op Hoofdstraat 8-10 worden uitgevoerd. Er is daardoor geen grondslag om handhavend op te treden voor dit aspect.

In het winkelpand zit aan de zijkant (gericht naar Hoofdstraat 12) een raam. Dit raam is aangevraagd en vergund in de omgevingsvergunning. Het raam is ook conform de omgevingsvergunning geplaatst. Er is geen sprake van overtreding van een bestuursrechtelijk voorschrift.

De aspecten waarop wordt verzocht om handhavend op te treden, betreffen geen bestuursrechtelijke overtreding. Er is daarom geen grondslag om tegen één van deze punten op te treden. Het advies is daarom om het verzoek om handhaving af te wijzen. Alvorens het definitieve besluit wordt genomen, diende eerst een voornemen te worden verstuurd. In dat voornemen hebben wij aangegeven waarom wij van plan zijn om het verzoek af te wijzen.

Zienswijze

De verzoeker heeft een zienswijze ingediend. Hij voert een drietal gronden aan die in het kort op het volgende neerkomen. Hij voert aan dat in een gesprek in september 2017 op het gemeentehuis de heer Pieper heeft aangegeven dat er twee opties van bouwen zijn. Ofwel de panden worden tegen elkaar aangebouwd. Ofwel er moet een tussenruimte tussen panden zijn, zodat onderhoud aan de gevel kan plaatsvinden.

Ten tweede vindt er volgens verzoeker wel een overtreding van een wettelijk voorschrift plaats. Afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 wordt overtreden. Het bouwplan voldoet niet aan het gestelde uit deze afdeling. Zo had de bouwer voorzieningen moeten treffen om de aanbouw van Hoofdstraat 12, die niet is onderheid, te beschermen. In een – in opdracht van verzoeker opgestelde – rapportage van ingenieursbureau MUC zijn noodzakelijke aangegeven om de stabiliteit van het pand Hoofdstraat 12 te waarborgen. De bouwer heeft nagelaten om deze noodzakelijke maatregelen te treffen. Doordat tijdens de bouw geen sprake is van een veilige situatie moet ofwel de bouwer zijn afgeweken van de omgevingsvergunning ofwel heeft de gemeente de aanvraag de aanvraag niet goed beoordeeld.

Ten derde merkt verzoeker op dat in de omgevingsvergunning niets vermeld staat van de aansluitdetails tussen de bestaande en de nieuwbouw. Hierdoor zouden bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd die niet zijn opgenomen in de omgevingsvergunning.

Gemeentelijke reactie

In artikel 23, aanhef en onder e, van het bestemmingsplan “Centrum Raamsdonksveer” is opgenomen dat het voorschrift van de Bouwverordening betreffende de ruimte tussen bouwwerken niet van toepassing is. Dit betekent dat ook een kleine tussenruimte tussen twee panden is toegestaan.

Afdeling 8.1 van het Bouwbesluit regelt het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder *tijdens* het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Doordat de bouwwerkzaamheden zijn afgerond, betekent dat dat nu geen overtreding kan plaatsvinden meer op dit artikel kan worden gedaan.

De gebouwen staan niet tegen elkaar aan. Alleen de goot in gedeeltelijk ingemetseld. Hiervoor is dit al behandeld. Dit punt had ook meer gepast in een bezwaarschrift tegen de omgevingsvergunning.

Gewijzigde achtergevel

De vergunninghouder heeft wel de achtergevel gewijzigd uitgevoerd. Het verzoek om handhaving ziet hier niet op. Dit is dan ook geen reden om het verzoek om handhaving toe te wijzen. Wel zal de vergunninghouder hierop worden gewezen. Dit is echter een andere procedure.

Bezwaarschrift

In het bezwaarschrift staan – kort samengevat – de volgende gronden:

1. Er is niet of nauwelijks gecontroleerd.
2. Er heeft een onjuiste belangenafweging plaatsgevonden.
3. De tussenruimte tussen beide panden is te klein.
4. Het vertrouwensbeginsel wordt geschonden. Door een ambtenaar van de gemeente zijn toezeggingen gedaan die niet worden nagekomen.
5. Handhaving had in een eerder stadium moeten plaatsvinden.

Gemeentelijk verweerschrift

Als verweer zijn – kort samengevat – de volgende argumenten aangevoerd:

1. Door de gemeente zijn diverse controles uitgevoerd. Tijdens de controles zijn geen overtredingen geconstateerd.
2. Onderdeel van besluitvorming – bij handhaving – is dat de verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen. In dit geval is aan de eigenaar van Hoofdstraat 8-10 een omgevingsvergunning voor bouwen verleend. Die omgevingsvergunning is onherroepelijk. De vergunninghouder heeft

- daardoor bestuursrechtelijk gezien het recht om een winkelpand te mogen bouwen. Het belang van rechtszekerheid van vergunninghouder gaat boven de privaatrechtelijke belangen van reclamant.
3. In artikel 23.1, aanhef en onder e, van het bestemmingsplan 'Centrum' is bepaald dat artikel 2.5.17 van de Bouwverordening niet van toepassing is. Artikel 2.5.17 van de Bouwverordening gaat over de ruimte tussen bouwwerken. Er geldt daardoor geen eis dat er een minimale ruimte tussen de panden moet zijn. De uitgevoerde, kleine tussenruimte is conform de omgevingsvergunning. Er vindt dus geen overtreding van een wettelijk voorschrift plaats.
De nadelige gevolgen die reclamant naar voren brengt, zoals dat hij zijn bestaande riolering niet meer kan gebruiken en bereiken en dat hij geen onderhoud meer plegen, zijn privaatrechtelijke aspecten. Dit geeft geen wettelijke grondslag om bestuursrechtelijk handhavend op te treden.
 4. Zoals in het primaire besluit reeds is verwoord, is de mededeling over de gebruikelijke uitleg van het recht onvoldoende om een gerechtvaardigd beroep op het vertrouwensbeginsel te kunnen doen. Allereerst is door de ambtenaar in kwestie het gebruikelijke recht uitgelegd. Normaliter is zo'n kleine ruimte tussen gebouwen niet mogelijk. Zoals onder punt 3 is aangegeven, biedt het bestemmingsplan 'Centrum' hier wel die mogelijkheid.
Bovendien geldt dat als er al sprake zou zijn geweest van opgewekt vertrouwen (wat dus niet het geval is), dat wij dan nog een belangenafweging moeten maken. In dit geval wegen de belangen van vergunninghouder (rechtszekerheid van de verleende omgevingsvergunning) zwaarder dan die van reclamant.
 5. Tijdens eerdere controles is geen overtreding geconstateerd. Doordat is gebouwd volgens de omgevingsvergunning is er op dit moment ook geen overtreding. Om te kunnen handhaven moet er sprake zijn van overtreding van een bestuursrechtelijk voorschrift.

Advies bezwaarschriftencommissie

De bezwaarschriftencommissie komt tot de conclusie dat:

1. Het winkelpand aan de Hoofdstraat 8-10 volgens de verleende omgevingsvergunning is gebouwd.
2. Het bestemmingsplan bepaalt dat de stedenbouwkundige bepaling uit het Bouwbesluit 2012 over de ruimte tussen bouwwerken niet van toepassing is.
3. De e-mails van oktober 2017 zijn te beschouwen als een verzoek om handhaving.
4. De overige bezwaren zijn privaatrechtelijke van aard. De commissie kan deze bezwaren niet meenemen in haar advisering.

De bezwaarschriftencommissie doet ook aanbevelingen. Zo merkt zij op dat door het toestaan van een kleine tussenruimte onderhoud en reiniging van de gevel niet meer mogelijk is. Verder kan het een aantrekkelijke plek zijn allerlei ongedierte. De commissie adviseert dan ook de voorschriften van het bestemmingsplan aan te passen.

De commissie merkt verder op dat de e-mails van oktober 2017 waren bedoeld als verzoek om handhaving. Zij verwijst hierbij naar de rapporten van de Nationale Ombudsman. Verder merkt zij op dat verzoeker verschillende mogelijkheden heeft om de gemeente tot spoed aan te zetten. De bezwaarschriftencommissie hangt de mening aan dat de gemeente bewust de situatie heeft getraineed.

De bezwaarschriftencommissie geeft ten aanzien van de privaatrechtelijke kwestie aan dat het beschikken over een omgevingsvergunning niet automatisch betekent dat geen sprake meer kan zijn van een onrechtmatige daad op grond van het privaatrechtelijk. Tussen de regels door adviseert zij bezwaarmaker om een privaatrechtelijk rechtsgang te maken.

De bezwaarschriftencommissie adviseert om het bezwaarschrift en bezwaarmaker ontvankelijk te verklaren, maar het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Bemerkingen op advies bezwaarschriftencommissie

Het advies van de bezwaarschriftencommissie gaat niet in op alle bezwaren van bezwaarmaker. Zo gaat de bezwaarschriftencommissie niet in op het bezwaarpunt dat er toezeggingen zijn gedaan. Ook geeft de bezwaarschriftencommissie geen conclusie over hoe het bezwaar ten aanzien van het uitblijven van het besluit. De aanbevelingen die de bezwaarschriftencommissie doet, zijn op zijn minst merkwaardig te noemen.

Dat de bezwaarschriftencommissie een opmerking maakt dat in haar ogen een kleine tussenruimte tussen bouwwerken onwenselijk is, gaat buiten de functie van een bezwaarschriftencommissie. Het is niet aan de bezwaarschriftencommissie om gemeentelijke regelgeving ter discussie te stellen. Haar taak is om te controleren of de vastgestelde regels worden nageleefd. Daarnaast heeft de commissie als taak om de niet-juridische kanten van de bezwaren – waaronder het aanhoren van partijen en ruimte geven aan emoties – te belichten. Het is echter niet de bedoeling dat zij op de stoel van de regelgever gaat zitten.

Wat de bezwaarschriftencommissie naar voren brengt over het uitblijven van een besluit, is niet relevant in deze procedure. In deze procedure gaat het om of het genomen besluit juist is. Niet of de e-mails van

oktober 2017 als een handhavingsverzoek moeten worden beschouwd. Dit is ook op dit moment niet relevant. Er is namelijk een besluit genomen. Dat bezwaarmaker het daar niet mee eens is, is zijn goed recht. Dat hij vindt dat het te lang heeft geduurd, is begrijpelijk. Maar daar zijn andere procedures voor. De verzoeker om handhaving heeft de gemeente in gebreke gesteld. Uw college heeft daarop besloten dat de e-mails niet gezien moeten worden als een verzoek om handhaving en dat pas in maart 2018 een officiële verzoek om handhaving dat voldoet aan de vereisten is ingediend. Er is dus tijdig besloten op het verzoek om handhaving.

Inhoud besluit

Dit betekent dat het advies niet op een juiste en deugdelijke wijze tot stand is gekomen. Voor het besluit zal het verweerschrift en het advies van de bezwaarschriftencommissie als basis dienen. Daarbij zal worden aangegeven dat de opmerkingen over de status van de e-mails en de regels van het bestemmingsplan niet worden overgenomen.

De conclusie van de bezwaarschriftencommissie kan wel worden overgenomen. Dit betekent dat het bezwaarschrift ontvankelijk is, maar dat het bezwaren ongegrond zijn en dat het besluit tot afwijzing van het verzoek om handhaving in stand blijft.

3.2 Relatie met het Raadsprogramma

Niet van toepassing.

3.3 Risico's/alternatieven

Tegen de beslissing op bezwaar kan de bezwaarmaker beroep instellen bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Ook de eigenaar van het perceel Hoofdstraat 8-10 kan beroep instellen tegen het besluit.

3.4 Consequenties

3.4.1 Financieel

Niet van toepassing.

3.4.2 Juridisch

Tegen de beslissing op bezwaar kan de bezwaarmaker beroep instellen bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Ook de eigenaar van het perceel Hoofdstraat 8-10 kan beroep instellen tegen het besluit.

3.4.3 Personeel

Niet van toepassing.

3.4.4 Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

3.5 Inbreng externe partijen

Niet van toepassing.

3.6 Duurzaamheid

Niet van toepassing.

4 Vervolgstappen

De beslissing op bezwaar wordt verstuurd aan de bezwaarmaker en de derdebelanghebbende (de eigenaar van het perceel Hoofdstraat 8-10). Zij kunnen beroep instellen bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant.

5 Communicatie

De beslissing op bezwaar wordt verstuurd aan de bezwaarmaker en de derdebelanghebbende (de eigenaar van het perceel Hoofdstraat 8-10).

6 Bijlage(n)

- Verzoek om handhaving.
- Voornemen afwijzen verzoek om handhaving.
- Zienswijze.
- Besluit afwijzen verzoek om handhaving.
- Bezwaarschrift.
- Verweerschrift.
- Advies Vaste commissie voor advies van bezwaarschriften.
- Conceptbeslissing op bezwaar.

7 Advies

- 1 Kennis te nemen van het advies van de Vaste commissie van advies voor bezwaarschriften Geertruidenberg inzake het bezwaarschrift tegen het afwijzen van het verzoek om handhaving Hoofdstraat 8-10 in Raamsdonksveer van 17 juli 2018.
- 2 Besluiten om conform het advies van de Vaste commissie van advies voor bezwaarschriften Geertruidenberg inzake het bezwaarschrift en bezwaarmaker ontvankelijk te verklaren.
- 3 Besluiten om conform het advies van de Vaste commissie van advies voor bezwaarschriften Geertruidenberg het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 17 juli 2018 in stand te laten.