

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

aantekenen

Waardstraat 26
2315 KN LEIDEN

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadsbouwhuis
Langegracht 72
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14071
E-mail Leiden.nl/contact
Website Leiden.nl/gemeente

Datum 29 augustus 2018
Ons kenmerk Z/18/1229041 H180075
Onderwerp Besluit last onder dwangsom illegale dakkapel
Waardstraat 26

Contactpersoon J. van der Heiden
Doorkiesnummer (071) 516 78 34
Verzonden

Geachte

1. Inleiding

Op 2 februari 2018 heeft een toezichthouder van het team Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid geconstateerd dat aan het bij u in eigendom zijnde pand gelegen aan de Waardstraat 26, kadastraal bekend als gemeente Leiden, sectie K, perceelnummer 2179, werkzaamheden zijn uitgevoerd zonder de benodigde omgevingsvergunning. De werkzaamheden bestaan uit het plaatsen van een dakkapel op een achterdakvlak waar al een dakkapel is geplaatst. Het constateringsrapport voegen wij hierbij.

In vervolg op de constatering hebben wij op 8 augustus 2018 een brief gestuurd over de wijze waarop, en de termijn waarbinnen, de strijdigheid door u zou moeten worden opgeheven. De illegale situatie is echter nog niet ongedaan gemaakt.

2. Overtreding

Wij stellen vast dat u als eigenaar van voornoemd pand zonder omgevingsvergunning werkzaamheden heeft laten uitvoeren die bestaan uit het geheel of gedeeltelijk bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna Wabo) dan wel als eigenaar van voornoemd pand een bouwwerk in stand laat waar geen omgevingsvergunning voor is verstrekt (artikel 2.3a Wabo).

3. Legalisering

Zoals wij in onze brief van 8 augustus 2018 reeds hebben medegedeeld is de door u gerealiseerde situatie dan wel de thans bestaande situatie eerder in een vergelijkbaar geval in uw straat voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (hierna: de WML). De WML heeft daarop een negatief advies uitgebracht.

De WML stelt dat de dakkapel niet voldoet aan de criteria voor dakkapellen in dit gebied met terughoudend beheer. In dit gebied mogen dakkapellen niet boven elkaar geplaatst worden. De WML merkt op dat bij het beoordelen van dakkapellen het uitgangspunt is dat een dakkapel een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw moet zijn. Doordat op het onderste dakvlak reeds een dakkapel (opbouw) over de volle breedte van het dakvlak

aanwezig is, resteert er na de realisatie van deze dakkapel geen dakvlak meer aan de achterzijde. Hierdoor is er geen sprake meer van een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.

4. Vooraanschrijving

In onze brief van 8 augustus 2018 hebben wij u een vooraanschrijving gestuurd met daarin het voornemen u een dwangsom op te leggen indien u de overtreding niet opheft. U heeft van de zienswijzetermijn in genoemde brief geen gebruik gemaakt. Ook het informele traject heeft niet geleid tot het opheffen van de overtreding. Hiervan hebben wij u op de hoogte gesteld per brief van 19 februari 2018, verzonden op 21 februari 2018.

5. Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 125 Gemeentewet jo. artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht jo artikel 5.2, eerste lid Wabo besluiten wij:

1. u te gelasten de strijdigheid met artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder a dan wel artikel 2.3a Wabo aan het pand aan de Waardstraat 26 te Leiden (kadastraal bekend als Leiden sectie K, perceelnummer 2179) op te heffen door de dakkapel te verwijderen en het dak conform de laatst vergunde situatie te herstellen;
2. te bepalen dat de termijn, waarbinnen aan de onder 1 genoemde last voldaan moet zijn acht weken bedraagt en ingaat op de dag na verzending van dit besluit;
3. dat u, indien de strijdigheid niet of niet geheel binnen de hierboven genoemde termijn van acht weken is opgeheven, u een dwangsom van € 5.000,- (ineens) verbeurt.

6. Informatieve bepalingen

Wij wijzen u er met klem op dat indien deze € 5.000,- is verbeurd, wij de bevoegdheid hebben u wederom een (hogere) last onder dwangsom op te leggen dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang.

Ingevolge art. 5:18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zal een afschrift van het definitieve besluit worden ingeschreven in de openbare registers. Dit betekent dat het besluit ten uitvoer kan worden gelegd jegens iedere rechtsopvolger, waaronder nieuwe eigenaren. In geval van een eventuele verkoop dient u hier rekening mee te houden.

7. Bezwaar en voorlopige voorziening

Wanneer u zich niet met dit besluit kunt verenigen kunt u op grond van artikel 7:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na verzending van dit besluit bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend, en het dient ten minste de volgende gegevens te bevatten:

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

U dient tevens een kopie van de beschikking bij te voegen en, wanneer u zich laat

vertegenwoordigen, een machtiging. Het correspondentieadres van het college is Postbus 9100, 2300 PC Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende werking heeft.

Ook kunt u uw bezwaar online indienen met uw DigiD (zie ook www.leiden.nl/bezwaar).

Indien onverwijld de spoed het vereist kunt u op grond van artikel 8:81 Algemene wet bestuursrecht, nadat u een bezwaarschrift hebt ingediend bij ons college, de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Het correspondentieadres is: Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,
Namens dezen,

Mw. drs. J. van der Horst
Teammanager Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid