

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Den Helder verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 26-04-2024 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Ow Algemene regels fysieke leefomgeving - Maatwerkvoorschrift plicht treffen voorzieningen bouwwerk en betreft het volgende werkingsgebied:

BAG Identificatienummers:
0400100000006740.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 26-04-2024.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 29-04-2024 14:53.

AANGETEKEND

Middelzand 4532
1788 JK JULIANADORP



verzendinggegevens

datum : 26 april 2024
zaaknummer : 2023-011053
bijlagen : 2

behandeld door

Openbare Orde en Veiligheid

uw gegevens

brief van :
kenmerk :

onderwerp

Handhaving door gemeente

Geachte

U ontvangt deze brief omdat u eigenaar bent van het perceel Middelzand 4532, te Julianadorp, kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie N met nummer 812. Uit een controle is gebleken dat er sprake is van een overtreding op bovengenoemd perceel. Daarom leggen wij u een last onder dwangsom op. Deze brief is het vervolg op onze brief van 4 april 2024.

Wat is er vastgesteld?

Bij controle op 21 februari 2023 is door een van onze toezichthouders bouw & wonen geconstateerd, dat het pand in slechte staat van onderhoud verkeert. De woning is ernstig verwaarloosd, waardoor de uitstraling van de buurt negatief wordt beïnvloed. De voorgevel en achtergevel vertonen tekenen van ernstig achterstallig onderhoud, en de woning lijkt mogelijk onbewoond te zijn. Verder wordt er gevreesd voor mogelijke schade door vocht aan de binnenkant van de woning.

Op 11 mei 2023 heeft er naar aanleiding van deze constatering een gesprek met u plaatsgevonden op het gemeentehuis. U is toen aangezegd dat u de strijdigheid diende op te heffen. We hebben u een periode van twee maanden gegund om de strijdigheid op te heffen, omdat u heeft aangegeven dat u in de offshore werkt en geen tijd hebt gehad om aan het pand te werken. Hierna is er tweemaal contact met u geweest, op 28 juni en 31 juli. Naar aanleiding van de eerste controle heeft er een hercontrole plaatsgevonden op 15 februari 2024. Helaas werd bij de hercontrole opnieuw geconstateerd dat het pand nog steeds in een slechte staat van onderhoud verkeert. Op 8 maart 2024 is uw pand door de welstandscommissie beoordeeld. Hierin werd vastgesteld dat uw pand in een slechte staat van onderhoud verkeert en een verloederde indruk maakt. Hierdoor is er sprake van een welstandsexces (zie bijlage I, advies welstandscommissie).

Tot onze spijt hebben we niets meer van u mogen vernemen. Daarom leggen wij u een last onder dwangsom op.

Het opnamerapport van de toezichthouder vindt u bij deze brief.

Overtreder

U bent eigenaar van het perceel en daarom zien we u als overtreder (artikel 5:1 lid 2 Algemene wet bestuursrecht). U bent ook degene die de overtreding kan (laten) opheffen.

Welke wet- en regelgeving overtreedt u?

U overtreedt de volgende wet- en regelgeving:

Bezoekadres:
Willemsoord 66
1781 AS Den Helder

Postadres:
Postbus 36
1780 AA Den Helder

www.denhelder.nl
Twitter: @Gem_DenHelder
FB: gemeentedenhelder

telefoon 14 0223

Omgevingswet

Een welstandsexces tast het aanzien van de omgeving aan. Dit is in strijd met de zorgplicht van de Omgevingswet. Deze wet verplicht u alle maatregelen te nemen, binnen redelijke grenzen, om aantasting van de fysieke leefomgeving te voorkomen (artikel 1.6 en artikel 1.7 aanhef sub a Omgevingswet).

Omgevingsplan gemeente Den Helder

Het uiterlijk van bestaande bouwwerken mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand (artikel 22.7 Omgevingsplan gemeente Den Helder)

Legalisatie-onderzoek

Wij hebben onderzocht of de overtreding op een andere manier dan door handhaving kan worden opgelost. Bijvoorbeeld door de verlening van een vergunning. Legalisatie van de overtreding is echter niet mogelijk omdat het een welstandsexces betreft. Welstandsexces doelt op een situatie waarbij een bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Zienswijze

Wij hebben u in de gelegenheid gesteld uw zienswijze kenbaar te maken. Daarvan heeft u geen gebruik gemaakt.

Dit betekent dat wij u een last onder dwangsom opleggen.

Belangenafweging

Bij overtredingen moeten wij handhaven. Wij kunnen alleen afzien van handhaven als dit onevenredig is tot het belang daarvan. Dit is niet het geval omdat het belang van beëindiging van de overtreding groter is dan uw belang bij het voort laten bestaan van de overtreding. Reden hiervoor is dat het algehele beeld van uw pand afbreuk doet aan de kwaliteit van de omgeving en in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Daarbij is sprake van aantasting van het aanzien van de omgeving.

Bovendien willen wij precedentwerking tegengaan. Als wij niet optreden tegen de overtredingen in uw situatie, kunnen wij dat ook niet meer doen in soortgelijke situaties.

Evenredigheid van handhavend optreden

Wij hebben beoordeeld of handhavend optreden evenredig is aan het belang hiervan. Daarbij hebben wij gekeken naar:

1. De mate van verwijtbaarheid. Wij zijn van mening dat de overtreding volledig aan u verweten kan worden. U bent immers degene die de overtreding pleegt. Dit blijkt uit het opnamerapport van de toezichthouder. Uit dit rapport blijkt dat er ook geen noodzaak is om de overtreding te plegen, anders dan uw eigen belang.
2. De gevolgen van de last onder dwangsom. Een gevolg van de last is dat u de overtreding zal moeten beëindigen. Dit hebben wij besproken onder de belangenafweging. Een ander gevolg is dat u bij het niet voldoen aan de last dwangsommen moet betalen. Omdat u echter redelijkerwijze aan de last kan voldoen, kunt u voorkomen dat u dwangsommen moet betalen.

Last onder dwangsom

U moet de overtreding (laten) beëindigen. Ook moet u (laten) zorgen dat de overtreding niet opnieuw plaatsvindt of voortduurt. Dit dient u te doen door de volgende maatregelen te (laten) treffen:

- Het herstellen van de beschadigde en rotte delen aan zowel de voor- als achtergevel;
- Het herstellen van de latei boven het kozijn;
- Het vervangen van zowel het kozijn als de boeidelen;
- Het verwijderen van de beplanting aan de binnenzijde van het kozijn;
- Het opruimen van de overwoekerde tuin en omgewaaide schutting;
- Het herstellen van de hemelwaterafvoer;
- Het aanvullen van ontbrekende pannen in het dakschild.

De overtredingen dienen opgeheven te blijven.

U krijgt tot 25 oktober 2024 de tijd om deze strijdigheden op te lossen. Doet u dit niet dan moet u een dwangsom betalen. Wij stellen de dwangsom vast op € 500,00 per week. Met een maximum van € 2.500,00.

Als u de overtreding niet heeft opgeheven binnen de genoemde termijn, bent u van rechtswege dwangsommen verschuldigd. Hiertoe ontvangt u dan een invorderingsbesluit.

De hoogte van de dwangsom baseren wij op onze Beleidsregels begunstigingstermijnen en dwangsommen gemeente Den Helder. Wij vinden de hoogte van de dwangsom in redelijke verhouding staan tot de ernst van de overtreding.

Bevoegdheden

Onze bevoegdheden zijn geregeld in artikel 125 van de Gemeentewet, in hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht en in hoofdstuk 18 van de Omgevingswet.

Verbeuring van de dwangsom

Indien u niet, niet volledig en/of niet tijdig voldoet aan de opgelegde last, verbeurt u de hierboven omschreven dwangsom en ontstaat van rechtswege de verplichting tot betaling van de dwangsom. In dat geval zult u hierover afzonderlijk bericht van ons ontvangen.

Een verbeurde dwangsom wordt geïnd, indien nodig bij dwangbevel door een gerechtsdeurwaarder. De kosten die gemoeid zijn met het innen van een dwangsom, komen ook voor uw rekening. Een zodanig dwangbevel wordt op kosten van de overtreder bij deurwaardersexploot betekend en levert een executoriale titel op in de zin van het Tweede Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Gevolgen van het betalen van een dwangsom

Betalen van een dwangsom betekent niet dat de illegale situatie mag blijven bestaan. Wij mogen u opnieuw een last onder dwangsom opleggen. Wij mogen dan ook een hogere dwangsom opleggen. Ook kunnen wij besluiten bestuursdwang te gebruiken. Dan maken wij een einde aan de overtreding door de benodigde aanpassingen te laten uitvoeren. De kosten daarvan moet u dan betalen.

Verbeurde dwangsommen worden echter wel ingevorderd en er vindt geen terugbetaling plaats.

Voor wie geldt dit besluit nog meer?

Rechtsopvolging waarborgt in dit geval niet dat de overtreding wordt beëindigd. Vanuit het oogpunt van effectieve handhaving besluiten wij dat dit dwangsombesluit op grond van artikel 18.4a van de Omgevingswet daarom mede geldt jegens de rechtsopvolger(s) van degene(n) aan wie dit besluit is opgelegd. Dit houdt in dat eventuele rechtsopvolgers eveneens aan de last zullen moeten voldoen en dat verbeurde dwangsommen ook van hen kunnen worden ingevorderd. Met het oog op de rechtszekerheid moet het voor een eventuele rechtsopvolger kenbaar zijn dat er een dwangsombesluit geldt. Om die kenbaarheid te waarborgen wordt het dwangsombesluit ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister.

Opheffen last onder dwangsom

Gelet op het bepaalde in artikel 5:34 lid 2 Awb kunnen wij op uw verzoek de last opheffen indien deze beschikking een jaar van kracht geweest is zonder dat de dwangsom is verbeurd.

Vragen of meer informatie

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [redacted] van het team Openbare Orde en Veiligheid via email: [redacted] of via het telefoonnummer [redacted]

Met vriendelijke
namens burgemeester en wethouders van Den Helder,
team Openbare Orde & Veiligheid,
[redacted]

[redacted]

Bijlage 1

Advies Welstand 08 -03-2024:

De woning aan de Middelzand 4532 in Julianadorp is in zeer matige staat van onderhoud. Er zijn meerdere onderdelen in strijd met de redelijke eisen van welstand. Voor het beoordelen van een excès wordt ook meegewogen wat het effect op de omgeving is. Het effect van de slechte staat van onderhoud is dat de uitstraling van de buurt omlaaggehaald wordt. Hierdoor wordt het straatbeeld en het aanzicht van de andere woningen in de straat benadeeld. De grootste zorg bij deze woning is het feit dat de woning onbewoond lijkt, en er zichtbare sporen van plantgroei aan de binnenzijde van het voordeurkozijn zitten. Onzeker is hoe de staat van de woning aan de binnenzijde is en of er risico's zijn voor de gezondheid en de leefbaarheid (ook voor de naastgelegen panden).

Dit deel van Middelzand oogt als een woonerf, waar meerdere woningen in een binnenhoek ontsloten worden. De voorgevel van de woning met kleine voortuin ligt op korte afstand van de directe burens en is zichtbaar vanuit het openbare gebied. Uit het opnamerapport blijkt dat de woning mogelijk niet bewoond wordt en zichtbaar meerdere onderdelen van de voorgevel en achtergevel ernstige mate van achterstallig onderhoud vertonen. Er is in het geheel geen zicht in de woning door gordijnen voor de ruiten. De latei boven het kozijn is beschadigd. Er zit houtrot in het kozijn en de boeidelen. Er is sprake van groei aan de binnenzijde van het kozijn van beplanting en een overgroeide tuin zonder onderhoud en omgewaaide schuttingen. De hemelwaterafvoer zit los en er ontbreken pannen in het dakschild, dit geeft zorgen voor de situatie binnen met betrekking tot schade door vocht.

De optelsom van de gebrekkig onderhouden onderdelen en de onzekerheid over de situatie binnen in de woning i.r.t. de presentatie van de voorgevel aan de straat en de impact van de gebrekkig onderhouden gevel en tuin aan de achterzijde op de omgeving, maakt dat geadviseerd wordt dat bij dit pand sprake is van een welstandsexces.

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief?

Wanneer u naar aanleiding van het hierboven vermelde besluit vragen mocht hebben, dan kunt u ons altijd voor een verdere toelichting bellen. Het telefoonnummer staat bovenaan deze brief.

Bezwaar maken gaat als volgt. U kunt als belanghebbende tegen dit besluit binnen zes weken na de bovenaan deze brief vermelde dag waarop het besluit is verzonden met een brief (niet per e-mail) een bezwaarschrift indienen bij het College van Burgemeester en Wethouders van Den Heider, ter attentie van het secretariaat van de Commissie voor de bezwaarschriften, Postbus 36, 1780 AA Den Helder. In het bezwaarschrift moet het volgende staan:

- o uw contactgegevens zoals uw naam en adres (en telefoonnummer);
- o de dagtekening;
- o het kenmerk van het besluit en een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt een kopie van het besluit (deze brief) meesturen);
- o de reden(en) waarom u bezwaar indient en wat het besluit volgens u moet zijn;
- o uw handtekening.

Het indienen van een bezwaarschrift of tussentijds bellen schort niet de werking van het hierboven vermelde besluit op. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Kunt u vanwege de spoedeisendheid van de betrokken belangen een beslissing op uw bezwaarschrift niet afwachten? Dan kunt u gelijktijdig met of na de indiening van uw bezwaarschrift de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem, vragen een voorlopige voorziening te treffen om de werking van het besluit voor de duur van uw bezwaarschriftprocedure te schorsen. Houdt u er rekening mee dat de rechtbank hiervoor kosten in rekening brengt. Zie ook: XXXXXXXXXX

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 29-04-2024 om 14:53 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 88584 nummer 186.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.