

Van: [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

Verzonden: 06-09-2018 16:21

Aan: [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

Onderwerp: Kostverlorenstraat [redacted] Intrekking omgevingsvergunning bouwen (kelder)garage

Hoi [redacted],

Ik weet niet of dit nog relevant is voor jou, maar vanmiddag is het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning met kenmerk 2015-VV-108 verzonden (ODIJ-Z-18-053542). De brief heb ik als bijlage toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Juridisch medewerker



OMGEVINGSDIENST IJMOND

Postbus 325

1940 AH Beverwijk

T: 0251-[redacted]

I: [redacted]@odijmond.nl

Stichting Puerto del Fotoro

█ J █ J
█ J
█ J █ J

verzenddatum

Onderwerp besluit tot intrekking omgevingsvergunning met kenmerk 2015-VV-108

█ J te █ J

Ons kenmerk ODIJ-Z-18-053542

Contactpersoon

█ J █ J

Doorkiesnummer

█ J

Afschrift aan

█ J █ J en █ J █ J,
█ J, █ J █ J

Geachte █ J █ J

Inleiding

Naar aanleiding van een verzoek tot intrekking van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een keldergarage op het perceel in de Kostverlorenstraat █ J te Zandvoort, hebben wij bij brief met verzenddatum 2 juli 2018 (hierna: vooraankondiging) aan u kenbaar gemaakt dat wij voornemens zijn deze vergunning in te trekken.

Voorgeschiedenis

Over de voorgeschiedenis van deze zaak, verwijzen wij u naar de vooraankondiging die hier als ingelast en aangehaald beschouwd dient te worden.

Zienswijze

In de vooraankondiging bent u door ons in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Op 16 juli 2018 heeft u van deze mogelijkheid gebruikgemaakt. Telefonisch heeft u aan █ J █ J meegedeeld dat u op een zeer korte termijn alsnog het bouwplan wenst uit te (doen) voeren. Ter onderbouwing van uw berichtgeving heeft u per email van 20 juli 2018 een getekende opdracht van "MultiBouwSystemen te Soest" met dagtekening 11 juli 2018, aan ons toegezonden. In de opdracht is inderdaad te lezen dat u hen verzocht heeft de betreffende werkzaamheden te (doen) verrichten (verzinken kelder).

In de tweede alinea stelt dit bedrijf echter wel als voorwaarde dat voldaan dient te worden aan de gevraagde zekerheden en dat deze moeten worden nagekomen alvorens de werkzaamheden worden uitgevoerd. Enige tijd later vernamen wij, dat u niet voldaan had aan de voorwaarden die door MultiBouwSystemen zijn gesteld.

Op 4 september 2018 hebben wij [J] [J] van MultiBouwSystemen telefonisch benaderd met de vraag of er inmiddels voldaan was aan de door hen gestelde voorwaarden en of de werkzaamheden nog worden uitgevoerd. [J] [J] verklaarde dat u niet aan de gevraagde (financiële) zekerheden had voldaan en dat hij, gelet op de verslechterde relatie met u, niet meer voornemens is de werkzaamheden uit te voeren.

Op basis van de door u naar voren gebrachte zienswijze, althans de toegezonden overeenkomst met MultiBouwSystemen, zien wij geen aanleiding om van ons voornemen tot het intrekken van de omgevingsvergunning af te zien. Er is namelijk geen enkele zekerheid geboden, dat het plan alsnog op (zeer) korte termijn wordt voltooid. Bovendien hebben wij onlangs geconstateerd, dat er beslag is gelegd op uw woning in de Kostverlorenstraat [J] te Zandvoort en dat deze geveild zal worden op 17 september 2018 (bron: veilingbiljet.nl).

Bevoegdheid intrekking omgevingsvergunning

Op grond van het tweede lid van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning geheel dan wel gedeeltelijk intrekken, indien deze betrekking heeft op een activiteit zoals bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1, sub a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwen) en gedurende een aangesloten periode van 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking daarvan.

Beleid intrekking omgevingsvergunning


Aangezien in de praktijk een periode van 26 weken als vrij kort wordt ervaren en een termijn van één jaar als redelijker wordt beschouwd, is in de nota "Beleid en procedure intrekken van bouwvergunningen (lees: omgevingsvergunningen) onder andere bepaald dat er in plaats van 26 weken een periode van één jaar als maatstaf wordt gehanteerd alvorens te overwegen of een verleende omgevingsvergunning ingetrokken dient te worden.

Belangenafweging en motivering

In artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is dus door de wetgever aan het bevoegd gezag de bevoegdheid toegekend een omgevingsvergunning in te trekken als het een activiteit voor bouwen betreft én te lang geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking daarvan. Het is dus geen verplichting om in voorkomende gevallen een omgevingsvergunning in te trekken (discretionaire bevoegdheid) en daarom dienen bij de uitoefening van een dergelijke bevoegdheid alle betrokken belangen te worden afgewogen alvorens tot intrekking kan worden besloten. De belangen die met de intrekking van de omgevingsvergunning zijn gediend, moeten worden afgewogen tegen die welke daardoor worden geschaad. Het gaat dan om het algemeen belang, uw belang alsmede de belangen van derden.

Het algemeen belang dat door de gemeente wordt behartigd bij het al dan niet in stand houden van geheel en gedeeltelijk ongebruikte (slapende) omgevingsvergunningen, zijn voornamelijk planologisch- en stedenbouwkundig van aard. Het zou namelijk onwenselijk zijn als er een plan wordt gerealiseerd dat strijdig is met bijvoorbeeld gewijzigde inzichten. Ook is bouwtechnische regelgeving doorgaans aan verandering onderhevig. Kopers, gebruikers, omwonenden of andere belanghebbenden mogen erop rekenen dat hun gebouw of woning op het moment van bouwen voldoet aan de actuele technische eisen en voorschriften (rechtszekerheid) en dat zij niet uit het niets geconfronteerd kunnen worden met de realisatie van een bouwplan waar jaren ervoor een omgevingsvergunning is verleend. Een bouwwerk in uitvoering dat lange tijd stil ligt kan tevens overlast geven voor de naaste omgeving of de bouwkundige kwaliteit negatief beïnvloeden door weersinvloeden.


Uw belang is gelegen in de uitvoering van het project door middel van de bouw van de garage, mogelijk door overwegingen van financiële aard.

Het belang van derden, in casu de eigenaren en/of gebruikers van het naastgelegen pand in de Kostverlorenstraat  te Zandvoort, is gelegen in het feit dat zij nu belemmerd worden in het (her)oprichten van een bijbehorend bouwwerk (tuinkamer/uitbouw). Dit bijbehorend bouwwerk is voorzien op de plaats waar nu de fundering van de aan te leggen keldergarage is gesitueerd. Nu het bouwwerk na meerdere jaren niet is voltooid en daarmee de fundering niet is verzonken, kunnen betrokkenen hun bouwplan niet uitvoeren. Volgens betrokkenen leidt dit tot zeer stress en dergelijke, omdat de uitbouw essentieel is voor de huisvesting van hun dochter. Daarnaast is er sprake van een aantasting in hun woongenot, omdat het niet voltooide bouwwerk (betonnen bak) een rommelig- en onverzorgd beeld geeft.

Met inachtneming van de diverse belangen in de onderhavige zaak kennen wij in overwegende mate een groter gewicht toe aan het algemeen belang en in het bijzonder aan de belangen van derden om redenen zoals in de vorige alinea omschreven, dan aan uw belang (alleen financieel van aard).

Op basis van al het verhandelde is ons niet gebleken dat bepaalde, bijzondere omstandigheden het intrekken van de omgevingsvergunning rechtvaardigen. Dergelijke omstandigheden zijn ook niet door u aangevoerd in de zienswijze of anderszins.

Besluit intrekken omgevingsvergunning

Met inachtneming van het gehele dossier en het feit dat door u niet (concreet) is aangetoond of aannemelijk is gemaakt dat op korte termijn (alsnog) het bouwplan voltooid wordt, besluiten wij de omgevingsvergunning met kenmerk 2015-VV-108 ter realisatie van een (kelder)garage – en de daarmee samenhangende activiteit “gebruik van grond in strijd met het bestemmingsplan” – in de Kostverlorenstraat  te Zandvoort in te trekken.

Gevolgen intrekken omgevingsvergunning

Het intrekken van de omgevingsvergunning heeft terugwerkende kracht. Dat wil zeggen dat het (doen) plaatsen van de betonnen bak op uw perceel in de Kostverlorenstraat [REDACTED] geacht moet worden te zijn (doen) uitgevoerd zonder omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het is op grond van lid 1 van artikel 2.1, sub a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet toegestaan zonder een omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Aangezien er gebouwd is zonder een omgevingsvergunning, zijn wij bevoegd handhavend op te treden om te bewerkstelligen dat deze ongedaan wordt gemaakt. Wij zullen u nader informeren over de te nemen maatregelen. Ter voorkoming van een handhavingstraject, kunt u uiteraard het bouwwerk (betonnen bak) alvast (doen) verwijderen.

Mandaat

Per 1 januari 2016 voert "Omgevingsdienst IJmond" de taken van de gemeente Zandvoort uit in het kader van de Wabo. Bij een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Zandvoort, is de secretaris-directeur van "Omgevingsdienst IJmond" daartoe gemandateerd.

Informatie

Als u vragen heeft, kunt u contact opnemen met [REDACTED], bereikbaar op bovengenoemd telefoonnummer.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van Zandvoort,

L.A. Pannekeet
directeur

Bezwaarschrift

Tegen dit besluit staat bezwaar open. Heeft u opmerkingen, vragen of wilt u meer informatie over dit besluit, bel dan met de bij de contactgegevens genoemde persoon (rechtsboven dit besluit). Vindt u dat het besluit onjuist is, dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een bezwaarschrift indienen ter attentie van het bestuursorgaan van Zandvoort dat het besluit heeft genomen, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Vanaf 1 januari 2018 voert de gemeente Haarlem taken uit voor de gemeente Zandvoort. Bezwaarschriften worden daarom behandeld door de gemeente Haarlem.

Wij maken u erop attent dat ook een derde-belanghebbende een bezwaarschrift kan indienen. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten: uw naam en adres; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaar is gericht en de gronden van uw bezwaar. Wanneer u zich door een derde laat vertegenwoordigen, verzoeken wij u tevens te vermelden de naam, het volledige adres en het telefoonnummer van deze persoon.

Burgers van de gemeente Zandvoort kunnen bij het in het besluit genoemde bestuursorgaan ook digitaal een bezwaarschrift indienen, via het Digitaal loket Zandvoort op de website van de gemeente Zandvoort. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Ingeval van onverwijlde spoed kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van een kopie van het bezwaarschrift. Voor het indienen van het verzoek wordt een griffierecht geheven. U kunt met een DigiD een verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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