

**AANTEKENEN en per gewone post verzenden**

Woningexploitatie maatschappij Nederland BV  
voorheen genaamd Nahuys BV  
t.a.v. de [REDACTED]  
Postbus [REDACTED]  
[REDACTED] UTRECHT



Behandeld door: Juridische Zaken en Beleid

Datum 11 april 2017

Doorkiesnummer 030 - [REDACTED]

Ons kenmerk CHZ\_PCVC R-17-00086-CDZ\_LOB-6216

E-mail [REDACTED]@utrecht.nl  
Bijlage(n) [REDACTED]

Onderwerp lasten onder dwangsom

Uw kenmerk  
Uw brief van

Verzonden **11 APR. 2017**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer [REDACTED]

Op 6 april 2017 heeft de heer [REDACTED] inspecteur van de uitvoeringsorganisatie Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente Utrecht een inspectie verricht op het adres Zamenhofdreef 77, alhier. Daarbij is geconstateerd dat:

1. geen volledig gevolg is gegeven aan de lasten onder dwangsom dd. 3 januari 2017, CHZ KLA-14-16441 CDZLOD 13286;
2. er momenteel sprake is van een wijziging van de brandcompartimentering ten behoeve van de stookinstallatie/opslagruimte voor brandstoffen waarvoor geen omgevingsvergunning (activiteit bouw) is verleend;
3. u kennelijk voornemens bent om de stookinstallatie in gebruik te gaan nemen.

**Ad 1.**

Bij besluit van 3 januari 2017 hebben wij u een viertal lasten onder dwangsom voor het pand Zamenhofdreef 77 opgelegd. Een van die lasten betreft het ongedaan maken van illegale bouw/herstel van het pand in de vorige toestand. Hieronder wordt verstaan de situatie zoals deze door ons college is vergund dd. 20 juni 2013 aan de Stichting Volkshuisvesting Utrecht. Hieraan is onvoldoende gevolg gegeven. Dit is gebleken uit de inspectie dd. 6 april 2016. Dit betekent dat de dwangsom ad € 30.000,- is verbeurd.

Hierover ontvangt u binnenkort de verbeuringsbrief met het verzoek om tot betaling over te gaan.

**Ad 2.**

Tijdens vorengenoemde inspectie is door de inspecteur tevens vastgesteld dat u momenteel de stook/opslagruimte voor brandstoffen en daarmee brandcompartimentering ten behoeve van de stookinstallatie wijzigt. Er wordt momenteel een wand geplaatst tussen de opslag en installatie.

Datum 11 april 2017  
Ons kenmerk CHZ\_PCVCR-17-00086-CDZ\_LOB-6216

Wij zijn van mening dat voor het wijzigen van de brandcompartimentering een omgevingsvergunning activiteit bouw is vereist. Deze ontbreekt.

In vorengenoemde last dd. 3 januari 2017 is daarover het navolgende opgemerkt: *"De indeling van de ruimten wijkt af van hetgeen is vergund. In het bijzonder wijzen wij u op de gewijzigde bouwkundige uitvoering van de stookruimte en bijbehorende opslagruimte voor brandstoffen."*(einde citaat).

Voor deze stook/opslagruimte is nimmer een omgevingsvergunning verleend. Deze staat ook niet op de bouwtekening behorende bij de vergunning dd. 20 juni 2013 aan de Stichting Volkshuisvesting Utrecht. Een latere aanvraag om omgevingsvergunning waarin de onderhavige stook/opslagruimte wel was vermeld is geweigerd.

De inspecteur van de VTH organisatie, de heer [REDACTED] heeft vastgesteld dat de stookinstallatie van de locatie [REDACTED] afkomstig is. Die heeft u overgebracht naar de Zamenhofdreef 77.

De installatie aan de [REDACTED] betrof een installatie met een nominale waarde beduidend meer dan 160 KW. Hierover heeft zich bestuursrechtelijk geschil afgespeeld, eveneens in het kader van een last onder dwangsom. De bestuursrechter (Rechtbank Midden Nederland) heeft in dat handhavingss dossier uitspraak gedaan op 17 februari 2016, zaaknummer UTR 16/359.

### Ad 3.

Onze toezichthouder, de heer [REDACTED] heeft vastgesteld dat de voorbereidingen tot inrichting en installatie van de stookinstallatie in volle gang zijn. Daartoe wordt ook de vloer binnen de stook c.q. opslagruimte voor pellet verhoogd. Via een transportband wordt de brandstof (houtkorrels) naar de stookinstallatie getransporteerd. Kennelijk bent u voornemens om de stookinstallatie in gebruik te gaan nemen. De voorbereidingen daartoe zijn in ieder geval in volle gang.

De gemeente hecht hoge waarde aan de gebruiksveiligheid voor ingebruikname. Al eerder, t.w. in 2014, is handhavend opgetreden voor wat betreft de ingebruikname van de installatie ter voorkoming van een gevaarlijke situatie. Wij voorzien eenzelfde gevaarlijke situatie.

In dit verband wijzen wij ondermeer op het explosiegevaar dat zich kan voordoen als gevolg van een hoge circulatie van stof dat in beweging komt bij bevoorrading. De wijze van aanvoer van de brandstof is in dit verband van belang. Daarnaast dient voldaan te worden aan de eisen die gelden voor de uitstoot en de uitmondning van de installatie (artikel 3.33 Bouwbesluit). Ook wijzen wij op het bepaalde in artikel 7.8 van het Bouwbesluit. Hierin is bepaald dat in een ruimte met een of meerdere verbrandingstoestellen met een totale nominale belasting van meer dan 130 KW geen brandbare goederen mogen worden opgeslagen of opgesteld. Dit is hier wel het geval.

Voorts wijzen wij u op de milieuregelgeving die een keuring op het veilig functioneren voorschrijft. In verband met het ontbreken daarvan bij de vorige installatie hebben wij bestuursrechtelijke handhavend opgetreden. U heeft vervolgens die installatie ontmanteld. Inmiddels is er een andere installatie geplaatst zoals hierboven omschreven.

Wij wijzen er daarnaast op dat de stookinstallatie niet over een adequate rookgasafvoer beschikt. Deze heeft u weliswaar, ter uitvoering van een eerder opgelegd dwangsbesluit, verwijderd, maar leidt ten aanzien van het gebruik van de stookinstallatie tot de conclusie dat dit niet is toegestaan.

Tevens is, zoals wij onder ad. 2 hebben toegelicht, geen sprake van een vergunde afgescheiden brandcompartimentering.

Deze is voor het in gebruik hebben van een dergelijke stookinstallatie vereist. Met het voortzetten van de werkzaamheden wordt thans niet ingestemd, waardoor tevens het in gebruik nemen van de stookinstallatie niet is toegestaan.

### Juridisch kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 5.1 van de Wabo bepaalt dat de Wabo van toepassing is met betrekking tot de handhaving

Datum 11 april 2017  
Ons kenmerk CHZ\_PCVCR-17-00086-CDZ\_LOB-6216

van het bij of krachtens de Wabo bepaalde, alsmede met betrekking tot de handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet voor zover dit bij of krachtens de genoemde wetten is bepaald.

Artikel 5.2 van de Wabo geeft aan dat het bevoegd gezag tot taak heeft zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wetten voor degene die het betrokken project uitvoert, geldende voorschriften.

Artikel 5.17 van de Wabo bepaalt dat een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet kan inhouden dat het bouwen of het gebruik wordt gestaakt.

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a, respectievelijk sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk respectievelijk gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 3 aanhef, onderdeel 8 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht beperkt –vrij vertaald– het omgevingsvergunningsvrij bouwen als er een verandering van de brandcompartimentering plaatsvindt.

Op grond van artikel 2.3 a van de Wabo is het verboden een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten.

Artikel 5.1 van de Wabo bepaalt dat de Wabo van toepassing is met betrekking tot de handhaving van het bij of krachtens de Wabo bepaalde, alsmede met betrekking tot de handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet voor zover dit bij of krachtens de genoemde wetten is bepaald.

### **Woningwet**

Op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van de Woningwet worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur technische voorschriften gegeven omtrent het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

Artikel 1a van de Woningwet bepaalt dat de eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen, er zorg voor draagt dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Artikel 1b, lid 2 van de Woningwet bepaalt dat het verboden is een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel b, tweede lid, aanhef en onderdeel a, en vierde lid.

Op grond van artikel 1b, lid 3 van de Woningwet is het verboden een bouwwerk, open erf of terrein in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

Datum 11 april 2017  
Ons kenmerk CHZ\_PCVCR-17-00086-CDZ\_LOB-6216

Op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van de Woningwet worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur technische voorschriften gegeven omtrent het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

### **Bouwbesluit**

Artikel 2.89 lid 7 van het Bouwbesluit bepaalt voor een bestaand gebouw dat een technische ruimte waarin een of meer verbrandingstoestellen met een totale nominale belasting van meer dan 160 KW worden opgesteld een afzonderlijk bandcompartiment is.

Artikel 7.8 van het Bouwbesluit schrijft voor dat in een ruimte met een of meerdere verbrandingstoestellen met een totale nominale belasting van meer dan 130 KW geen brandbare goederen zijn opgeslagen of worden opgesteld.

Op grond van artikel 7.17 van het Bouwbesluit 2012 dient het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein zodanig te zijn dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt. Artikel 7.1. van het Bouwbesluit bepaalt dat het gebruik van een bouwwerk zodanig is dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie en de ontwikkeling van brand wordt voorkomen.

#### **Artikel 7.10. Restrictie brandgevaar en ontwikkeling van brand**

Onverminderd het bij of krachtens dit besluit bepaalde is het verboden in, op, aan of nabij een bouwwerk voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten, werktuigen, middelen of voorzieningen te gebruiken of niet te gebruiken of anderszins belemmeringen op te werpen of hinder te veroorzaken waardoor: a. brandgevaar wordt veroorzaakt, of b. bij brand een gevaarlijke situatie wordt veroorzaakt.

#### **Artikel 7.16. Restrictie veilig vluchten bij brand**

Onverminderd het bij of krachtens dit besluit bepaalde is het verboden in, op, aan of nabij een bouwwerk voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten, werktuigen, middelen of voorzieningen te gebruiken of niet te gebruiken of anderszins belemmeringen te veroorzaken waardoor:

- a. melding van, alarmering bij of bestrijding van brand wordt belemmerd;
- b. het gebruik van vluchtmogelijkheden bij brand wordt belemmerd, of
- c. het redden van personen of dieren bij brand wordt belemmerd.

Op grond van artikel 7.17 van het Bouwbesluit 2012 dient het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein zodanig te zijn dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt.

Ingevolge artikel 7:22 van het Bouwbesluit is het, onverminderd het bij of krachtens het Bouwbesluit of de Wet milieubeheer bepaalde, verboden in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten, waardoor:

- a. op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
- b. overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
- c. op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder

begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of  
d. instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

De bevoegdheid tot handhavend optreden ontleen wij aan artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 92 van de Woningwet en de artikelen 5:4 en 5:21 t/m 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### **Belang van directe stillegging/ingebruikname.**

Het belang om u te gelasten om de bouwwerkzaamheden in het pand te Utrecht met onmiddellijke ingang te (doen) staken en gestaakt te (doen) houden is er in dit geval is gelegen in het feit om te voorkomen dat de wettelijke strijdige situatie nog meer wordt vergroot.

Het belang dat is gediend met het preventieve verbod tot ingebruikname van de installatie is gelegen in het voorkomen van een gevaarlijke gebruikerssituatie.

#### **Afzien gelegenheid zienswijze**

Gelet op de vereiste spoed die aan de orde is bij de stillegging van alle werkzaamheden en de noodzaak dat de werkzaamheden niet worden voortgezet nu deze gevolg kunnen hebben voor de (volks)gezondheid, hebben wij op grond van artikel 4:11 van de Algemene wet bestuursrecht ervan afgezien u in de gelegenheid te stellen uw zienswijze naar voren te brengen over dit besluit.

#### **Conclusie en belangenafweging**

Gelet op het algemeen belang dat met handhaving gediend is, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Bij de bevoorrading en in gebruikname van de installatie bestaat een mogelijkheid van een gevaarlijke situatie. We achten dan ook handhavend optreden geboden.

#### **Legalisatiemogelijkheid**

Voor u bestaat de mogelijkheid om alsnog een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Indien dit gepaard gaat met een ontvankelijke aanvraag zijn wij bereid de begunstigingstermijn voor de last tot herstel van het pand in de vorige toestand op te schuiven. Zonder aanvraag- zoals thans het geval is- is er geen zicht op legalisatie.

#### **Lasten onder dwangsom**

Wegens handelen in strijd met het hierboven aangegeven juridisch kader hebben wij besloten u de navolgende lastgevingen (3) voor het pand Zamenhofdreef 77 te Utrecht op te leggen:

##### **LASTGEVING 1:**

1. het verbod om de bouwwerkzaamheden zonder vereiste omgevingsvergunning uit te (doen) voeren dan wel voort te zetten. Het betreft de bouwwerkzaamheden die betrekking hebben op de wijziging van de brandcompartimentering ten behoeve van de stookinstallatie gelegen op de 1<sup>e</sup> verdieping van het pand;

**LASTGEVING 2:**

2. een preventief last c.q. verbod tot:
  - a. bevoorrading van de opslagruimte met brandstof t.b.v. de stookinstallatie en
  - b. ingebruikneming van de stookinstallatie;

**LASTGEVING 3:**

3. het herstel van het pand voor wat betreft de stookruimte/opslagruimte in de vorige toestand. Onder herstel van het pand in de vorige toestand wordt verstaan de situatie zoals die vergund is dd. 20 juni 2013 en waartoe u reeds eerder bent aangeschreven. Dit betekent concreet het ongedaan maken van de omgevingsvergunningsplichtige brandcompartimentering van de ruimte t.b.v. de stookinstallatie.

**Inwerkingtreding lastgeving 1.**

Deze last treedt direct na bekendmaking in werking en blijft ook voor de toekomst van kracht. U bent pas gerechtigd om door te bouwen indien u beschikt over een rechtsgeldige omgevingsvergunning.

**Hoogte dwangsom lastgeving 1.**

De hoogte van de dwangsom hebben wij vastgesteld op € 15.000,00 (zegge vijftienduizend euro) ineens.

**Inwerkingtreding preventieve lastgevingen 2 a en 2 b.**

Deze preventieve lastgevingen treden beiden direct na bekendmaking in werking en blijven ook voor de toekomst van kracht.

U bent pas gerechtigd tot ingebruikname na schriftelijke akkoordverklaring door of namens het gemeentebestuur.

**Hoogte dwangsom preventieve lastgeving 2 onder a.:**

De hoogte van de dwangsom hebben wij vastgesteld op € 15.000,00 (zegge vijftienduizend euro) ineens.

**Hoogte dwangsom preventieve lastgeving 2 onder b:**

De hoogte van de dwangsom hebben wij vastgesteld op € 15.000,00 (zegge vijftienduizend euro) ineens.

**Inwerkingtreding lastgeving onder 3.**

De begunstigingstermijn voor uitvoering van deze last stellen wij op 15 mei 2017.

Deze termijn schuift op tot 6 weken na onze beslissing op een door u in te dienen ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor 15 mei 2017. Blijft indiening van een ontvankelijke aanvraag voor 15 mei 2017 achterwege dan komt de opschuiving van de begunstigingstermijn te vervallen.

**Hoogte dwangsom lastgeving 3**

De hoogte van de dwangsom hebben wij vastgesteld op € 20.000,00 (zegge twintigduizend euro) ineens.

Het verbeuren van de dwangsommen houdt niet in dat de uitgevoerde werkzaamheden alsnog een legale status verkrijgen. De uitgevoerde werkzaamheden behouden de illegale status. Wij zijn gerechtigd en voornemens om u na verbeuren van de dwangsom zo nodig opnieuw, met oplegging van een (hogere) dwangsom of met aanzegging van bestuursdwang, te bewegen de illegale werkzaamheden gestaakt te (doen) houden.

Datum 11 april 2017  
Ons kenmerk CHZ\_PCVCR-17-00086-CDZ\_LOB-6216

### Bezwaar

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar). U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Het adres is:  
Postbus 16200  
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

### Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief dan kunt u daarover contact opnemen met de afdeling Juridische Zaken van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 030- [redacted] of e-mailadres [redacted]@utrecht.nl

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,



drs. J. Kleijwegt  
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

cc. een afschrift van deze brief verzenden aan:

Ubink Advocaten

t.a.v. de heer [redacted]

Postbus 4084

7200 BB Zutphen *J*