

U heeft een formulier ingediend met de volgende gegevens:

Uw gegevens

Telefoonnummer

E-mail

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Uw verzoek

Wat wilt u graag openbaar laten maken?

meerdere documenten over een bepaald onderwerp

Om welk onderwerp gaat het?

5.1.2e, vervallen woning

Heeft de informatie betrekking op een bepaalde afdeling?

ja

Om welke afdeling gaat het?

Ruimtelijke ordening, bouw en woning toezicht, etc.

Heeft de informatie betrekking op een bepaalde tijdsperiode?

ja

Over welke periode gaat het?

2010 - heden

Kunt u uw verzoek nog op een andere manier afbakenen?

nee

Toelichting

Geef een toelichting op uw verzoek

WOO verzoek met betrekking tot het pand aan de 5.1.2e

5.1.2e, de woning van 5.1.2e. De stand van zaken, het verloop in deze, etc.

Hoe kunnen wij contact met u opnemen als wij vragen hebben over uw verzoek?

via de telefoon



5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Zaaknummer:

5.1.2e

Start zaak:

4 september 2024

Behandeld door:

Dienstverlening

E-mail adres:

info@pekela.nl

Tel. Nummer:

0597-617555

Datum:

4 september 2024

Bijlagen:

Besluit en verzochte informatie

Verzenddatum:

5 september 2024

Betreft: Informatieverstrekking Woo-verzoek

Geachte 5.1.2e,

Op 26 mei 2024 hebben wij, middels het e-formulier uw verzoek om informatieverstrekking op grond van de Wet open overheid (Woo) ontvangen.

Wij hebben uw verzoek behandeld en op 21 augustus 2024 een besluit genomen. Uw Woo-verzoek is toegekend.

Voornoemd besluit hebben wij u op 21 augustus 2024 toegestuurd. De door u verzochte informatie is toen nog niet aan u bekendgemaakt, omdat bij uw verzoek een belanghebbende betrokken is. Omdat de belanghebbende naar verwachting bezwaren heeft tegen bovenstaand besluit, hebben wij op grond van artikel 4.4 vijfde lid van de Woo het toesturen en publiceren van de door u verzochte informatie uitgesteld tot het moment dat de belanghebbende geen gebruik heeft gemaakt van de bezwaarmogelijkheid of tot het moment dat de rechter heeft bepaald dat openbaarmaking plaats kan vinden.

De belanghebbende heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden binnen deze termijn. Wij sturen u hierbij de door u verzochte informatie. Voor de volledigheid ontvangt u bij deze brief nogmaals het besluit.

Heeft u vragen over deze brief?

Dan kunt u contact opnemen met 5.1.2e via 5.1.2e @pekela.nl of bellen naar 0597-617555.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Pekela,

5.1.2e

Juridisch adviseur



5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Zaaknummer:

5.1.2e

Start zaak: 26 mei 2024

Behandeld door: Dienstverlening

E-mail adres: info@pekela.nl

Tel. Nummer: 0597-617555

Datum: 13 augustus 2024

Bijlagen: Ja

Verzenddatum: 21 augustus 2024

Betreft: Besluit op Woo-verzoek

Geachte 5.1.2e,

Op 26 mei 2024 hebben wij, middels het e-formulier uw verzoek om informatieverstrekking op grond van de Wet open overheid (Woo) ontvangen.

Wet open overheid

Artikel 4.1 eerste lid van de Woo geeft aan dat eenieder zich met een verzoek om publieke informatie kan richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

Uw verzoek

U heeft verzocht om de volgende informatie:

1. Informatie met betrekking tot het pand aan de 5.1.2e te Oude Pekela.

Een Woo-verzoek moet betrekking hebben op informatie neergelegd in documenten welke bij het bestuursorgaan, in dit geval het college van burgemeester en wethouders van Pekela, aanwezig zijn. Het college heeft uw Woo-verzoek in behandeling genomen.

Besluit

Wij hebben besloten om uw Woo-verzoek toe te kennen. De door u gevraagde informatie is beschikbaar. Wij kunnen hierdoor aan uw verzoek voldoen. Op grond van de Woo en de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG) zijn sommige delen in de verstrekte informatie geanonimiseerd. Het gaat hier om persoonsgegevens.

Belanghebbende

Bij uw Woo-verzoek is een belanghebbende betrokken. Op 18 juli 2024 is de belanghebbende in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. U bent hiervan per brief op 18 juli 2024 op de hoogte gesteld. Wij hebben van de belanghebbende geen zienswijze ontvangen.

De belanghebbende kan bezwaar maken tegen het besluit betreffende de openbaarmaking van de door u verzochte informatie. Omdat de belanghebbende naar verwachting bezwaren heeft tegen bovenstaand besluit, wordt op grond van artikel 4.4 vijfde lid van de Woo het toesturen en publiceren van de door uw verzochte informatie uitgesteld tot het moment dat de belanghebbende

geen gebruik heeft gemaakt van de bezwaarmogelijkheid of tot het moment dat de rechter heeft bepaald dat openbaarmaking plaats kan vinden.

Heeft u vragen over deze brief?

Bij vragen over het besluit op uw Woo-verzoek kunt u contact opnemen met 5.1.2e via 5.1.2e@pekela.nl of bellen naar 0597-617555.

Als u het niet eens bent met het besluit op uw Woo-verzoek kunt u bezwaar maken

Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u binnen zes weken na dagtekening van deze brief schriftelijk bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Pekela. Het postadres vindt u onder aan deze brief.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Pekela,

5.1.2e
Burgemeester
De heer J. Kuin

5.1.2e
De heer J. van der Woude

Ons nummer : 5.1.2e
Uw nummer :
Aanvraagdatum : 3-3-2022
Onderwerp : Rotte kies
Locatie : 5.1.2e
Status : Geen
Bestemmingsplan
Aanvraagsoort - Exces beoordeling
Adviseur 5.1.2e
Advies Strijdig

Gemeente Pekela
Postbus 20000 -College van B & W
9665 ZM Oude Pekela

Groningen, 3-3-2022

Geachte college,

Betreffende bovengenoemde adviesaanvraag deelt de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit u het volgende mee.

Het bouwplan is getoetst aan de welstandscriteria, zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota en komt daarbij tot de volgende beoordeling.

Er is sprake van een exces, het bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand waardoor het afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Er is in ernstige mate van sprake achterstallig onderhoud en verwaarlozing van het bouwwerk. Het geheel geeft een sterkt verwaarloosde indruk door een combinatie van factoren, zoals de op instorten staande dakkapel en carport, ontbrekende dakramen, afgebladderd verf- of stucwerk, verrotte houtconstructies, begroeiing, ontbrekende delen, loszittende en kapotte goten en dakpannen.

De commissie verwacht u aldus voldoende te hebben geadviseerd en is desgewenst graag bereid tot nadere toelichting en overleg.

Namens de Commissie,

ir 5.1.2e rayonarchitect

From: 5.1.2e
Date: Friday, 10 December 2021 01:11 PM
To: info@pekela.nl
CC: 5.1.2e
Subject: Beroep op handhaving overtredingen

Aan. B&W, Aan De Gemeenteraad van Pekela, Aan de griffier van Pekela

Oude Pekela, 9 december 2021
Gemeente Pekela
B&W
Gemeenteraad

Betreft: 5.1.2e

Wij 5.1.2e ondervinden veel overlast van deze woning.
Wij hebben 5.1.2e herhaaldelijk gewezen op zaken die voor ons en zeker ook maatschappelijk niet acceptabel zijn.

5.1.2e heeft altijd uitvluchten over 5.1.2e gezondheid en schernt met nieuwe aanstaande plannen voor de woning. Zogenaamd gereedliggende bouwmaterialen, toekomstige bewoning 5.1.2e plannen voor nieuwe kozijnen, we hebben het allemaal al moeten aanhoren; maar het blijven praatjes.
We kregen contact met RWLP, 5.1.2e De RWLP is blijkbaar ook al 1 ½ jaar bezig om iets aan de situatie gedaan te krijgen, maar tot dusverre zonder resultaat. Wat wel verbazing wekte is dat de RWLP ons zei dat er geen klachten bekend zijn van ons. Toch vreemd, want Handhaving is al meerdere keren geweest om een ander te bekijken op basis van onze meldingen; blijkbaar niet vastgelegd!

De woning wordt dus niet onderhouden, er woont al jaren niemand meer en is aan het verkrotten.

Wij maken ons ernstig zorgen, onder meer vanwege:

1. De afwatering van de goten zitten verstopt en lopen over via de straat en weg.
2. De overkapping aan de linkerzijde is een bouwval en staat op instorten en is een gevaar voor diegenen die op 5.1.2e wonen. Ook wonen daar kinderen die wellicht plotseling naderend gevaar niet op tijd zullen herkennen, met mogelijke gevolgen van dien.
3. Vanwege de niet-bewoning en verkrotting is de woning en omgeving een trekpleister voor ratten en muizen en marters. Deze beesten worden meermaals gesignaleerd en is gezondheidstechnisch zorgwekkend en een bedreiging voor ons.
4. De dakkapel aan de achterzijde is ingepakt met een niet weer bestendige dekkleed om lekkage te vermijden. Dit dekkleed vergaat door de weersomstandigheden en verrafeld steeds meer; dit is niet het eerste dekkleed wat zo is vergaan.. Plukken/slierten plastic waait in omliggende tuinen en zijn eigen tuin en vinden we overal terug. Poezen van 5.1.2e hebben regelmatig plastic slierten in hun poep. Vogels bouwen er nestjes mee, want er is genoeg! Qua milieu en dierenwelzijn een onacceptabele situatie.
5. 5.1.2e heeft op zijn terrein 3 auto's die aan het weggroten zijn. Er komt een moment, of misschien al aan de orde, dat het een milieudelict aan het worden is. Wij verzoeken dringend de Gemeente hierop te handhaven en afvoer af te dwingen en de grond aan een test te onderwerpen of het al heeft gelekt.
6. Bewoner 5.1.2e heeft een loshangende windveer van het huis 5.1.2e moeten verwijderen omdat het als watergeleiding naar zijn eigen huis functioneerde.

7. 5.1.2e heeft in zijn achtertuin een chaos en zoals gezegd een trekpleister voor ongedierte. Bovendien is er een composthoop gemaakt met behulp van asbestplaten; beslist niet acceptabel en te toegankelijk voor kinderen die er kattenkwaad uitvreten. Kinderen moeten hiervoor worden behoed om er mee bezig te kunnen gaan.

8. Achter op het huis zit een niet afgesloten dakraam van plm. 60 x 60 cm; niet afgesloten, niet afgedekt en de weergoden hebben er vrij spel. Wat het effect daarvan binnen in het huis is, kunnen we niet zien, maar lijkt ons niet prettig voor schimmelvorming, invloed op elektra etc.

Er zal wellicht nog veel meer op te sommen zijn, maar wij vinden bovenstaande al meer dan genoeg om deze situatie niet langer te dulden.

Ook de emotionele waarde aan woning en reeds weggerotte auto's (!) kan toch niet als argument dienen om deze situatie te tolereren

Wij verzoeken de Gemeente te handhaven en hiertegen op te treden.

Doe hier s.v.p. iets aan en maar 5.1.2e tot actie om alle zaken op te lossen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Rapportage

Inzake

5.1.2e

Eigenaar

5.1.2e

Adres

5.1.2e

Klagers

5.1.2e

Rapportage datum

: 14 september '22

Toezichthouders

5.1.2e

Gemeente

: Pekela

Team

: VTH

Op 22 februari 2022 is een controle uitgevoerd op het adres aan de 5.1.2e 5.1.2e. De reden van de controle zijn diverse klachten uit de omgeving. Het pand staat op de Rotte Kiezenlijst. RWLP heeft in het verleden ook contacten gehad met 5.1.2e 5.1.2e echter zonder resultaat. Het pand staat al jaren leeg en verkeerd in een zeer slechte bouwkundige staat. De carport staat op instorten, de dakkapel staat gedeeltelijk op instorten en is niet waterdicht. De schoorstenen hangen scheef naar binnen toe, de kans van omvallen is aanwezig, de boeiplanken op de kopse zijgevel zijn gedeeltelijk afgewaaid. De goot aan de voorkant is slecht en hangt door. Gevaar voor de omgeving en de kans op eventueel letsel is aanwezig. In de achtertuin staat een bijgebouw waarvan de kwaliteit erg slecht is. Het dak van het bijgebouw bestaat uit asbestverdachte golfplaten. Op het perceel staan een aantal oude auto's weg te rotten en er ligt een hoop rotzooi waaronder asbestverdachte materialen. Door de verkrotting en niet bewoning hebben muizen en ratten vrij spel in en om het huis.

Op 24 februari 2022 is adviesaanvraag welstand ingediend m.b.t. de "Excessenregeling". Op 3 maart 2022 heeft de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit het plan getoetst aan de welstandscriteria en heeft beoordeeld dat er sprake is van een exces.

Op 8 september 2022 is een gesprek geweest met burgemeester Jaap Kuin 5.1.2e 5.1.2e over de bouwkundige staat en ernstige overlast van ongedierte, ratten en muizen.

5.1.2e

5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e

15-9--2022 Oude Pekela



Gemeente Pekela

Rapportage

Inzake : 5.1.2e

Eigenaar 5.1.2e
Adres 5.1.2e

Klagers 5.1.2e

Rapportage datum : 15 dec '22

Toezichthouders 5.1.2e
Gemeente : Pekela
Team : VTH

Op 15 december 2022 samen het pand bezocht met een ratten bestrijder. Afspraak gemaakt dat de bestrijder een advies zal schrijven over het vervolg. Het erf is een grote vuilnisbelt, nauwelijks te betreden. Om een bestrijding uit te voeren zal het perceel ontruimd moeten worden. De woning is niet onderzocht

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e



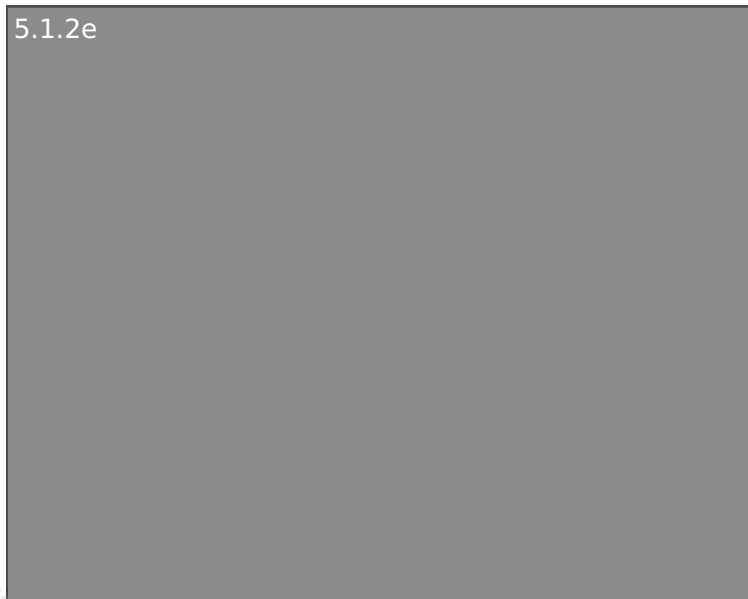
5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

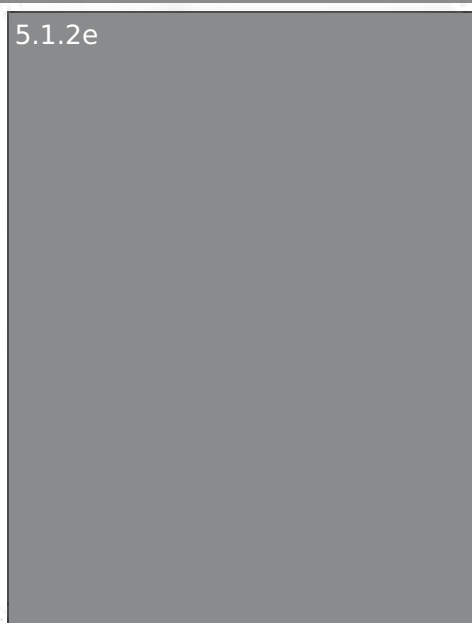
5.1.2e

A large rectangular area of the document is completely redacted with a solid dark gray fill.

5.1.2e

A large rectangular area of the document is completely redacted with a solid dark gray fill.

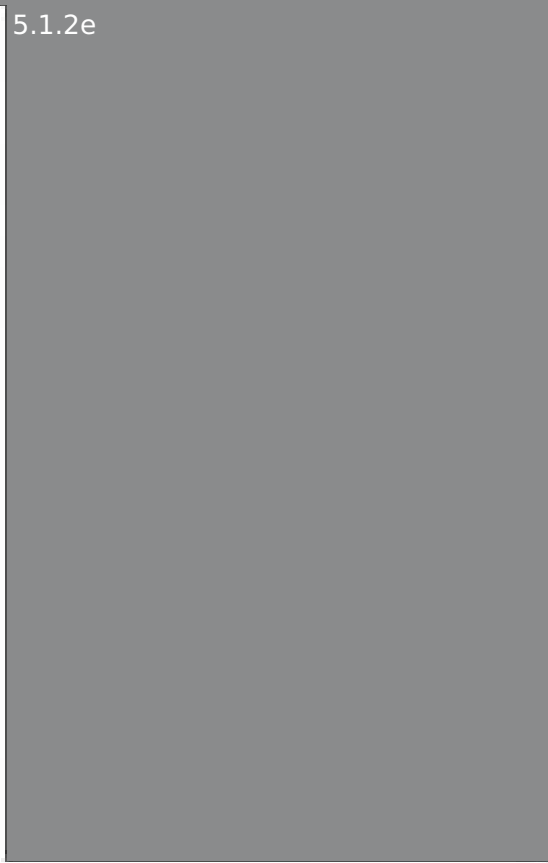
5.1.2e

A rectangular area of the document is completely redacted with a solid dark gray fill.

5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e

15 december 2022 Oude Pekela



Gemeente Pekela

Rapportage

Inzake : 5.1.2e

Eigenaar : 5.1.2e

Adres : 5.1.2e

Klagers : 5.1.2e

Rapportage datum : 27 december 2022

Toeziçhthouders : 5.1.2e

Gemeente : Pekela

Team : VTH

Op 15 december 2022 samen het pand bezocht met een ratten bestrijder.

"Verslag/Rapportage 5.1.2e

Bij de bovenstaande woning ben ik langs geweest om te kijken of er ongedierte aanwezig is. Waar mogelijk heb ik gekeken naar sporen en ontlasting hierbij heb ik sporen aangetroffen van de huismuis.

Het was moeilijk om een goede controle uit te voeren vanwege de troep rond om het huis, En de tuin was ook helemaal overwoekerd.

De foto's zijn gemaakt bij de achterdeur hier is een overkapping.

Door vele schuilplaatsen in de tuin en rond om de woning is dit een perfecte habitat voor meerdere, Plagdier soorten te denken aan de bruine rat, huismuizen, steenmarter.

Om problemen te voorkomen is het belangrijk dat er rondom de woning en tuin alles opgeruimd en gesnoeid te wordt.

Dit om het minder aantrekkelijk te maken voor plagdieren.

Verder is het belangrijk om ook in woning te inspecteren om vast te stellen wat hier speelt.

Als er binnen problemen zijn is het belangrijk dat we hier eerst bestrijden,

Zodat de problemen zich niet verplaatsen naar de bureu.

Op deze link staat meer informatie over de nieuwe wetgeving"

<https://www.kpmb.nl/KPMB/media/KPMB/Documenten/HIK-versie-2-0.pdf>

5.1.2e

27 december 2022 Oude Pekela

Poortweg 9
9363 TJ Marum
Tel: 0594-820996
info@westraongediertebestrijding.nl
KvK: 72599321

5.1.2e

5.1.2e

Verslag/Rapport 5.1.2e

Bij de bovenstaande woning ben ik langs geweest om te kijken of er ongedierte aanwezig is.
Waar mogelijk heb ik gekeken naar sporen en ontlasting hierbij heb ik sporen aangetroffen van de huismuis.

Het was moeilijk om een goede controle uit te voeren vanwege de troep rond om het huis,
En de tuin was ook helemaal overwoekerd .

5.1.2e

5.1.2e

De foto's zijn gemaakt bij de achterdeur hier is een overkapping.
Door vele schuilplaatsen in de tuin en rond om de woning is dit een perfecte habitat voor meerdere,
Plaagdier soorten te denken aan de bruine rat, huismuizen, steenmarter.
Om problemen te voorkomen is het belangrijk dat er rondom de woning en tuin alles opgeruimd en
gesnoeid te wordt.
Dit om het minder aantrekkelijk te maken voor plaagdieren.

Verder is het belangrijk om ook in woning te inspecteren om vast te stellen wat hier speelt.
Als er binnen problemen zijn is het belangrijk dat we hier eerst bestrijden,
Zodat de problemen zich niet verplaatsen naar de burens.

Op deze link staat meer informatie over de nieuwe wetgeving

<https://www.kpmb.nl/KPMB/media/KPMB/Documenten/HIK-versie-2-0.pdf>

Bezoek rapportage

Inzake : Rotte Kies bouwvallige woning en rommelerf

Eigenaar

5.1.2e

Adres

5.1.2e

5.1.2e

Inspectie datum

: 02 februari 2023

Toezichthouder

5.1.2e

Gemeente

: Pekela

Team

: VTH

Inspectie/ controlebezoek:

Op 02 februari 2023 is een inspectie uitgevoerd.

De werkzaamheden genoemd in de vooraankondiging last onder bestuursdwang zijn niet uitgevoerd.

Vervolg maatregelen:

Last onder dwangsom versturen. Execssenregeling inclusief maatregelen ongediertebestrijding.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

02-02-2023 Oude Pekela

Bezoek rapportage

Inzake : Rotte Kies bouwvallige woning en rommelerf

Eigenaar : 5.1.2e

Adres : 5.1.2e

Inspectie datum : 05-04-2023

Toezichthouder : 5.1.2e

Gemeente : Pekela

Team : VTH

Inspectie/ controlebezoek:

Op 05 april 2023 is een inspectie uitgevoerd.

De eigenaar gestart met het opruimen van zijn erf. 5.1.2e was tijdens de inspectie aanwezig, hij was zichtbaar geïrriteerd omdat de inspectie niet was aangekondigd.

De werkzaamheden genoemd in de vooraankondiging last onder bestuursdwang zijn niet uitgevoerd.

Vervolg maatregelen:

Last onder dwangsom versturen. Execssenregeling inclusief maatregelen ongediertebestrijding.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Oude Pekela

Bezoek rapportage

Inzake : Controle n.a.v. vooraankondiging last onder dwangsom
Eigenaar : 5.1.2e
Adres : 5.1.2e
5.1.2e

Inspectie datum : 05-06-2023
Rapportage datum : 07-06-2023
Toezichthouder : 5.1.2e
Gemeente : Pekela
Team : VTH

Inspectie/ controlebezoek:

Op 05 juni 2023 is een inspectie uitgevoerd.

Werkzaamheden:

De werkzaamheden zijn **Niet Uitgevoerd** conform de vooraankondiging last onder dwangsom. Een deel van de werkzaamheden in de tuin is uitgevoerd (opgeruimd). Direct om de woning ligt nog steeds erg veel rommel, boomstronken en andere materialen. Daardoor is de woning via aan de achterkant niet toegankelijk. Aan de voorkant van de woning hangt de goot ernstig door, de kans dat de gootdelen afbreken is groot. De dakkapel aan de achterkant is in een zeer slechte staat, het casco van de woning is in en zeer slechte staat. Op het erf staat een autowrak en diverse andere materialen o.a. asbestverdachte platen. Het bijgebouw is in een zeer slechte staat en staat gedeeltelijk op instorten. Op het dak van het bijgebouw liggen asbestverdachte platen.

Vervolg maatregelen:

Last onder dwangsom versturen. Excessen regeling inclusief maatregelen ongediertebestrijding.

5.1.2e

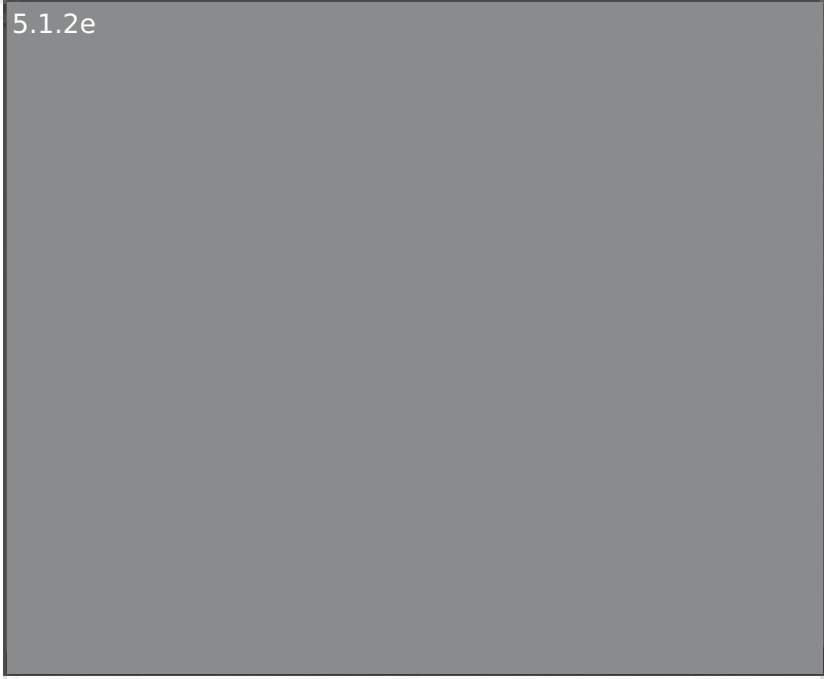


5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e

Oude Pekela
7 juni 2022

Bezoek rapportage

Inzake : Controle n.a.v. vooraankondiging last onder dwangsom
Eigenaar : 5.1.2e
Adres : 5.1.2e
Inspectie datum : 25-07-2023
Rapportage datum : 27-07-2023
Toezichthouder : 5.1.2e
Gemeente : Pekela
Team : VTH

Inspectie/ controlebezoek:

Op 25 juli 2023 is een inspectie uitgevoerd.

Werkzaamheden:

De werkzaamheden zijn **Niet Uitgevoerd** conform de vooraankondiging last onder dwangsom. Een deel van de werkzaamheden in de tuin is uitgevoerd (opgeruimd). Direct om de woning ligt nog steeds erg veel rommel, boomstronken en andere materialen. Daardoor is de woning via aan de achterkant niet toegankelijk. Aan de voorkant van de woning hangt de goot ernstig door, de kans dat de gootdelen afbreken is groot. De dakkapel aan de achterkant is in een zeer slechte staat, het casco van de woning is in een zeer slechte staat. Op het erf staat een autowrak en diverse andere materialen o.a. asbestverdachte platen. Het bijgebouw is in een zeer slechte staat en staat gedeeltelijk op instorten. Op het dak van het bijgebouw liggen asbestverdachte platen.

Vervolg maatregelen:

Last onder dwangsom versturen. Excessen regeling inclusief maatregelen ongediertebestrijding.

5.1.2e

5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e

Sr. Inspecteur Bouwzaken
Oude Pekela
27 juli 2023

Bezoek rapportage

Inzake : Controle n.a.v. vooraankondiging last onder dwangsom
Eigenaar : 5.1.2e
Adres : 5.1.2e
5.1.2e
Inspectie datum : 23-08-2023
Rapportage datum : 23-08-2023
Toezichthouder : 5.1.2e
Gemeente : Pekela
Team : VTH

Inspectie/ controlebezoek:

Op 25 juli 2023 is een inspectie uitgevoerd.

Werkzaamheden:

De werkzaamheden zijn **Niet Uitgevoerd** conform de vooraankondiging last onder dwangsom.

Vervolg maatregelen:

Last onder dwangsom versturen. Excessen regeling inclusief maatregelen ongediartebestrijding.

5.1.2e

Sr. Inspecteur Bouwzaken

Oude Pekela

23 augustus 2023

Midwolda, 17 november 2023.

Aan : RWLP Oost Groningen

T.a.v. : 5.1.2e 5.1.2e (rwlp.nl)

Postbus 175

9670 AD Winschoten.

Projectnr. 5.1.2e

Project : 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

13 november heb ik op uw verzoek een constructieve schouw gemaakt van het pand aan de 5.1.2e

Het pand was in gebruik als woonhuis en is na vertrek van de laatste bewoner leeg blijven staan waarna ook geen onderhoud meer is gepleegd. Door geen regulier onderhoud te plegen is het gebouw geleidelijk constructief in verval geraakt. Met name het dak is door lekkage aangetast. De sporen moeten plaatselijk vervangen of hersteld worden. Voor herstel zullen de pannen en panlatten verwijderd moeten worden waarna de kapconstructie hersteld kan worden. Het dak zal daarna moeten worden voorzien van een constructieve (isolerende) dakplaat panlatten en voorts kunnen de huidige pannen weer aangebracht worden mits deze nog in goede staat zijn. Aandachtspunt in dit geheel is de dakkapel aan de achterzijde die constructief in slechte staat is en in het geheel moet worden vervangen. Ook qua hoogte zullen hier wat aanpassingen gedaan moeten worden om he kunnen voldoen aan minimale hoogte binnen.

De eigenaar heeft zich in eerste instantie gericht op het vervangen van kozijnen , aanbrengen van de nodige lateien aan de voorzijde en herstel van de goot.

Constructief is het gebouw v.w.b. de hoofddraagconstructie nu nog veilig . Er bestaat wel degelijk een gevaar dat door weersomstandigheden als storm, wind en regen, de constructie op termijn als onveilig aangemerkt kan worden.

De dragende constructie van beide schoorstenen zullen bij herstel dak extra versterkt moeten worden. Tijdens dit herstel kunnen de schoorstenen nader worden geïnspecteerd of vervanging dan wel herstel wenselijk is.

Lekkage van het dak kan oorzaak zijn van brandgevaar t.g.v. kortsluiting.

De eigenaar zal in eerste instantie maatregelen moeten treffen om het gehele dak en dakkapel inclusief de goten te herstellen. Dit is van groot belang om verder verval tegen te gaan.

In het kader van verduurzaming en wooncomfort kunnen in dit gehele proces ook de nodige maatregelen worden genomen .

De buitengevels zijn opgetrokken uit metselwerk. Dit metselwerk is , waar de steen van slechte kwaliteit is, aangetast.

Mijn advies (In deze volgorde) :

1. Dak herstellen inclusief dakkapel en goten.
2. Kozijnen vervangen inclusief aanbrengen lateien.
3. Stucen buitenmetselwerk (Eventueel met isolatie).

Opgesteld door :

ing. 5.1.2e
5.1.2e

A large grey rectangular box redacting the signature of the person who set up the advice.

5.1.2e

A large grey rectangular box redacting the signature of the person who set up the advice.

5.1.2e





Aan het College van B.en W. Oude Pekela 14 mei 2014
der gemeente Pekela
p.a. Raadhuis der Gemeente
Raadhuislaan no 8
pc 9665JD Oude pekela.

Gemeente Pekela	
Ingekomen	
14 MEI 2014	
Nummer:	
Omgezet:	

Zeer geacht College van B.en W.,

Bij deze gaarne een advies en nadien een uitleg waarom en
wanneer de gemeente een onderzoek doet of gaat doen naar
een erfbevuiling of verkrotting van een bouwsel wat theoretisch
een eigendom met een WOZ waarde was maar nu een ruïne is
van een toppunt van verwaarlozing in optima forma.!!!

Bedoeld in deze wordt het pand 5.1.2e in de 5.1.2e

5.1.2e wier bewoner 5.1.2e

bij een andere bewoner 5.1.2e zijn intrek heeft genomen

tezamen met 5.1.2e

Hiertegen geen bemerkingen of iets dergelijks maar wel op-en
aanmerkingen op de aard en wijze waarop deze eertijds bewoner
eigenaar van pand 5.1.2e zijn erf bevuilde en zijn eigendom liet
en laat verkrotten iets wat in schrille tegenspraak is met Uw slogan:
"Pekela- ook een Prima Plek om te wonen" doch alhier geldt straks
de slogan: : Pekela - om aldaar te wonen moet men eerst de verkrotting
Up to Date intomen"

Als men het pand 5.1.2e ziet wat qua "uitstraling van" verkrotting en ver-
rotting betreft en de erftoestanden van kommer en kwel aanschouwt
dan denkt men "Wel-wel"- het nog in nette woorden " getypte"

uiting van on sociaal gedrag der mensheid heeft het imago van Oude-Pekela beroerd. Qua Vadis?

Meerdere keren wordt geroepen- door ook de gezagdragers in Oude-Pekela (de gemeente Pekela) en " gepredikt" in de pers -dat deze toestanden in de Pekelder dreven t.z.t. tot een verleden behoren en dat een aanpak van deze soort van bewoning met tertijs zal plaatsvinden. Doch het blijft meestal bij loze kreten en de nabije buur of buurtschap heeft van deze lieden die zo een toestand scheppen- een ongemak van verrotte "peren" in vorm van een scherpe waardedaling eigen huis en erf alsmede wel vaak opwaardering WOZ- veroorzaakt door deze lui . Doch de keerzijde van de medaille van gerichte aanpak is veelal ook de rijstebrij van wetsregels waarin men in de Staten-Generaal der Nederlanden zo zot op is. Hiertegen moeten de Dames en Heren bestuurders en plaatselijke overheden dan worstelen doch is het zo dat deze lieden die het een buurtschap of buur door hun wijze van levenswijze ook nog vaak een beschermende status hebben.?

Welaan- geacht College der gemeente Pekela - ik hoop mede namens mijn echtgenote dat de "spookruïne" en een toppunt van erfbevuiling -

Huis? en haard 5.1.2e eigenaar 5.1.2e

5.1.2e (intrek bij derden) spoedig

of met tertijs mogelijk tot een inkeer komt dit zowel voor hem als voor eventuele toe te brengen schade aan eigendommen door storm- en ineenzakkende bouwsels en aanbouwsels van bewuste pand 5.1.2e hetgeen ongetwijfeld in niet te lange tijd zal plaatsvinden. In de hoop dat U met een advies kunt komen hoe of wat te handelen waarbij ik 5.1.2e reeds een brief heb gezonden van schadeverhaling indien een of ander geschiedt door ineenzakking bouwsels

verrotte windveren -losliggende panden-verkrotte bouwsels-
besmette en vervuilde grond erf en tuin -verrotte hoge
bomen met takken die ver over de grens van 5.1.2e
eiken alsmede een wellicht"besmette aanbouw tuinserre"
die op instorten staat met een dakkapel zo verrot als een mispel
en wapperende dekkleden als dakbedekking kortom een
soort schouwspel als in een 3D spookfilm .Een aanblik om
er een trauma van te krijgen. Ook kan het een "lustoord voor
dieren"worden En vanuit de mond van de eigenaar/niet bewoner
komt een vertrouwelijk iets als veelal in het gebied van en rondom de
grote rivieren wordt gebruikt onder het gezegde "Veel en luidruchtig
gespin en bar weinig gewin"

Het gaat ook in dit geval ook niet om ons geval maar om meerdere
gevallen in de Pekela.s als men de verkrotting aanschouwt en men
ziet van Overheidswege geen ingreep in deze wantoestanden .Van-
daar de bede in het algemeen: Geeft het vertrouwen terug aan de
goedwillenden wat vaak de kwaadwilligen veroorzaken.

Inmiddels verblijf ik met de meeste hoogachting en hopen op
betere tijden wat de samenleving aangaande deze betreft .

Uw geacht college een nieuwe periode van vruchtbare samen-
werking zowel op politiek gebied als in uitvoerend beleid veel
"wind in de zeilen"toewensend voor Nu en de toekomst voor

Uw en onze Gemeente Pekela.,

met vr. 5.1.2e

5.1.2e

P.S. Bijgaand Een copie ³ bijeen aan de Eigenaar niet bewoner
Pand 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 10 mei 2014

Geachte familie.,

Bij deze gaarne het navolgende- pro memorie- gelet eerdere
schrijven(s):

We menen U er nogmaals op te moeten attenderen dat in de
nabije toekomst schade-als water- neerstortende-brekende -
losgaande of ineenzakkende elementen -of breukdelen
of dies zij meer aan ons eigendom kan worden aangericht

door ineerstortende bouwsels op de erf van 5.1.2e
door u in het jaar 2009 verlaten door vestiging bij derden mij en jullie
bekend .Verder door neerstortende takken van bomen opons
erf en ontroerend goed onder de noemer kavel 5.1.2e

Doordat toendertijd Uw eigendom broodnodig aan een algehele
"revisie"moest worden onderworpen en diverse delen al losliggend
waren- Uw erf met bouwsels niet "upto date"waswat zorg en orde
betreft en diverse aanbouw(sels) hun "tijdperk"van houdbaarheid
haddengehad en de bomen etc (nu verrot) hun takken over het erf
van de buurman uitspreiden hetgeen in het voorjaar en najaar een
kwellling voor al oudere of oude mensen was en hulp ondanks vaak
wel nodig niet aan te slepen was menen we er U nogmaals op te
moeten attenderen dat indien - hoe ongaarne we dit ook toepassen-
U-bij enige schade aan huis en haard pand 5.1.2e
,veroorzaakt door ineenzakkende bouwsels-losgewaaide takken-
losgaande windweren-antennes- losliggende dakpannen- schoorstenen-
ineenzakkende aanbouw 5.1.2e (die zijn beste jaren heeft gehad)
enz. enz volledig verantwoordelijk wordt gesteld voor de schade aan

reeds genoemde pand en erf staande en liggend naa 5.1.2e

het corpus delictum- als door U-tot aan vestiging elders hier ter plaatse-
bewoond en naar we naar beste weten menen Uw eigendom tot aan heden
We zullen nogmaals gezegd -hoe ongaarne ook deze gang van zaken
toepassen- doch menen volkomen naar rechtens te handelen in
en aangaande deze.

Het is beter om vooraf de zaken op orde te stellen dan naderhand
in een welles/nietes spel te komen- en derwege deze schrijven
Vandaar het gestelde in deze brief waarmee we menen U
te hebben ingelicht.,

Groetend .,

5.1.2e



AANGETEKEND en PER GEWONE POST

5.1.2e

Zaaknummer: 5.1.2e

Behandeld door: Fysiek

E-mail adres: info@pekela.nl

Tel. Nummer: 0597-617555

Datum: 31 oktober 2023

Bijlagen:

Verzenddatum: 31 oktober 2023

Betreft: Last onder dwangsom

Geachte 5.1.2e

Op 5 oktober 2023 hebben wij een controle uitgevoerd bij de woning aan de 5.1.2e 5.1.2e. In deze brief informeren wij u over de stand van zaken en leggen wij u een last onder dwangsom op. Hiertoe zijn wij genoodzaakt omdat er nog steeds sprake is van een welstandsexces, achterstallig onderhoud, slechte bouwkundige staat van de woning en bijgebouwen, ernstige verwaarlozing van het perceel en overlast van ongedierte. Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Voorgeschiedenis

Wij hebben u in deze kwestie eerder, te weten op 16 februari 2023, een voornemen last onder dwangsom verzonden met een begunstigingstermijn, die zou eindigen 7 dagen na verzending van de last onder dwangsom. Naar aanleiding van uw zienswijze op het voornemen is het opleggen van een last onder dwangsom aangehouden en is met u afgesproken dat u voor 1 mei 2023 de gestelde overtredingen zou beëindigen. Deze termijn is op uw verzoek éénmaal (telefonisch) verlengd tot en met 15 mei 2023.

Nadien is ons gebleken dat u nog steeds niet (volledig) heeft voldaan aan de gestelde last. Omdat wij na 15 mei 2023 echter niet binnen een redelijke termijn een besluit hebben genomen op ons voornemen, hebben wij u op 12 september 2023 opnieuw een voornemen last onder dwangsom toegezonden met de mogelijkheid daarop een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft u gebruik gemaakt. Op uw zienswijze wordt verderop ingegaan.

Handhavingsverzoek

Op 10 december 2021 ontvingen wij 5.1.2e en handhavingsverzoek over uw perceel. Kort samengevat is voor hen het volgende aangevoerd.

1. De afwatering van de goten zit verstopt. Daardoor verloopt dit via de straat en weg.
2. De overkapping aan de linkerkant is een bouwval en staat op instorten en is volgens de klagers een gevaar voor de burens op 5.1.2e
3. Vanwege de niet-bewoning en verkrotting is de woning een trekpleister voor ongedierte.
4. De dakkapel aan de achterkant is ingepakt met een niet-weerbestendig dekkleed. Het dekkleed verraft steeds meer door de weersomstandigheden. Slierten plastic liggen in de omliggende tuinen. Het plastic wordt door burens in de ontlasting van hun katten gevonden.
5. Er staan drie personenauto's weg te rotten in de tuin. De burens zijn bang voor bodemverontreiniging en er wordt gevraagd om de grond te laten onderzoeken op lekkage.
6. De achtertuin is een chaos, ligt vol met afval en is een trekpleister voor ongedierte. Er is een composthoop gemaakt met behulp van asbestplaten.

7. Op het dak aan de achterzijde bevindt zich een niet-afgesloten en niet afgedekt dakraam van 60 x 60 cm. Het weer heeft vrij spel. Hierdoor is een groot risico van schimmelvorming en ook voor de elektra in het huis.

Constateringen

- Op 22 februari 2022 heeft onze toezichthouder (in aanvulling op eerdere controles) een controle uitgevoerd op uw adres. Hij heeft daarbij onder meer het volgende geconstateerd. Het pand staat al jaren leeg en verkeert in een zeer slechte bouwkundige staat. De carport staat op instorten, de dakkapel staat gedeeltelijk op instorten en is niet waterdicht. De schoorstenen hangen scheef naar binnen toe, de kans van omvallen is aanwezig, de boeiplanken op de kopse zijgevel zijn gedeeltelijk afgewaaid. De goot aan de voorkant is slecht en hangt door. Gevaar voor de omgeving en de kans op eventueel letsel is aanwezig. In de achtertuin staat een bijgebouw waarvan de kwaliteit erg slecht is. Het dak van het bijgebouw bestaat uit asbestverdachte golfplaten. Op het perceel staan een aantal oude auto's weg te rotten en er ligt een hoop rotzooi waaronder asbestverdachte materialen. Door de verkrotting en niet bewoning hebben muizen en ratten vrij spel in en om het huis.
- Op 15 december 2022 heeft de toezichthouder samen het pand bezocht met een ratten bestrijder. Afspraak gemaakt dat de bestrijder een advies zal schrijven over het vervolg. Het erf is een grote vuilnisbelt, nauwelijks te betreden. Om een bestrijding uit te voeren zal het perceel ontruimd moeten worden. De woning is niet van binnen onderzocht.
- Op 2 februari 2023 is een inspectie uitgevoerd. De werkzaamheden genoemd in de vooraankondiging last onder bestuursdwang van 12 januari 2023 zijn niet uitgevoerd.
- Op 5 april 2023 is een inspectie uitgevoerd. De eigenaar is gestart met het opruimen van zijn erf. 5.1.2e was tijdens de inspectie aanwezig, hij was zichtbaar geïrriteerd omdat de inspectie niet was aangekondigd. De werkzaamheden gaan erg traag. Tijdens ons bezoek op 5 april jl. is met 5.1.2e afgesproken dat hij foto's over de voortgang van de werkzaamheden via de WhatsApp naar ons toestuurt.
- Op 5 juni 2023 is een inspectie uitgevoerd. De werkzaamheden zijn niet uitgevoerd conform de vooraankondiging last onder dwangsom van 16 februari 2023. Een deel van de werkzaamheden in de tuin is uitgevoerd (gedeeltelijk opgeruimd). Direct om de woning ligt nog steeds erg veel rommel, boomstronken en andere materialen. Daardoor is de woning via aan de achterkant niet toegankelijk. Aan de voorkant van de woning hangt de goot ernstig door, de kans dat de gootdelen afbreken is groot. De dakkapel aan de achterkant is in een zeer slechte staat, het casco van de woning is in een zeer slechte staat. Op het erf staat een autowrak en diverse andere materialen o.a. asbestverdachte platen. Het bijgebouw is in een zeer slechte staat en staat gedeeltelijk op instorten. Op het dak van het bijgebouw liggen asbestverdachte platen.
- Op 25 juli 2023 heeft de toezichthouder geconstateerd, dat de werkzaamheden nog steeds niet zijn uitgevoerd conform het voornemen last onder dwangsom van 16 februari 2023.
- Op 23 augustus 2023 heeft de toezichthouder geconstateerd, dat de werkzaamheden nog steeds niet zijn uitgevoerd conform het voornemen last onder dwangsom van 16 februari 2023.
- Op 5 oktober 2023 is vastgesteld dat de werkzaamheden nog steeds niet conform de vooraankondiging van 12 september 2023 zijn uitgevoerd.

Het rapport van de inspectie van 5 oktober 2023 vindt u als bijlage bij deze brief.

Welstandsexces

Op 3 maart 2022 heeft de onafhankelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit voor Groninger gemeenten desgevraagd beoordeeld, dat er ten aanzien van uw woning op het perceel 5.1.2e sprake is van een welstandsexces in de zin van de welstandsnota. Het bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand, waardoor het afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Er is in ernstige mate sprake van een achterstallig

onderhoud en verwaarlozing van het bouwwerk. Het geheel geeft een sterk verwaarloosde indruk door een combinatie van factoren, zoals de op instorten staande dakkapel, ontbrekende ramen, afgebladderd verf- en stucwerk, verrotte houtconstructies, woekerende begroeiing, ontbrekende delen en kapotte goten en dakpannen.

Ongedierte

Op 8 september 2022 hebben 5.1.2e in een gesprek met ons aangegeven dat zij ernstige overlast van ongedierte (ratten en muizen) ervaren. Zij wijten dat aan de verloedering van uw perceel.

Op 15 december 2022 heeft onze toezichthouder samen met ongediertebestrijder Westra Ongediertebestrijding uit Marum uw perceel bezocht. Hierover heeft de ongediertebestrijder het volgende rapport aan ons uitgebracht.

“Bij de bovenstaande woning ben ik langs geweest om te kijken of er ongedierte aanwezig is. Waar mogelijk heb ik gekeken naar sporen en ontlasting. Hierbij heb ik sporen aangetroffen van de huismuis. Het was moeilijk om een goede controle uit te voeren vanwege de troep rond om het huis. En de tuin was ook helemaal overwoekerd.

Door vele schuilplaatsen in de tuin en rond om de woning is dit een perfecte habitat voor meerdere plaagdiersoorten te denken aan de bruine rat, huismuizen, steenmarter. Om problemen te voorkomen is het belangrijk dat er rondom de woning en tuin alles opgeruimd en gesnoeid te wordt. Dit om het minder aantrekkelijk te maken voor plaagdieren.

Verder is het belangrijk om ook in woning te inspecteren om vast te stellen wat hier speelt. Als er binnen problemen zijn is het belangrijk dat we hier eerst bestrijden, zodat de problemen zich niet verplaatsen naar de burens”.

Op 5 oktober 2023 hebben wij een melding ontvangen van overlast van ratten op uw perceel. Omdat dit een bedreiging van de volksgezondheid oplevert, hebben wij u bij brief van 18 oktober 2023 bekendgemaakt hiertegen handhavend op te treden door het toepassen van (zeer) spoedeisende bestuursdwang. Op 31 oktober 2023 heeft een rattenbestrijder het perceel bezocht en bij de burens ratten vallen geplaatst.

Regelgeving

Artikel 1a, eerste lid 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 Woningwet bevat een algemeen verbod om een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te laten komen of te houden die niet voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Artikel 12, eerste lid, sub a Woningwet bepaalt, dat het uiterlijk van een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand.

Artikel 2.6 Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een bestaand bouwwerk gedurende de restlevensduur voldoende bestand is tegen de daarop werkende krachten.

Artikel 2.7 Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een bouwconstructie niet bezwijkt gedurende de in NEN 8700 bedoelde restlevensduur bij de fundamentele belastingcombinaties als bedoeld in NEN 8700.

Artikel 2.3.1, onderdeel 1a, van NEN 8700 bepaalt dat 15 jaar als absoluut minimum voor de restlevensduur moet worden aangehouden.

Artikel 7.17, eerste lid Bouwbesluit bepaalt, dat het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein zodanig is dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt.

Artikel 7.21 Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een bouwwerk, open erf en terrein zich in een zodanig zindelijke staat bevindt, dat dit geen hinder voor personen en geen gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van personen oplevert.

Artikel 7.22, aanhef en onder c Bouwbesluit bepaalt ten aanzien van het restrisico van het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen, dat het verboden is 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 of werktuigen te gebruiken, waardoor overlast wordt veroorzaakt door door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein.

Overtredingen

I. Ten aanzien van het perceel

1. Het gebruik van uw perceel en woning en bijgebouwen is zodanig (overwoekerd en vervallen), dat hinder en gezondheidsrisico's voor personen niet in voldoende mate worden beperkt.
2. De overmatige opslag van attributen, voertuig(en) en materialen op uw perceel leidt ertoe dat het erf zich in een dusdanige zindelijke staat bevindt dat dit hinder voor personen en gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van personen oplevert.
3. Er is sprake van overlast veroorzaakt door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van uw perceel, woning en bijgebouwen.

II. Ten aanzien van de woning en overige bouwwerken

1. Op grond van de constateringen van onze toezichthouder is de verwachting is dat de woning en bijgebouwen gedurende de restlevensduur niet meer bestand zijn tegen de daarop werkende krachten.
2. In uw situatie heeft de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit geoordeeld, dat uw woning op het perceel **5.1.2e** ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Er is volgens de commissie sprake van een welstandsexces in de zin van de welstandsnota.

Gelet op het bovenstaande handelt u in strijd met de artikelen 1a, lid 1, 1b en 12, lid 1, sub a van de Woningwet en de artikelen 2.6, 2.7, 7.17, eerste lid, 7.21 en 7.22, aanhef, onder c van het Bouwbesluit 2012.

Zienschijzen

Per mail van 14 september 2023 heeft u op ons voornemen gereageerd. Hieronder volgt de beantwoording van uw zienschijzen.

1. *In één van de rapportages van de toezichthouder staat dat u bij een bezoek van de toezichthouder 'zichtbaar geïrriteerd' was. Dit klopt niet volgens u. U ben nu wel geïrriteerd vanwege dit onjuiste beeld.*

De betreffende rapportage bevat de bevindingen van de toezichthouder. Uw opmerking dat u niet geïrriteerd was nemen wij voor kennisgeving aan. Dit doet verder niet af aan de constateringen van de toezichthouder over uw woning en het bijbehorende perceel.

2. *De carport en het autowrak daaronder zijn al verwijderd. De tuin is voor een deel al opgeruimd.*

De carport en een autowrak zijn inderdaad verwijderd en de tuin is voor een deel opgeruimd. Dit is ook door de toezichthouder bevestigd in zijn rapportage van (onder meer) 25 juli 2023. U heeft hiermee echter niet volledig voldaan aan de voorgenomen last. Uit de rapportages van de toezichthouder is ons gebleken, dat direct om de woning nog steeds erg

veel rommel, boomstronken en andere materialen ligt. Daardoor is de woning via aan de achterkant niet toegankelijk. Aan de voorkant van de woning hangt de goot ernstig door, de kans dat de gootdelen afbreken is groot. De dakkapel aan de achterkant is in een zeer slechte staat, het casco van de woning is in een zeer slechte staat. Op het erf staat een autowrak en diverse andere materialen o.a. asbestverdachte platen. Het bijgebouw is in een zeer slechte staat en staat gedeeltelijk op instorten. Op het dak van het bijgebouw liggen asbestverdachte platen.

Het gebruik van uw perceel en woning en bijgebouwen is zodanig (overwoekerd en vervallen), dat hinder en gezondheidsrisico's voor personen niet in voldoende mate worden beperkt.

3. *U heeft geen financiële middelen voor het verder opruimen en de woningverbetering. De mensen die u inschakelt moeten hiervoor ook tijd hebben.*

U bent eigenaar van het perceel 5.1.2e. De betreffende overtredingen zijn aan u toe te rekenen. Daarbij heeft u het feitelijk en juridisch in uw macht om de overtredingen te beëindigen. Het is uw verantwoordelijkheid. In dit verband is u bovendien meerdere malen aangeboden om samen met het RWLP uw woning te inspecteren om het bekijken of, dan wel in hoeverre uw woning, nog gerenoveerd of gesloopt zou kunnen worden, al dan niet met een financiële tegemoetkoming van het RWLP. Hiervan heeft u geen gebruik gemaakt.

4. *U heeft 3 kozijnen met ramen staan, maar nog niet geplaatst. Voor de woningverbetering, onder meer het dakkapel, wil u een beroep doen op het geld van het RWLP. Dit is volgens u toegezegd.*

Ons is niet gebleken, dat u een begin heeft gemaakt met het renoveren van uw woning, ondanks dat u dit bij herhaling heeft toegezegd. Het meermaals verlengen van de begunstigingstermijn, waarbinnen u de overtredingen ongedaan zou moeten maken, heeft er ook niet toe geleid, dat u alsnog met de renovatie van uw woning bent begonnen. Dat u enkele kozijnen met ramen heeft staan maakt dit niet anders.

Verder ligt het op uw weg om contact op te nemen met het RWLP voor het eventueel in aanmerking komen voor een financiële bijdrage voor renovatie of sloop van uw woning. Daar bent u al sinds 2018 op gewezen. U heeft tot nu toe echter nagelaten om contact op te nemen met het RWLP.

5. *U heeft contact opgenomen met Westra (de ongediertebestrijder). Volgens u heeft Westra aangegeven, dat er geen ongedierte is aangetroffen.*

De ongediertebestrijder heeft sporen aangetroffen van de huismuis. Het was moeilijk om een goede controle uit te voeren vanwege de troep rondom het huis. Door vele schuilplaatsen in de tuin en rondom de woning is dit een perfecte habitat voor meerdere plaagdiersoorten te denken aan de bruine rat, huismuizen, steenmarter. Bij de burens zijn meerdere ratten aangetroffen. Omdat dit een bedreiging van de volksgezondheid oplevert, hebben wij u bij brief van 18 oktober 2023 bekendgemaakt hiertegen handhavend op te treden door het toepassen van (zeer) spoedeisende bestuursdwang. Op 31 oktober 2023 heeft een rattenbestrijder het perceel bezocht en bij de burens rattenvallen geplaatst.

Overtreder

Omdat u eigenaar bent van het perceel aan de 5.1.2e bent u verantwoordelijk voor het voortbestaan van de situatie. Dat betekent – juridisch gezien – dat u overtreder bent van de genoemde voorschriften uit de Woningwet en het Bouwbesluit 2012. Daarbij heeft u het feitelijk en juridisch in uw macht om de overtredingen te beëindigen.

Handhavingsplicht

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

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

Van deze bijzondere omstandigheden is ons in uw situatie niet gebleken.

Wat verwachten wij van u?

U dient vóór 15 november 2023 de overtredingen te beëindigen. Dit doet u door:

- I. *Ten aanzien van het perceel*
 1. Het met groen overwoekerde gedeelte van uw perceel (verder) te snoeien en het snoei-afval te verwijderen.
 2. Al het aanwezige afval, inclusief het autowrak, te verwijderen van uw perceel.
 3. Een ongediertebestrijder in te schakelen voor het inventariseren en bestrijden van het ongedierte.
- II. *Ten aanzien van de woning en overige bouwwerken*
 4. De woning aan de 5.1.2e tot een dusdanige staat te brengen dat de woning een restlevensduur heeft van op zijn minst 15 jaar. Dit doet u door de onderdelen die in bijgaande rapportage staan aangegeven te herstellen.
 5. Uw woning en bijgebouwen op zodanige wijze te renoveren, dat het vastgestelde welstandsexces wordt beëindigd en de strijdigheid met artikel 12, lid 1, sub a Woningwet wordt opgeheven.

Hiervoor dient u vóór 15 november 2023 een start te hebben gemaakt, inclusief een concreet uitzicht op een spoedige en zorgvuldige uitvoering (realistische planning en een concrete datum van afronding binnen 3 maanden).

Wat doen wij na afloop van de termijn

Na 15 november 2023 wordt gecontroleerd of u de overtredingen heeft beëindigd. Om dit te kunnen constateren komt een toezichthouder opnieuw bij u langs. Is dit niet het geval, dan verbeurt u de opgelegde dwangsommen. Deze bevoegdheid hebben wij op grond van artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 5.1 en 5.2 van de Wabo en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht.

De last houdt in dat u **vóór 15 november 2023** de overtreding(en) moet beëindigen. Om naleving te verzekeren zullen wij een dwangsom opnemen die u verbeurt indien u de last niet, niet volledig en niet tijdig uitvoert. Wij leggen u de volgende last op:

U dient uw perceel, woning en bijgebouwen in overeenstemming te brengen met bovengenoemde artikelen van de Woningwet en het Bouwbesluit. Hiervoor moet u de hierboven genoemde maatregelen treffen.

Hoogte van de dwangsom(men)

1. De hoogte van de dwangsom **onder I** zal worden bepaald als een te verbeuren geldsom per week als niet volledig aan de vermelde last wordt voldaan. Het is ons voornemen om de dwangsom vast te stellen op een bedrag van € 1000,-- voor elke week dat wij constateren dat niet volledig is voldaan aan de last. Aan deze last verbinden wij een maximum van € 4.000,--.

2. De hoogte van de dwangsom **onder II** zal worden bepaald als een te verbeuren geldsom per week als volledig niet aan de vermelde last wordt voldaan. Het is ons voornemen om de dwangsom vast te stellen op een bedrag van € 1.500,-- voor elke week dat wij constateren dat niet volledig is voldaan aan de last. Aan deze last verbinden wij een maximum van € 6.000,--.

Daarbij wijzen wij u erop, dat indien de maximumbedragen van € 4.000,-- en/of € 6.000,-- (samen maximaal € 10.000,--) zijn verbeurd en de overtredingen nog niet zijn opgeheven, wij aan u een nieuwe last op kunnen leggen met daarin verhoogde dwangsommen. Ook kunnen wij overgaan tot het opleggen van een last onder bestuursdwang. Dat houdt in dat wij de overtredingen zelf kunnen oplossen indien u deze niet binnen de dan opgelegde termijn beëindigt.

Let op!

Indien u binnen de gestelde termijnen niet voldoet aan de onderhavige last, dan bestaat er voor ons ook de mogelijkheid om u - in plaats van een verhoogde last onder dwangsom - een last onder bestuursdwang op te leggen. In het kader van de volksgezondheid schakelen wij dan specialisten in die uw perceel opruimen en het ongedierte bestrijden. Ook het inschakelen van specialisten om uw woning te renoveren of - in het uiterste geval - te slopen behoort dan tot de mogelijkheden. De kosten hiervan brengen wij dan bij u in rekening.

Bent u het niet eens met ons besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Uw bezwaarschrift kunt u sturen naar:

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Pekela
Postbus 20000
9665 ZM Oude Pekela

U kunt geen bezwaar maken per e-mail. Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen. In het bezwaarschrift zet u:

- Uw naam, adres, datum, handtekening en graag het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent.
- Een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (vermeld de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie van dit besluit mee).
- De reden waarom u het niet met ons besluit eens bent.

Houdt u er rekening mee dat het indienen van een bezwaarschrift geen schorsende werking heeft. Wilt u deze termijn schorsen, dan kunt u - naast het indienen van het bezwaarschrift - om een voorlopige voorziening vragen. Dit doet u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Hiervoor moet u griffierecht betalen. Nadere informatie over de hoogte van het griffierecht en de manier van betalen, kunt u krijgen bij de griffie van de rechtbank.

Adres

Deze brief is zowel verzonden naar het adres waar u bent ingeschreven, 5.1.2e als naar het adres, waar ons uit onderzoek is gebleken, waar u feitelijk woont, te weten 5.1.2e. Ook is een afschrift per mail aan u verzonden.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Pekela,

5.1.2e

Manager Fysiek

Rapportage/ melding

Inzake : Overlast ratten bij 5.1.2e

Eigenaar/ overtreder : 5.1.2e

Adres : 5.1.2e

Datum foto's : 10-10-2023

Rapportage datum : 11-10-2023

Toezichthouder : 5.1.2e

Gemeente : Pekela

Team : VTH

Melding overlast ratten :

Donderdag 5 oktober '23: 5.1.2e heeft een melding gedaan van overlast van ratten. Op de erfgrens met 5.1.2e op het perceel 5.1.2e staat een houten bijgebouw, de ratten zijn in dit bijgebouw gesignaleerd. De ratten komen vermoedelijk via de wand op de erfgrens binnen. Ik heb de bewoonster geadviseerd om foto's te maken.

Dinsdag 10 oktober '23: Bewoonster heeft foto's aangeleverd van 4 ratten. Deze ratten zijn in het weekend van 7 en 8 oktober gevangen in het bijgebouw op perceel 5.1.2e

Voorgeschiedenis:

Op 15 december 2022 is het perceel onderzocht door Westra Ongediertebestrijding samen met de gemeente. Het was moeilijk om een goede controle uit te voeren vanwege de troep rondom het huis, de tuin was helemaal overwoekerd. Door vele schuilplaatsen in de tuin en rond om de woning is dit een perfecte habitat voor meerdere plaagdier soorten te denken aan de bruine rat, huismuizen, steenmarter. Om problemen te voorkomen is het belangrijk dat er rondom de woning en tuin alles opgeruimd en gesnoeid wordt. Verder is het belangrijk om ook in woning te inspecteren om vast te stellen wat hier speelt. Als er binnen problemen zijn is het belangrijk dat eerst bestrijden, zodat de problemen zich niet verplaatsen naar de burens 5.1.2e heeft diverse brieven van de gemeente ontvangen om iets te gaan doen aan de bouwkundige staat en hygiënische staat van de woning en andere bouwwerken het opruimen van het terrein inbegrepen.

Op 28 september '23 is een Vooraankondiging Last Onder Dwangsom (VLOD) verzonden. Het termijn is inmiddels verstreken (3 oktober '23).

Op 14 september heeft een telefonische zienswijzegesprek plaats gevonden. In het gesprek is met 5.1.2e gesproken dat een afspraak met het RWLP zou worden gemaakt voor een afstemminggesprek (over onder meer de eventuele toekenning van financiële middelen). Deze afspraak is **NIET** gemaakt.

Constateringen:

Controle 5 oktober '23: De werkzaamheden zijn niet conform de vooraankondiging last onder dwangsom van 12 september 2023 uitgevoerd. Een deel van de werkzaamheden in de tuin is uitgevoerd, het grootste deel is niet uitgevoerd.. Direct om de woning ligt nog steeds erg veel rommel, boomstronken en andere materialen. Daardoor is de woning via aan de achterkant niet toegankelijk. Aan de voorkant van de woning hangt de goot ernstig door, de kans dat de gootdelen afbreken is groot. De dakkapel aan de achterkant is in een zeer slechte staat, het casco van de woning is in een zeer slechte staat. Op het erf staat nog steeds een autowrak en diverse andere materialen o.a. asbestverdachte platen. Het bijgebouw is in een zeer slechte staat en staat gedeeltelijk op instorten. Op het dak van het bijgebouw liggen asbestverdachte platen.

10 oktober '23: foto's van 4 dode ratten ontvangen van 5.1.2e deze ratten zijn in het weekend gevangen.

Vervolg maatregelen:

Last onder dwangsom versturen. Excessen regeling inclusief maatregelen ongediertebestrijding. De ratten verdelging/ bestrijding dient op voorhand uitgevoerd worden.

5.1.2e

Sr. Inspecteur Bouwzaken

Oude Pekela

11 oktober 2023

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e



5.1.2e





AANGETEKENDE en PER GEWONE POST

5.1.2e

Zaaknummer: 5.1.2e

Behandeld door: Fysiek

E-mail adres: info@pekela.nl

Tel. Nummer: 0597-617555

Datum: 19 december 2023

Bijlagen:

Verzenddatum: 19 december 2023

Betreft: Spoedeisende bestuursdwang

Geacht 5.1.2e

Op 19 december 2023 hebben wij een melding ontvangen van enkele dakpannen die van het dak van de woning aan de 5.1.2e zijn afgevallen en ontbreken. Omdat dit een (potentieel) onveilige situatie oplevert, treden wij hiertegen handhavend op door het toepassen van (zeer) spoedeisende bestuursdwang. In deze brief leggen wij u uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Feiten en voorgeschiedenis

Op 19 december 2023 hebben wij een melding ontvangen dat een dakpan van het dak van uw woning aan de 5.1.2e afgevallen. Tevens liggen er dakpannen los en hangt de goot los en dreigt er af te vallen. Als gevolg van deze melding heeft onze toezichthouder op 19 december 2023 uw perceel bezocht. Van dit controlebezoek is een rapportage gemaakt die als bijlage aan deze brief is toegevoegd.

Op 13 november 2023 hebben wij uw woning bouwkundig geïnspecteerd. Hieruit is geconcludeerd dat het dak van de woning door lekkage is aangetast. Van Bouwbedrijf Schreuder is een offerte ontvangen voor herstel van het dak. Tussen u, de gemeente en het RWLP lopen gesprekken om tot een oplossing te komen.

De slechte staat van het dak en de huidige situatie van de losliggende dakpannen met name aan de rechterkant van de voorgevel (ter plekke van het deel waar de goot ontbreekt) en de goot levert een (potentieel) gevaarlijke/onveilige situatie op voor weggebruikers, voetgangers en omwonenden. Daarom is het belangrijk dat aan de voorkant van de woning hekken worden geplaatst. Op 19 december 2023 heeft u hierover telefonisch contact gehad met 5.1.2e. Afgesproken is dat u zelf de hekken plaatst. U heeft aangegeven de hekken op dezelfde dag te zullen plaatsen. Afgesproken is dat indien dat niet gebeurt, de gemeente alsnog bestuursdwang zal toepassen en de hekken zal plaatsen.

Regelgeving

Woningwet

Artikel 1a, eerste lid 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 Woningwet bevat een algemeen verbod om een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te laten komen of te houden die niet voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Bouwbesluit 2012

Artikel 7.17, eerste lid Bouwbesluit bepaalt, dat het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein zodanig is dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt.

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 5:21 van de Algemene wet bestuursrecht definieert bestuursdwang als het door feitelijk handelen door of vanwege een bestuursorgaan optreden tegen hetgeen in strijd met bij of krachtens enig wettelijk voorschrift gestelde verplichtingen is of wordt gedaan, gehouden of nagelaten.

Artikel 5:24, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat een beslissing tot toepassing van bestuursdwang op schrift wordt gesteld.

Artikel 5:24 lid 6 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat indien de situatie dermate spoedeisend is dat het bestuursorgaan de beslissing tot toepassing van bestuursdwang niet tevoren op schrift kan stellen, zorgt het alsnog zo spoedig mogelijk voor de opschriftstelling en voor de bekendmaking.

Overtredingen

Uit het op 13 november 2023 uitgevoerde onderzoek naar de staat van de woning blijkt dat in ieder geval het dak van de woning niet voldoet aan de daarvoor gestelde eisen. Het vallen van de dakpannen van het dak bevestigt de onveilige situatie. Dit leidt ertoe dat onverwijld maatregelen moeten worden getroffen en dat aan de voorkant van de woning hekken moeten worden geplaatst. In de tussentijd zal tussen u, de gemeente en het RWLP overleg plaatsvinden om te kijken naar een oplossing voor herstel van het dak.

Gelet op het bovenstaande handelt u in strijd met de artikelen 1a lid 1 en 1b van de Woningwet en artikel 7.17 lid 1 van het Bouwbesluit 2012.

Overtreder

Omdat u eigenaar bent van het perceel aan de 5.1.2e bent u verantwoordelijk voor het voortbestaan van de situatie. Dat betekent – juridisch gezien – dat u overtreder bent van de genoemde voorschriften uit de Woningwet en het Bouwbesluit 2012.

Bestuursdwang

Gelet op het ernstige en directe gevaar voor de veiligheid als gevolg van de verwaarlozing van het gebouw, hebben wij besloten om spoedeisende bestuursdwang toe te passen. U heeft aangegeven dat u zelf de hekken op 19 december 2023 plaatst. Afgesproken is dat indien dat niet gebeurt, de gemeente alsnog de hekken zal plaatsen.

De bevoegdheid tot het toepassen van bestuursdwang ontleen wij aan artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 92 van de Woningwet, de artikelen 5.1, 5.2 en 5.17 van de Wabo, en de artikelen 5:24 tot en met 5:31c van de Algemene wet bestuursrecht.

Kostenverhaal

De aan toepassing van bestuursdwang verbonden kosten kunnen ingevolge artikel 5:25 van de Algemene wet bestuursrecht verhaald worden op de overtreder.

Bent u het niet eens met ons besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Uw bezwaarschrift kunt u sturen naar:

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Pekela
Postbus 20000
9665 ZM Oude Pekela

U kunt geen bezwaar maken per e-mail. Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen. In het bezwaarschrift zet u:

- Uw naam, adres, datum, handtekening en graag het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent.
- Een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (vermeld de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie van dit besluit mee).
- De reden waarom u het niet met ons besluit eens bent.

Houdt u er rekening mee dat het indienen van een bezwaarschrift geen schorsende werking heeft. Wilt u deze termijn schorsen, dan kunt u – naast het indienen van het bezwaarschrift – om een voorlopige voorziening vragen. Dit doet u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Hiervoor moet u griffierecht betalen. Nadere informatie over de hoogte van het griffierecht en de manier van betalen, kunt u krijgen bij de griffie van de rechtbank.

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen aan 5.1.2e en/of 5.1.2e Zij zijn bereikbaar op 0597 617555 of via info@pekela.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Pekela,

5.1.2e

Burgemeester
De heer J. Kuin

5.1.2e

Secretaris
de heer J. van der Woude

Bezoek rapportage

Inzake : Spoedeisende bestuursdwang (vallende dakpannen)

Eigenaar

5.1.2e

Adres

5.1.2e

5.1.2e

Inspectie datum : 19-12-2023

Rapportage datum : 19-12-2023

Toeziethouder

5.1.2e

Gemeente

Pekela

Team

VTH

Inspectie/ controlebezoek:

Op 19 december 2023 hebben wij een melding ontvangen over een onveilige situatie (vallende dakpannen). De bewoners van 5.1.2e hebben de melding ingediend. Direct na de melding is een inspectie op locatie uitgevoerd. Tijdens deze inspectie is geconstateerd en vastgesteld dat op de openbare weg brokstukken van dakpannen lagen. De goot aan de voorgevel hangt ook ernstig door, de kans dat deze goot ook op de openbare weg terecht komt is erg groot.

De woning verkeert in zeer slechte staat van achterstallig onderhoud.

De huidige situatie van de dakpannen en de goot levert een (potentieel) gevaarlijke/onveilige situatie op voor weggebruikers, voetgangers en omwonenden.

Spoedeisende bestuursdwang :

Gezien de onveilige situatie dient er per direct een spoedeisende bestuursdwang opgelegd te worden.

5.1.2e

Sr. Inspecteur Bouwzaken

Oude Pekela

19 december 2023

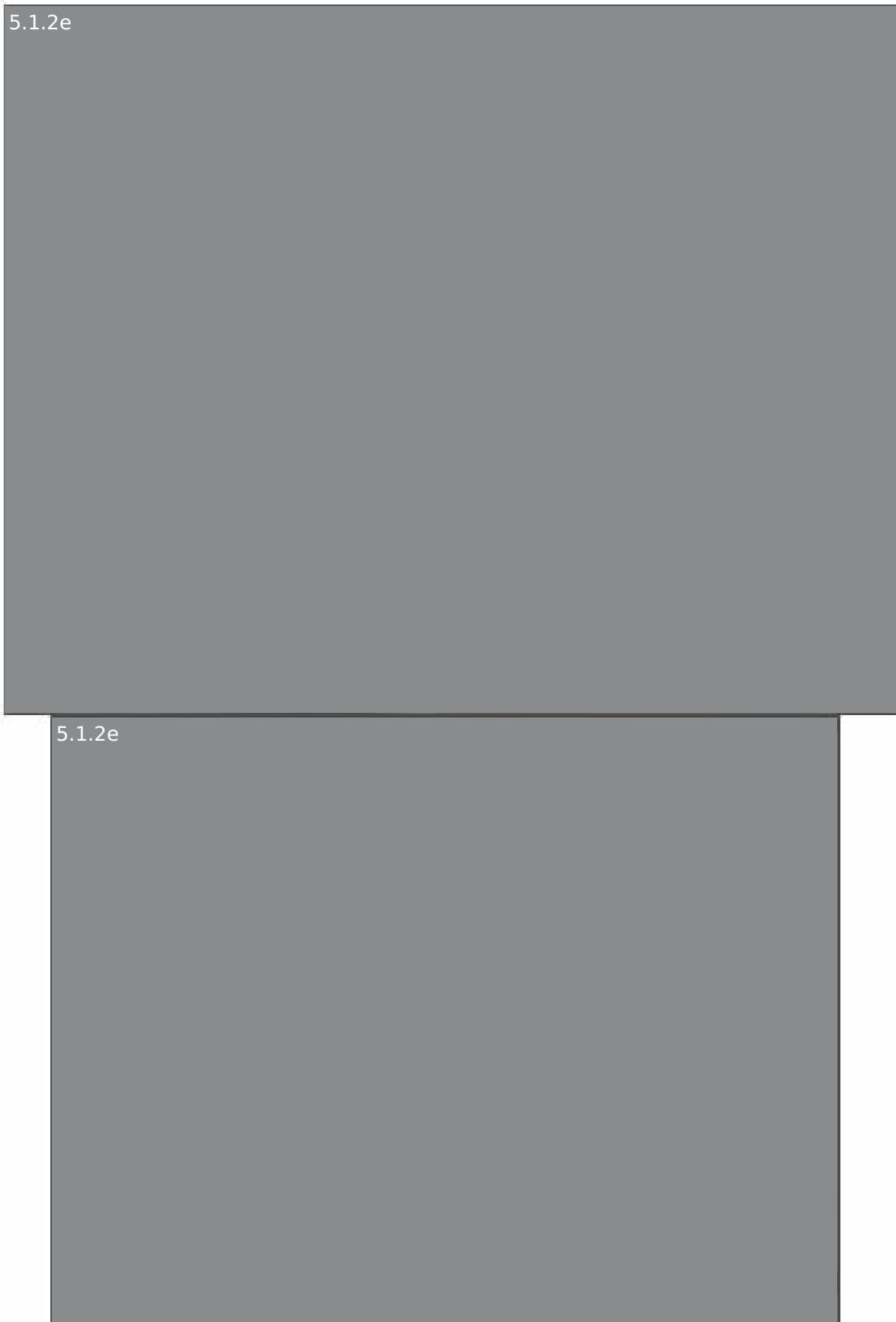
5.1.2e



5.1.2e

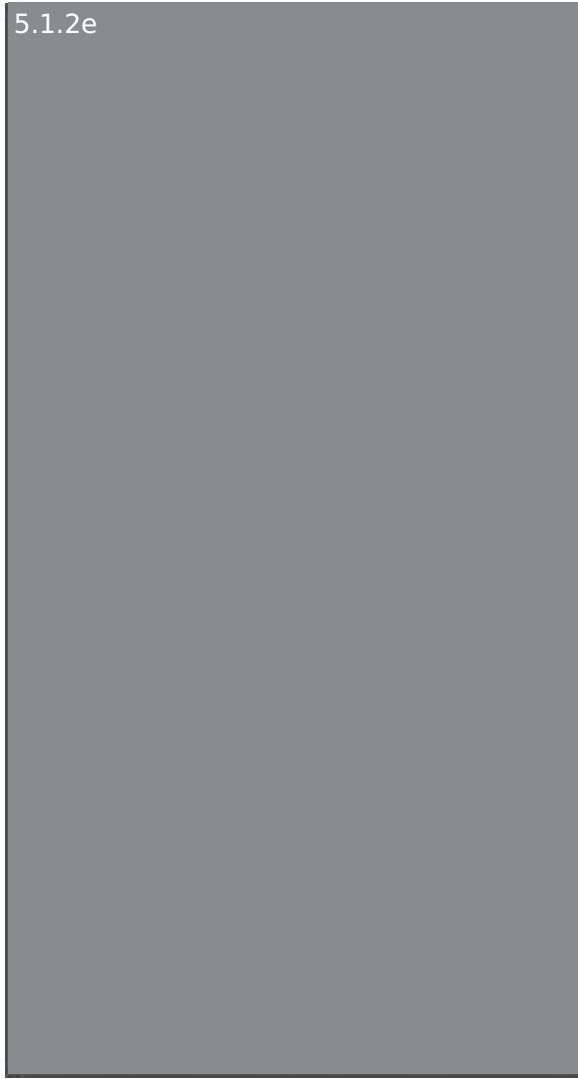


5.1.2e



5.1.2e

5.1.2e





5.1.2e

Zaaknummer: 5.1.2e
Behandeld door: Fysiek
E-mail adres: info@pekela.nl
Tel. Nummer: 0597-617555
Bijlagen: -
Verzenddatum: 23 januari 2024

Betreft: Uitnodiging gesprek met burgemeester

Geachte 5.1.2e

Graag nodigen wij u uit voor een persoonlijk gesprek met de burgemeester. De burgemeester wil met u in gesprek om de lopende handhavingszaak betreffende de 5.1.2e te bespreken.

Het gesprek zal plaatsvinden op donderdag 8 februari 2024 om 16:00 uur op het gemeentehuis in Oude Pekela, Raadhuislaan 8, 9665 JD Oude Pekela.

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen aan 5.1.2e van de gemeente Pekela. Hij is bereikbaar op 5.1.2e of via info@pekela.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester gemeente Pekela,
namens deze,

5.1.2e

Manager Fysiek

Vaststellingsovereenkomst

Ondergetekenden:

1. 5.1.2e [redacted] wonende aan 5.1.2e [redacted] hierna te noemen "eigenaar".

en

2. De publieksrechtelijke rechtspersoon de gemeente Pekela, Raadhuislaan 8, 9665 JD te Oude Pekela, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer J. Kuin ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, hierna te noemen "de gemeente".

Hierna gezamenlijk ook te noemen 'partijen'.

In aanmerking nemende dat:

- 5.1.2e [redacted] eigenaar is van het perceel aan de 5.1.2e [redacted] kadastraal bekend als 5.1.2e [redacted]
- Op het perceel een woning staat hetgeen bij advies van 3 maart 2022 door Libau - de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit - is aangemerkt als welstandsexces;
- Er sprake is van verwaarlozing van het perceel;
- Het welstandsexces en de verwaarlozing van het perceel leidt tot overtredingen van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet;
- Bij de gemeente de bestuursrechtelijke handhavingstaak berust die inhoudt het houden van toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet en het opleggen en ten uitvoer leggen van een bestuurlijke sanctie vanwege enig handelen of nalaten in strijd met het bepaalde bij of krachtens deze wet;
- De gemeente gezamenlijk met een aantal andere Groningse gemeenten betrokken is bij het Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen (RWLP) en zich inzet om ontwaarding van particulier bezit te beperken en particulier te stimuleren om noodzakelijke woningaanpassingen, zelfbeheer en zelfbouw te realiseren;
- De gemeente in het kader van de bestuursrechtelijke handhavingstaak afspraken met de eigenaar wil maken om de overtredingen te beëindigen;

en komen het volgende overeen:

Artikel 1 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

1. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken om de overtredingen van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet op het perceel aan de 5.1.2e 5.1.2e te beëindigen.
2. Deze overeenkomst treedt in werking zodra deze namens beide partijen is ondertekend. Met de ondertekening door partijen van deze overeenkomst vervallen alle voorgaande mondelinge en schriftelijke afspraken

Artikel 2 VERPLICHTINGEN VAN DE GEMEENTE

1. De gemeente zal zorgdragen voor beschikbaarstelling van de subsidie van het RWLP, ter grootte van € 40.000,-. Dit bedrag zal niet eerder beschikbaar worden gesteld dan nadat de eigenaar heeft voldaan aan de in artikel 3 genoemde verplichtingen.
2. De gemeente zal zorgdragen voor adequate en tijdige behandeling van in artikel 3, lid 3 genoemde aanvraag om omgevingsvergunning.

Artikel 3 VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAAR

1. De eigenaar zal ervoor zorgen dat het perceel aan de 5.1.2e zich in een opgeruimde zindelijke staat bevindt. Dit zal zijn gerealiseerd na 7 weken van ondertekening van deze overeenkomst. Dat zal zijn op uiterlijk 10 juni 2024.
2. De eigenaar zal ervoor zorgen dat de bijgebouwen uiterlijk 1 juli 2024 zullen zijn gesloopt.
3. De eigenaar zal tijdig voor zijn rekening en risico zorgdragen voor de benodigde omgevingsvergunning voor de in artikel 2, lid 2 genoemde omgevingsvergunningplichtige activiteiten en daarvoor tijdig de daarvoor benodigde stukken aanleveren. De eigenaar zal ervoor zorgen dat uiterlijk op 1 juli 2024 een ontvankelijke vergunningaanvraag wordt ingediend.
4. De eigenaar zal zorgdragen voor opdrachtverlening aan een aannemer voor uitvoering van de maatregelen ter beëindiging van het welstandsexces. De opdracht zal uiterlijk twee maanden na vergunningverlening worden verleend.
5. De eigenaar zal ervoor zorgdragen dat alle te nemen maatregelen voor beëindiging van het welstandsexces uiterlijk 1 december 2024 zijn genomen.

Artikel 4 TOEREKENBARE TEKORTKOMING

1. De gemeente zal de bestuursrechtelijke handhaving opschorten gedurende de periode dat de eigenaar de voor hem geldende verplichtingen uit deze overeenkomst binnen de daarvoor gestelde termijnen nakomt.
2. Ingeval de eigenaar in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de gemeente in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de gemeente gerechtigd de bestuursrechtelijke handhaving weer voort te zetten.
3. Ingeval de eigenaar de voor hem geldende verplichtingen uit deze overeenkomst binnen de daarvoor gestelde termijnen is nagekomen en daarmee de overtredingen van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet op het perceel aan de 5.1.2e zijn beëindigd, zal de gemeente de bestuursrechtelijke handhaving beëindigen.

Artikel 5 ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een van de partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gereede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.

Artikel 6 BEZWAAR EN BEROEP

Partijen realiseren zich dat de omgevingsvergunning onderwerp kan zijn van bezwaar en/of beroep (bij de rechter). De inhoud van de gerechtelijke procedure kan ertoe leiden dat het college van B&W genooddaakt is om bij het opstellen van de vergunning af te wijken van hetgeen is aangevraagd en/of overeengekomen. Ter zake daarvan aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid.

Artikel 7 NIETIGHEID

Indien en voor zover de overeenkomst nietig zal worden geoordeeld, zijn partijen gehouden met elkaar een nieuwe overeenkomst te sluiten die zoveel als mogelijk recht doet aan de intenties van partijen bij het aangaan van deze overeenkomst

Artikel 8 EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Deze overeenkomst eindigt op 1 december 2024 of zoveel eerder als dat de overtredingen van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet op het perceel aan de 5.1.2e zijn beëindigd

Artikel 9 BIJLAGEN

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereed komen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te

Oude Pekela, april 2024

te Oude Pekela, april 2024

J. Kuin
de gemeente Pekela

5.1.2e
de eigenaar



5.1.2e

Uw kenmerk:
Zaaknummer: 5.1.2e
Start zaak:
Behandeld door: Fysiek
E-mail adres: info@pekela.nl
Tel. Nummer: 0597-617555
Datum: 12 september 2023
Bijlagen: div.
Verzenddatum: 12 SEP 2023

Betreft: Voornemen last onder dwangsom

Geachte 5.1.2e

Hierbij delen wij u mee, dat wij (opnieuw) het voornemen hebben u een last onder dwangsom op te leggen, omdat er ten aanzien van uw perceel 5.1.2e (onder meer) nog steeds sprake is van een welstandsexces, achterstallig onderhoud, slechte bouwkundige staat van de woningen bijgebouwen, ernstige verwaarlozing van het perceel en overlast van ongedierte.

Eerder voornemen

Wij hebben u in deze kwestie eerder, te weten op 16 februari 2023, een voornemen last onder dwangsom verzonden met een begunstigingstermijn, die zou eindigen 7 dagen na verzending van de last onder dwangsom. Naar aanleiding van uw zienswijze op het voornemen is het opleggen van een last onder dwangsom aangehouden en met u afgesproken, dat u voor 1 mei 2023 de gestelde overtredingen zou beëindigen. Deze termijn is op uw verzoek éénmaal (telefonisch) verlengd tot en met 15 mei 2023.

Nadien is ons gebleken, dat u nog steeds niet (volledig) heeft voldaan aan de gestelde last. Omdat wij na 15 mei 2023 echter niet binnen een redelijke termijn een besluit hebben genomen op ons voornemen zenden wij u opnieuw een voornemen last onder dwangsom toe met de mogelijkheid daarop een zienswijze in te dienen.

Hieronder lichten wij ons voornemen toe.

1. Handhavingsverzoek

Op 10 december 2021 ontvingen wij van 5.1.2e een handhavingsverzoek over uw perceel. Kort samengevat is door hen het volgende aangevoerd.

1. De afwatering van de goten zit verstopt. Daardoor verloopt dit via de straat en weg.
2. De overkapping aan de linkerkant is een bouwval en staat op instorten en is volgens de klagers een gevaar voor de burens 5.1.2e
3. Vanwege de niet-bewoning en verkrotting is de woning een trekpleister voor ongedierte.
4. De dakkapel aan de achterzijde is ingepakt met een niet-weerbestendig dekkleed. Het dekkleed verraft steeds meer door de weersomstandigheden. Slierten plastic liggen in de omliggende tuinen. Het plastic wordt door burens in de ontlasting van hun katten gevonden.
5. Er staan drie personenauto's weg te rotten in de tuin. De burens zijn bang voor bodemverontreiniging en er wordt gevraagd om de grond te laten onderzoeken op lekkage.

6. De achtertuin is een chaos, ligt vol met afval en is een trekpleister voor ongedierte. Er is een composthoop gemaakt met behulp van asbestplaten.
7. Op het dak aan de achterzijde bevindt zich een niet-afgesloten en niet afgedekt dakraam van 60 x 60 cm. Het weer heeft vrij spel. Hierdoor is een groot risico van schimmelvorming en ook voor de elektra in het huis.

2. Constateringen

- Op 22 februari 2022 heeft onze toezichthouder (in aanvulling op eerdere controles) een controle uitgevoerd op uw adres. Hij heeft daarbij onder meer het volgende geconstateerd. Het pand staat al jaren leeg en verkeert in een zeer slechte bouwkundige staat. De carport staat op instorten, de dakkapel staat gedeeltelijk op instorten en is niet waterdicht. De schoorstenen hangen scheef naar binnen toe, de kans van omvallen is aanwezig, de boeiplanken op de kopse zijgevel zijn gedeeltelijk afgewaaid. De goot aan de voorkant is slecht en hangt door. Gevaar voor de omgeving en de kans op eventueel letsel is aanwezig. In de achtertuin staat een bijgebouw waarvan de kwaliteit erg slecht is. Het dak van het bijgebouw bestaat uit asbestverdachte golfplaten. Op het perceel staan een aantal oude auto's weg te rotten en er ligt een hoop rotzooi waaronder asbestverdachte materialen. Door de verkrotting en niet bewoning hebben muizen en ratten vrij spel in en om het huis.
- Op 15 december 2022 heeft de toezichthouder samen het pand bezocht met een ratten bestrijder. Afspraak gemaakt dat de bestrijder een advies zal schrijven over het vervolg. Het erf is een grote vuilnisbelt, nauwelijks te betreden. Om een bestrijding uit te voeren zal het perceel ontruimd moeten worden. De woning is niet van binnen onderzocht.
- Op 2 februari 2023 is een inspectie uitgevoerd. De werkzaamheden genoemd in de vooraankondiging last onder bestuursdwang van 12 januari 2023 zijn niet uitgevoerd.
- Op 5 april 2023 is een inspectie uitgevoerd. De eigenaar is gestart met het opruimen van zijn erf 5.1.2e was tijdens de inspectie aanwezig, hij was zichtbaar geïrriteerd omdat de inspectie niet was aangekondigd. De werkzaamheden gaan erg traag. Tijdens ons bezoek op 5 april jl. is me 5.1.2e afgesproken dat hij foto's over de voortgang van de werkzaamheden via de WhatsApp naar ons toestuurt.
- Op 5 juni 2023 is een inspectie uitgevoerd. De werkzaamheden zijn niet uitgevoerd conform de vooraankondiging last onder dwangsom van 16 februari 2023. Een deel van de werkzaamheden in de tuin is uitgevoerd (gedeeltelijk opgeruimd). Direct om de woning ligt nog steeds erg veel rommel, boomstronken en andere materialen. Daardoor is de woning via aan de achterkant niet toegankelijk. Aan de voorkant van de woning hangt de goot ernstig door, de kans dat de gootdelen afbreken is groot. De dakkapel aan de achterkant is in een zeer slechte staat, het casco van de woning is in een zeer slechte staat. Op het erf staat een autowrak en diverse andere materialen o.a. asbestverdachte platen. Het bijgebouw is in een zeer slechte staat en staat gedeeltelijk op instorten. Op het dak van het bijgebouw liggen asbestverdachte platen.
- Op 25 juli 2023 heeft de toezichthouder geconstateerd, dat de werkzaamheden nog steeds niet zijn uitgevoerd conform het voornemen last onder dwangsom van 16 februari 2023.
- Op 23 augustus 2023 heeft de toezichthouder geconstateerd, dat de werkzaamheden nog steeds niet zijn uitgevoerd conform het voornemen last onder dwangsom van 16 februari 2023.

Voor de rapporten van onze toezichthouder verwijzen wij u naar de bijlagen.

3. Welstandsexces

Op 3 maart 2022 heeft de onafhankelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit voor Groninger gemeenten desgevraagd beoordeeld, dat er ten aanzien van uw woning op het perceel 5.1.2e sprake is van een welstandsexces in de zin van de welstandsnota. Het bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand, waardoor het afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Er is in ernstige mate sprake van een achterstallig onderhoud en verwaarlozing van het bouwwerk. Het geheel geeft een sterk verwaarloosde indruk door een combinatie van factoren, zoals de op instorten staande dakkapel, ontbrekende ramen, afgebladderd verf- en stucwerk, verrotte houtconstructies, woekerende begroeiing, ontbrekende delen en kapotte goten en dakpannen.

Voor het advies van de commissie verwijzen wij u naar de bijlagen.

Naar ons oordeel heeft de Adviescommissie haar advies toereikend gemotiveerd. Wij mogen bij de beoordeling of er sprake is van een welstandsexces dan ook afgaan op het advies van de commissie.

4. Ongedierte

Op 8 september 2022 hebben 5.1.2e in een gesprek met ons aangegeven, dat zij ernstige overlast van ongedierte (ratten en muizen) ervaren. Zij wijten dat aan de verloedering van uw perceel.

Op 15 december 2022 heeft onze toezichthouder samen met ongediertebestrijder Westra Ongediertebestrijding uit Marum uw perceel bezocht. Hierover heeft de ongediertebestrijder het volgende rapport aan ons uitgebracht.

"Bij de bovenstaande woning ben ik langs geweest om te kijken of er ongedierte aanwezig is. Waar mogelijk heb ik gekeken naar sporen en ontlasting. Hierbij heb ik sporen aangetroffen van de huismuis. Het was moeilijk om een goede controle uit te voeren vanwege de troep rond om het huis. En de tuin was ook helemaal overwoekerd.

Door vele schuilplaatsen in de tuin en rond om de woning is dit een perfecte habitat voor meerdere plaagdiersoorten te denken aan de bruine rat, huismuizen, steenmarter. Om problemen te voorkomen is het belangrijk dat er rondom de woning en tuin alles opgeruimd en gesnoeid te wordt. Dit om het minder aantrekkelijk te maken voor plaagdieren.

Verder is het belangrijk om ook in woning te inspecteren om vast te stellen wat hier speelt. Als er binnen problemen zijn is het belangrijk dat we hier eerst bestrijden, zodat de problemen zich niet verplaatsen naar de burens".

Voor het rapport van de ongediertebestrijder, inclusief foto's van de situatie ter plekke, verwijzen wij u naar de bijlagen.

Regelgeving

Artikel 1a, eerste lid 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 Woningwet bevat een algemeen verbod om een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te laten komen of te houden die niet voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Artikel 12, lid 1, sub a van de Woningwet bepaalt, dat het uiterlijk van een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand.

Artikel 2.6 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een bestaand bouwwerk gedurende de restlevensduur voldoende bestand is tegen de daarop werkende krachten.

Artikel 2.7 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een bouwconstructie niet bezwijkt gedurende de in NEN 8700 bedoelde restlevensduur bij de fundamentele belastingcombinaties als bedoeld in NEN 8700. *Artikel 2.3.1, onderdeel 1a, van NEN 8700* bepaalt dat 15 jaar als absoluut minimum voor de restlevensduur moet worden aangehouden.

Artikel 7.17, eerste lid Bouwbesluit bepaalt, dat het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein zodanig is dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt.

Artikel 7.21 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een bouwwerk, open erf en terrein zich in een zodanig zindelijke staat bevindt, dat dit geen hinder voor personen en geen gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van personen oplevert.

Artikel 7.22, aanhef, onder c Bouwbesluit bepaalt ten aanzien van het restrisico van het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen, dat het verboden is 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 of werktuigen te gebruiken, waardoor overlast wordt veroorzaakt door door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein.

Overtredingen

I. Ten aanzien van het perceel

1. Het gebruik van uw perceel en woning en bijgebouwen is zodanig (overwoekerd en vervallen), dat hinder en gezondheidsrisico's voor personen niet in voldoende mate worden beperkt.
2. De overmatige opslag van attributen, voertuig(en) en materialen op uw perceel leidt ertoe dat het erf zich in een dusdanige zindelijke staat bevindt dat dit hinder voor personen en gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van personen oplevert.
3. Er is sprake van overlast veroorzaakt door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van uw perceel, woning en bijgebouwen.

II. Ten aanzien van de woning en overige bouwwerken

1. Op grond van de constatering van onze toezichthouder is de verwachting is dat de woning en bijgebouwen gedurende de restlevensduur niet meer bestand zijn tegen de daarop werkende krachten.
2. In uw situatie heeft de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit geoordeeld, dat uw woning op het perceel 5.1.2e in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Er is volgens de commissie sprake van een welstandsexces in de zin van de welstandsnota.

Gelet op het bovenstaande handelt u in strijd met artikelen 1a, lid 1, 1b en 12, lid 1, sub a van de Woningwet en artikelen 2.6, 2.7, 7.17, eerste lid, 7.21 en 7.22, aanhef, onder c van het Bouwbesluit 2012.

Overtreder

U bent eigenaar van het perceel 5.1.2e. Bovengenoemde overtredingen zijn aan u toe te rekenen. Daarbij heeft u het feitelijk en juridisch in uw macht om de overtredingen te beëindigen. Om deze redenen merken wij u aan als de overtreder van bovengenoemde voorschriften.

Handhavingsplicht

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

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

Van deze bijzondere omstandigheden is ons in uw situatie niet gebleken.

Voornemen last onder dwangsom

Vanwege bovengenoemde overtredingen hebben wij het voornemen gebruik te maken van onze bevoegdheid op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht u een last onder dwangsom op te leggen.

De last zal het volgende inhouden:

U dient uw perceel, woning en bijgebouwen in overeenstemming te brengen met bovengenoemde artikelen van de Woningwet en het Bouwbesluit. Hiervoor moet u de volgende maatregelen treffen.

- I. U dient binnen 4 weken na verzending van de last onder dwangsom:
 1. Het met groen overwoekerde gedeelte van uw perceel (verder) te snoeien en het snoei-afval te verwijderen.
 2. Al het aanwezige afval, inclusief het autowrak, verwijderen van uw perceel.
 3. Een ongediertebestrijder in te schakelen voor het inventariseren en bestrijden van het ongedierte.
- II. U dient:
 1. De woning aan de 5.1.2e tot een dusdanige staat te brengen dat de woning een restlevensduur heeft van op zijn minst 15 jaar. Dit doet u door de onderdelen die in bijgaand rapportage staan aangegeven te herstellen.
 2. Uw woning en bijgebouwen op zodanige wijze te renoveren, dat het vastgestelde welstandsexces wordt beëindigd en de strijdigheid met artikel 12, lid 1, sub a Woningwet wordt opgeheven.

Hiervoor dient u binnen 4 weken na verzending van de last onder dwangsom een start te hebben gemaakt, inclusief een concreet uitzicht op een spoedige en zorgvuldige uitvoering (realistische planning en een concrete datum van afronding binnen 3 maanden).

Hoogte van de dwangsom(men)

1. De hoogte van de dwangsom onder I zal worden bepaald als een te verbeuren geldsom per week als niet volledig aan de vermelde last wordt voldaan. Het is ons voornemen om de dwangsom vast te stellen op een bedrag van € 1000,-- voor elke week dat wij constateren dat niet volledig is voldaan aan de last. Aan deze last verbinden wij een maximum van € 4.000,--.
2. De hoogte van de dwangsom onder II zal worden bepaald als een te verbeuren geldsom per week als volledig niet aan de vermelde last wordt voldaan. Het is ons voornemen om de dwangsom vast te stellen op een bedrag van € 1.500,-- voor elke week dat wij constateren dat niet volledig is voldaan aan de last. Aan deze last verbinden wij een maximum van € 6.000,--.

Daarbij wijzen wij u erop, dat indien de maximumbedragen van € 4.000,-- en/of € 6.000,-- (samen maximaal € 10.000,--) zijn verbeurd en de overtredingen nog niet zijn opgeheven, wij aan u een nieuwe last op kunnen leggen met daarin verhoogde dwangsommen.

Let op!

Indien u binnen de gestelde termijnen niet voldoet aan de onderhavige last, dan bestaat er voor ons ook de mogelijkheid om u - in plaats van een verhoogde last onder dwangsom - een last onder bestuursdwang op te leggen. In het kader van de volksgezondheid schakelen wij dan specialisten in die uw perceel opruimen en het ongedierte bestrijden. Ook het inschakelen van specialisten om uw woning te renoveren of - in het uiterste geval - te slopen behoort dan tot de mogelijkheden. De kosten hiervan brengen wij dan bij u in rekening.

Zienswijze

Wij stellen u in de gelegenheid om uiterlijk 26 september 2023 een zienswijze in te dienen tegen ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom. Hiervoor kunt u contact opnemen met onze jurist, 5.1.2e [redacted] aan team Fysiek. Hij is te bereiken via 5.1.2e [redacted] of 5.1.2e [redacted]@pekela.nl.

Gelet op de inmiddels verstreken tijd in deze procedure is verder uitstel niet meer mogelijk.

Definitief besluit

Na (eventuele) ontvangst en beoordeling van uw zienswijze nemen wij zo spoedig mogelijk een definitief besluit over de last onder dwangsom. Tegen dat besluit kunt u een bezwaarschrift indienen.

RWLP

Sinds april 2018 hebben medewerkers van het Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen (hierna: RWLP) in het kader van de aanpak 'Kwetsbare panden' contact met u gezocht en geprobeerd afspraken met u te maken over de vrijwillige aanpak van het bouwvallige hoofdgebouw op uw perceel, dat voor de omgeving overlast veroorzaakt. Het advies is om het pand te slopen en de aanpak 'Kwetsbare panden' stelt hiervoor middelen ter beschikking. Tot nu toe is het niet gelukt om afspraken met u te maken over de aanpak van uw perceel.

U heeft nog steeds de mogelijkheid om met het RWLP op korte termijn juridisch bindende afspraken te maken over een deel van de bovenstaande problematiek (welstandsexces). U kunt gebruik maken van deze middelen om het pand te slopen. Dit betekent overigens niet dat wij de handhavingprocedure zullen stopzetten. Tot het moment dat wij een last onder dwangsom opleggen heeft u de mogelijkheid om via het RWLP een deel van bovenstaande problematiek op te lossen.

Adres

Deze brief is zowel verzonden naar het adres waar u bent ingeschreven, 5.1.2e [redacted] als naar het adres waar ons uit onderzoek is gebleken, waar u feitelijk woont, te weten 5.1.2e [redacted]. Ook is een afschrift per mail aan u verzonden.

Hoogachtend

Namens de wethouders van Pekela,

5.1.2e [redacted]

5.1.2e [redacted]

Manager Fysiek



5.1.2e

Uw kenmerk:

Zaaknummer: 5.1.2e

Start zaak:

Behandeld door: Fysiek

E-mail adres: info@pekela.nl

Tel. Nummer: 0597-617555

Datum: 16 februari 2023

Bijlagen: 3

Verzenddatum: 16 februari 2023

Betreft: Voornemen last onder dwangsom

Geachte 5.1.2e

Hierbij delen wij u mee, dat wij het voornemen hebben u een last onder dwangsom op te leggen, omdat er ten aanzien van uw perceel 5.1.2e (onder meer) sprake is van een welstandsexces, achterstallig onderhoud, ernstige verwaarlozing van het perceel en overlast van ongedierte.

Hieronder lichten wij ons voornemen toe.

1. Handhavingsverzoek

Op 10 december 2021 ontvingen wij van 5.1.2e een handhavingsverzoek over uw perceel. Kort samengevat is door hen het volgende aangevoerd.

1. De afwatering van de goten zit verstopt. Daardoor verloopt dit via de straat en weg.
2. De overkapping aan de linkerzijde is een bouwval en staat op instorten en is volgens de klagers een gevaar voor de burens op nummer 5.1.2e
3. Vanwege de niet-bewoning en verrotting is de woning een trekpleister voor ongedierte.
4. De dakkapel aan de achterzijde is ingepakt met een niet-weerbestendig dekkleed. Het dekkleed verrafeld steeds meer door de weersomstandigheden. Slierten plastic liggen in de omliggende tuinen. Het plastic wordt door burens in de ontlasting van hun katten gevonden.
5. Er staan drie personenauto's weg te rotten in de tuin. De burens zijn bang voor bodemverontreiniging en er wordt gevraagd om de grond te laten onderzoeken op lekkage.
6. De achtertuin is een chaos, ligt vol met afval en is een trekpleister voor ongedierte. Er is een composthoop gemaakt met behulp van asbestplaten.
7. Op het dak aan de achterzijde bevindt zich een niet-afgesloten en niet afgedekt dakraam van 60 x 60 cm. Het weer heeft vrij spel. Hierdoor is een groot risico van schimmelvorming en ook voor de elektra in het huis.

2. Constateringen

Op 22 februari 2022 heeft onze toezichthouder (in aanvulling op eerdere controles) een eindcontrole uitgevoerd op uw adres. Hij heeft daarbij het volgende geconstateerd.

Het pand staat al jaren leeg en verkeert in een zeer slechte bouwkundige staat. De carport staat op instorten, de dakkapel staat gedeeltelijk op instorten en is niet waterdicht. De schoorstenen hangen scheef naar binnen toe, de kans van omvallen is aanwezig, de boeiplanken op de kopse zijgevel zijn gedeeltelijk afgewaaid. De goot aan de voorkant is slecht en hangt door. Gevaar voor

de omgeving en de kans op eventueel letsel is aanwezig. In de achtertuin staat een bijgebouw waarvan de kwaliteit erg slecht is. Het dak van het bijgebouw bestaat uit asbestverdachte golfplaten. Op het perceel staan een aantal oude auto's weg te rotten en er ligt een hoop rotzooi waaronder asbestverdachte materialen. Door de verkrotting en niet bewoning hebben muizen en ratten vrij spel in en om het huis.

Voor het rapport van onze toezichthouder verwijzen wij u naar de bijlagen.

3. Welstandsexces

Op 3 maart 2022 heeft de onafhankelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit voor Groninger gemeenten desgevraagd beoordeeld, dat er ten aanzien van uw woning op het perceel 5.1.2e sprake is van een welstandsexces in de zin van de welstandsnota. Het bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand, waardoor het afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Er is in ernstige mate sprake van een achterstallig onderhoud en verwaarlozing van het bouwwerk. Het geheel geeft een sterk verwaarloosde indruk door een combinatie van factoren, zoals de op instorten staande dakkapel, ontbrekende ramen, afgebladderd verf- en stucwerk, verrotte houtconstructies, woekerende begroeiing, ontbrekende delen en kapotte goten en dakpannen.

Voor het advies van de commissie verwijzen wij u naar de bijlagen.

Naar ons oordeel heeft de Adviescommissie haar advies toereikend gemotiveerd. Wij mogen bij de beoordeling of er sprake is van een welstandsexces dan ook afgaan op het advies van de commissie.

4. Ongedierte

Op 8 september 2022 hebben 5.1.2e in een gesprek met ons aangegeven, dat zij ernstige overlast van ongedierte (ratten en muizen) ervaren. Zij wijten dat aan de verloedering van uw perceel.

Op 15 december 2022 heeft onze toezichthouder samen met ongediertebestrijder Westra Ongediertebestrijding uit Marum uw perceel bezocht. Hierover heeft de ongediertebestrijder het volgende rapport aan ons uitgebracht.

"Bij de bovenstaande woning ben ik langs geweest om te kijken of er ongedierte aanwezig is. Waar mogelijk heb ik gekeken naar sporen en ontlasting. Hierbij heb ik sporen aangetroffen van de huismuis. Het was moeilijk om een goede controle uit te voeren vanwege de troep rond om het huis. En de tuin was ook helemaal overwoekerd.

Door vele schuilplaatsen in de tuin en rond om de woning is dit een perfecte habitat voor meerdere plaagdiersoorten te denken aan de bruine rat, huismuizen, steenmarter. Om problemen te voorkomen is het belangrijk dat er rondom de woning en tuin alles opgeruimd en gesnoeid te wordt. Dit om het minder aantrekkelijk te maken voor plaagdieren.

Verder is het belangrijk om ook in woning te inspecteren om vast te stellen wat hier speelt. Als er binnen problemen zijn is het belangrijk dat we hier eerst bestrijden, zodat de problemen zich niet verplaatsen naar de burens".

Voor het rapport van de ongediertebestrijder, inclusief foto's van de situatie ter plekke, verwijzen wij u naar de bijlagen.

Regelgeving

Artikel 12, lid 1, sub a van de Woningwet bepaalt (kort samengevat), dat het uiterlijk van een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand.

Artikel 1b Woningwet bevat een algemeen verbod om een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te laten komen of te houden die niet voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. In dit geval gaat het om de eisen die op basis van artikel 2 Woningwet zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit.

Artikel 7.17, eerste lid Bouwbesluit bepaalt, dat het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein zodanig is dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt.

Artikel 7.22, aanhef, onder c Bouwbesluit bepaalt ten aanzien van het restrisico van het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen, dat het verboden is 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 of werktuigen te gebruiken, waardoor overlast wordt veroorzaakt door door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein.

Overtredingen

1. In uw situatie heeft de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit geoordeeld, dat uw woning op het perceel 5.1.2e ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Er is volgens de commissie sprake van een welstandsexces in de zin van de welstandsnota. Dit is een overtreding van artikel 12, lid 1, sub a, van de Woningwet.
2. Uw perceel, woning en bijgebouwen voldoen niet aan enkele specifieke eisen van hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit. Het gebruik van uw perceel en woning en bijgebouwen is zodanig (overwoekerd en vervallen), dat hinder en gezondheidsrisico's voor personen niet in voldoende mate worden beperkt. Verder is er sprake van overlast veroorzaakt door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van uw perceel, woning en bijgebouwen. Hiermee handelt u in strijd met artikel 1b en artikel 2 Woningwet en artikel 7.17, eerste lid en artikel 7.22, aanhef, onder c Bouwbesluit.

Overtreder

U bent eigenaar van het perceel 5.1.2e. De overtredingen zijn aan u toe te rekenen. Daarbij heeft u het reutelijk en juridisch in uw macht om de overtredingen te beëindigen. Om deze redenen merken wij u aan als de overtreder van bovengenoemde voorschriften.

Handhavingsplicht

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

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

Van deze bijzondere omstandigheden is ons in uw situatie niet gebleken.

Voornemen last onder dwangsom

Vanwege bovengenoemde overtredingen hebben wij het voornemen gebruik te maken van onze bevoegdheid op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht u een last onder dwangsom op te leggen.

De last zal het volgende inhouden:

1. U dient uw woning en bijgebouwen op zodanige wijze te renoveren, dan wel te slopen, dat het vastgestelde welstandsexces wordt beëindigd en de strijdigheid met artikel 12, lid 1, sub a Woningwet wordt opgeheven. Hiervoor dient u voor het einde van de begunstigingstermijn een start te hebben gemaakt met concreet uitzicht op een spoedige en zorgvuldige uitvoering.
2. Voor een effectieve bestrijding van het ongedierte dient u uw perceel op te ruimen. U dient in ieder geval al het aanwezige afval en de drie autowrakken te verwijderen. Het met groen overwoekerde gedeelte van uw perceel moet worden gesnoeid en het snoei-afval moet worden verwijderd. U dient een ongediertebestrijder in te schakelen voor het inventariseren en bestrijden van het ongedierte. Hiervoor dient u voor het einde van de begunstigingstermijn een start te hebben gemaakt met concreet uitzicht op een spoedige en zorgvuldige uitvoering.

Wij hebben het voornemen om aan deze last een begunstigingstermijn te verbinden die eindigt 7 dagen nadat de last onder dwangsom is verzonden. Dit betekent, dat u uiterlijk binnen de gestelde termijn aan de last moet hebben voldaan.

De hoogte van de last onder dwangsom zal worden bepaald als een te verbeuren geldsom per dag als niet aan de bovengenoemde last wordt voldaan. Het is ons voornemen om de dwangsom vast te stellen op een bedrag van € 2.500,-- voor elke dag dat wij constateren dat niet is voldaan aan de last. Aan deze last verbinden wij een maximum van € 25.000,--.

Daarbij wijzen wij u erop, dat indien het maximumbedrag van € 25.000,-- is verbeurd en de overtredingen nog niet allemaal zijn opgeheven, wij aan u een nieuwe last op kunnen leggen met daarin een verhoogde dwangsom. Ook de mogelijkheid van het opleggen van last onder bestuursdwang sluiten wij niet uit. In het kader van de volksgezondheid schakelen wij dan specialisten in die uw perceel opruimen en het ongedierte bestrijden. De kosten hiervan brengen wij dan bij u in rekening.

Zienswijze

Wij stellen u in de gelegenheid om binnen 7 dagen na dagtekening van deze brief (uiterlijk 23 februari 2023) een zienswijze in te dienen tegen ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom. Hiervoor kunt u telefonisch contact opnemen met 5.1.2e van team Fysiek. Hij is te bereiken via 5.1.2e

Definitief besluit

Na (eventuele) ontvangst en beoordeling van uw zienswijze nemen wij een definitief besluit over de last onder dwangsom. Tegen dat besluit kunt u een bezwaarschrift indienen.

RWLP

Sinds april 2018 hebben medewerkers van het Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen (hierna: RWLP) in het kader van de aanpak 'Kwetsbare panden' contact met u gezocht en geprobeerd afspraken met u te maken over de vrijwillige aanpak van het bouwvallige hoofdgebouw op uw perceel, dat voor de omgeving overlast veroorzaakt. Het advies is om het pand te slopen en de aanpak 'Kwetsbare panden' stelt hiervoor middelen ter beschikking. Tot nu toe is het niet gelukt om afspraken met u te maken over de aanpak van uw perceel.

U heeft nog steeds de mogelijkheid om met het RWLP op korte termijn juridisch bindende afspraken te maken over een deel van de bovenstaande problematiek (welstandsexces). U kunt gebruik maken van deze middelen om het pand te slopen. Dit betekent overigens niet dat wij de handhavingprocedure zullen stopzetten. Tot het moment dat wij een last onder dwangsom opleggen heeft u de mogelijkheid om via het RWLP een deel van bovenstaande problematiek op te lossen.

Eerder voornemen

Op 12 februari 2023 hebben wij u in deze kwestie ook een voornemen last onder bestuursdwang voor een inspectiebezoek aan uw perceel verzonden. Bij nader inzien is een nieuw inspectiebezoek (nog) niet nodig. U kunt de brief van 12 februari 2023 dan ook als niet verzonden beschouwen. Op die brief hebben we overigens geen reactie (zienswijze) van u ontvangen.

Adres

Deze brief is zowel verzonden naar het adres waar u bent ingeschreven, 5.1.2e als naar het adres, waar ons uit onderzoek is gebleken, waar u feitelijk woont, te weten 5.1.2e. Ook is een afschrift per mail aan u verzonden.

Hoogachten

Namens burgemeester en wethouders van Pekela,

Manager Fysiek

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73