

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

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 30-01-2025 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Ow Handhaving en uitvoering - Bestuurlijke herstelsanctie ook geldend voor rechtsopvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:  
Wanssum E 2318.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 30-01-2025.

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

Getekend op 25-02-2025 16:02.

Raadhuisstraat 1  
Postbus 500, 5800 AM Venray  
Telefoon (0478) 52 33 33  
Telefax (0478) 52 32 22  
E-mail [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl)  
Internet [www.venray.nl](http://www.venray.nl)  
KvK- nummer 14132389  
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)  
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)  
BIC BNGHNL2G

[REDACTED]  
Oude Heerweg 21  
5863 AC BLITTERSWIJK

Datum 30 januari 2025  
Ons kenmerk Z2025-00000183  
Pagina 1 van 7

Behandeld door [REDACTED]  
Datum uw brief  
Uw kenmerk

Onderwerp Last onder bestuursdwang

Geachte [REDACTED],

Bij besluit van 23 juli 2024 hebben wij u een last onder dwangsom opgelegd voor een aantal overtredingen en hebben wij u medegedeeld op welke wijze u aan deze overtredingen een einde kunt maken. Op 3 december 2024 is door een toezichthouder geconstateerd dat de overtredingen niet zijn beëindigd. Vervolgens hebben wij op 21 januari 2025 een invorderingsbesluit genomen t.a.v. deze verbeurde dwangsom.

Voorts hebben wij op 2 december 2024 een nieuw verzoek tot handhaving ontvangen. Wij hebben derhalve besloten om handhavend op te treden door middel van het opleggen van een last onder bestuursdwang. Met deze brief lichten wij u dit besluit nader toe.

#### **Overtreding**

Op grond van artikel 5.1, lid 1 onder a, is het verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit uit te voeren. Artikel 5.1, lid 2 onder a bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren. Op de locatie Oude Heerweg 21, 5863AC Blitterswijk, kadastraal bekend gemeente Wanssum, sectie E, nummer 2318 handelt u in strijd met deze voorschriften.

#### ***De reclame/uihangborden***

U heeft een reclame/uihangbord gebouwd aan uw woning. Dit is een verandering aan de woning waarbij het bouwvolume en bouwoppervlakte is toegenomen. Dit is geen vergunningsvrije activiteit. Hier heeft u een omgevingsvergunning voor nodig.

#### ***De gevelbekleding***

Het veranderen van de gevel van een bouwwerk is geen vergunningsvrije activiteit. De gevelpanelen zijn namelijk gerealiseerd aan de voorgevel van het gebouw. Dit houdt in dat het aanbrengen van de gevelpanelen vergunningsplichtig is.



#### *De houten poort*

De houten poort in het voorerf is hoger dan 1 meter. Dit betekent dat de houten poort vergunningsplichtig is. U heeft voor de houten poort geen omgevingsvergunning aangevraagd.

#### *De houten trap*

De houten trap op het dak is vastgemaakt aan de woning. Omdat hierdoor het bouwvolume toeneemt is de houten trap vergunningsplichtig. Hier heeft u geen omgevingsvergunning voor aangevraagd.

#### *De erfafscheiding aan de rechterzijde en voorzijde van uw woning*

De erfafscheiding aan de rechterkant van uw woning is hoger dan twee meter. Daarnaast heeft u een erfafscheiding gerealiseerd in het voorerfgebied dat hoger is dan één meter. Deze bouwwerken zijn vergunningsplichtig. U heeft tot op heden geen omgevingsvergunning aangevraagd.

U bent derhalve in overtreding en wij zijn bevoegd hertegen handhavend op te treden. Dit wil zeggen dat wij naleving van de regelgeving kunnen afdwingen. Dit kan door het opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.

#### **Legalisatieonderzoek**

Alvorens wij besluiten om handhavend op te treden, dienen wij eerst te onderzoeken of de overtredingen gelegaliseerd kunnen worden. Dit wil zeggen dat wij nagaan of de strijdige situatie alsnog in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke voorschriften.

#### *De uithangborden en de gevelbekleding*

Tijdens de vorige handavingsprocedure hebben wij u in de gelegenheid gesteld om voor de uithangborden en de gevelbekleding een omgevingsvergunning aan te vragen. Dit heeft u toen nagelaten om te doen. U heeft tot op heden geen omgevingsvergunning aangevraagd om de overtreding te legaliseren. Er is derhalve geen concreet zicht op legalisatie voor wat betreft deze overtredingen.

#### *Houten trap*

De trap resulteert in het bereikbaar maken van de tweede bouwlaag (die er niet is). Een valbeveiliging op deze tweede bouwlaag ontbreekt. De trap overschrijdt daarnaast de maximale hoogte wat is toegestaan volgens het bestemmingsplan 'Blitterswijck', vastgesteld in 2019 (hierna: het bestemmingsplan)<sup>1</sup>. Er is derhalve geen concreet zicht op legalisatie.

#### *De erfafscheiding en de houten poort in het voorerfgebied*

Het bestemmingsplan staat enkel erfafscheidingen van één meter hoog toe in het voorerfgebied. Het college vindt het niet wenselijk om hiervan af te wijken. Hiermee scheppen we een ongewenst precedent dat het is toegestaan om hoge erfafscheidingen in het voorerf te realiseren. Er is derhalve geen zicht op legalisatie.

---

<sup>1</sup> Op grond van artikel 4.6, eerste lid, onderdeel g van de Invoeringswet Omgevingswet maken de regels van dit bestemmingsplan met ingang van 1 januari 2024 deel uit van het tijdelijke Omgevingsplan van gemeente Venray.



#### *De erfafscheiding in het achtererfgebied*

De erfafscheiding aan de rechterkant van uw woning staat gedeeltelijk in het achtererfgebied. In het achtererfgebied mag u volgens het bestemmingsplan een erfafscheiding realiseren van maximaal 2 meter. Het college acht het niet wenselijk om af te wijken van deze bepaling in het bestemmingsplan.

Gelet op het bovenstaande behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden. Aangezien wij met instandhouding van deze overtredingen niet akkoord gaan dienen de overtredingen te worden beëindigd.

#### **Zienswijze**

Bij het kenbaar maken van ons voornemen tot het nemen van een handhavingsbesluit hebben wij u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze bekend te maken. Hiervan heeft u gebruik gemaakt.

Samengevat luidt uw zienswijze als volgt:

##### *De houten trap*

U geeft aan dat de houten trap op het dak bedoeld is om twee maal per jaar onderhoud te plegen aan de zonnepanelen. Zonder deze trap zou u meer risico lopen op een ongeval.

##### *Erfafscheiding*

U wilt pas de erfafscheiding verlagen op het moment dat het naastgelegen gebouw wordt gesloopt. De erfafscheiding zou dan immers niet meer stabiel staan. U vermoedt dat het naastgelegen gebouw besmet is met asbest. De erfafscheiding zou u dan kunnen beschermen tegen asbestdeeltjes die nu en in de toekomst vrij zullen komen. Dit zou ook zo afgesproken zijn met de voormalige burgemeester. U vraagt daarnaast of wij opdracht kunnen geven aan de eigenaar om het gebouw verplicht te saneren.

##### *Gevelbekleding/uihangborden*

Momenteel zit u in een financieel zware positie gezien uw recente scheiding. U had gevraagd voor de mogelijkheid om gespreid te betalen, maar u heeft nooit een antwoord ontvangen. Vandaar dat u momenteel nog geen aanvraag heeft ingediend om de overtreding te legaliseren.

#### **Beoordeling zienswijze en belangenafweging**

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om handhavend op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Met andere woorden, wij hebben een beginselplicht tot handhaving.

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



Zoals reeds aangegeven onder 'legalisatieonderzoek' is in uw geval geen sprake van concreet zicht op legalisatie.

Hetgeen in uw zienswijze is aangevoerd, maakt voorgaande niet anders. Hieronder zullen we ingaan op uw zienswijze.

#### *De houten trap*

Dat u een permanente houten trap nodig heeft voor twee maal per jaar onderhoud te plegen aan de zonnepanelen acht het college geen bijzondere omstandigheid om af te wijken van de wet- en regelgeving.

#### *De erfafscheiding*

Dat u naast een asbestverdacht gebouw woont acht het college geen bijzondere omstandigheid om een te hoge erfafscheiding te realiseren. Indien het gebouw ooit gesaneerd zal worden, zal dit op een manier gebeuren waarbij omwonende geen gezondheidsrisico's zullen oplopen.

#### *Gevelbekleding/uihangborden*

Naast het aanvragen van een omgevingsvergunning kon u er ook voor kiezen om de gevelbekleding en de uithangborden te verwijderen. Deze ingreep zou geen aanzienlijke kosten met zich meebrengen waardoor u aan de lastgeving kon voldoen. U heeft er echter voor gekozen om geen van beide opties uit te voeren.

Bovendien is na afweging van alle in het onderhavige geval aanwezige belangen ons niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden bestaan die ons van handhavend optreden moeten doen afzien. Alhoewel wij beseffen dat u een zeker belang heeft bij voortzetting van de illegale situatie, weegt het algemeen belang, waaronder het voorkomen van precedentwerking en het bevorderen van wetsnaleving, zwaarder dan uw belang.

#### **Besluit last onder bestuursdwang**

In artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:21 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), is bepaald dat wij bevoegd zijn een last onder bestuursdwang op te leggen.

Wij hebben besloten van deze bevoegdheid gebruik te maken en u een last onder bestuursdwang op te leggen wegens het in strijd handelen van artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet.

Deze last onder bestuursdwang richten wij aan u, omdat u als eigenaar de mogelijkheid heeft de geconstateerde overtredingen te (doen) beëindigen.

Dit betekent dat wij de last door feitelijke handelen ten uitvoer zullen brengen. De bestuursdwang zal bestaan uit:

- Het verwijderen van de erfafscheiding in het voorerfgebied wat hoger is dan één meter.
- Het verwijderen van de erfafscheiding in het achtererfgebied wat hoger is dan twee meter.
- Het verwijderen van de houten poorten in het voorerfgebied.
- Het verwijderen van de houten trap op het dak.



- Het verwijderen van de gevelbekleding.
- Het verwijderen van de uithangborden/reclameborden.
- Het opslaan van de verwijderde objecten voor een duur van minimaal twee weken.

De hieraan verbonden kosten zullen op u als overtreder worden verhaald.

U kunt de last onder bestuursdwang voorkomen door de overtredingen vóór **31 maart 2025** zelf te beëindigen en beëindigd te houden. Dit kunt u doen door:

- De erfafscheiding in het voorerfgebied wat hoger is dan één meter te verwijderen en verwijderd te houden *of* de erfafscheiding terugbrengen naar één meter.
- De erfafscheiding in het achtererfgebied wat hoger is dan twee meter te verwijderen en verwijderd te houden *of* de erfafscheiding terugbrengen naar twee meter.
- De houten poorten in het voorerfgebied te verwijderen en verwijderd te houden.
- De houten trap op het dak te verwijderen en verwijderd te houden.
- De gevelbekleding te verwijderen en verwijderd te houden.
- De uithangborden/reclameborden te verwijderen en verwijderd te houden.

Alleen indien u binnen deze termijn de strijdigheid geheel heeft beëindigd en beëindigd houdt, kunt u voorkomen dat wij bestuursdwang zullen toepassen. De hieraan verbonden kosten zullen op u als overtreder worden verhaald.

#### *Begunstigingstermijn*

De gestelde begunstigingstermijn achten wij na afweging van de betrokken belangen redelijk. Enerzijds dienen de overtredingen met het oog op de bescherming van algemeen belang en het belang van de verzoeker tot handhaving zo spoedig mogelijk te worden beëindigd, anderzijds is bij de gestelde termijn rekening gehouden met uw belangen en het verrichten van de werkzaamheden. Bij het bepalen van deze redelijke termijn heeft ook een rol gespeeld dat voor u voldoende duidelijk was dat handhavend optreden aanstaande was en dat dit de tweede handhavingprocedure op korte termijn is waarin u gelast wordt om de overtredingen te beëindigen.

#### **Rechtsopvolging**

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 18.4a van de Omgevingswet bepalen wij voorts dat dit besluit mede geldt jegens uw rechtsopvolgers.

Op basis van het bepaalde in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken wordt een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwangsom/dwangsom en waarbij artikel 18.4a van de Omgevingswet is toegepast in het gemeentelijke beperkingenregister ingeschreven. Dit heeft tot gevolg dat het besluit in het Kadaster wordt geregistreerd bij het kadastraal object waartoe de grond en/of een bouwwerk behoort.

#### **Inwerkingtreding besluit**

Dit besluit treedt in werking op de dag na verzending.



## Rechtsmiddelen

Is het besluit onduidelijk of heeft u er vragen over? Neem dan eerst contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Komen we er samen niet uit, kunt alsnog bezwaar maken.

Dit kan via [www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen](http://www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen). Daarvoor heeft u uw elektronische handtekening (DigiD) nodig. Ook kunt u schriftelijk bezwaar indienen. Dit bezwaarschrift stuurt u naar burgemeester en wethouders van Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray.

In het bezwaarschrift schrijft u tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met ons besluit. Denkt u eraan dat u het bezwaarschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. U heeft zes weken om het bezwaarschrift in te dienen. De uiterste datum is zes weken na de datum waarop wij het besluit hebben verzonden. Als u bezwaar maakt, treedt het besluit toch in werking. Alleen als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kunt u bij de rechter om een tijdelijke maatregel vragen. Dat heet een voorlopige voorziening. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

## Informatie

Om er zeker van te zijn dat u deze brief ontvangt is deze brief, zowel per aangetekende post als per reguliere post, aan u verzonden.

Heeft u nog vragen of wilt u informatie opvragen, neem dan contact op met [REDACTED], telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 0478 – 523 333 of via mailadres: [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl). Stuur de e-mail ter attentie van [REDACTED] onder vermelding van zaaknummer Z2025-00000183.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders van Venray.

teammanager vergoedingverlening, Toezicht en Handhaving,

Een afschrift van dit besluit, inclusief de bijlagen, is verzonden aan:

- [REDACTED], gemachtigde van



Datum 30 januari 2025  
Ons kenmerk Z2025-00000183  
Pagina 7 van 7

### **Bijlagen**

- Relas van bevindingen d.d. 3 december 2024
- Relas van bevindingen d.d. 17 juli 2024
- Relas van bevindingen d.d. 24 november 2023



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 26-02-2025 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 90644 nummer 21.

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

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