

Brief aan de gemeenteraad van Meierijstad

Betreft: Illegale exploitatie hondenpension De Warme Mand – verzoek tot handhaving

Geachte leden van de gemeenteraad,

Via deze brief vragen wij uw aandacht voor een situatie die al geruime tijd zorgt voor overlast, rechtsonzekerheid en groeiende frustratie bij omwonenden van het perceel [REDACTED]. Het betreft de illegale exploitatie van hondenpension De Warme Mand, waarvoor in 2023 een handhavingsverzoek is ingediend. Onlangs is hierover een kritisch en juridisch onderbouwd advies uitgebracht door de Commissie Rechtsbescherming Meierijstad.

1. Illegale exploitatie zonder vergunning

Zoals vastgesteld door de Commissie Rechtsbescherming (Zaaknummer: BZ-2024-243601) wordt De Warme Mand sinds juli 2023 geëxploiteerd zonder enige vergunning. De exploitant heeft doelbewust een activiteit gestart die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, zonder omgevingsvergunning, en zonder rekening te houden met de gevolgen voor de omgeving.

2. Geen zicht op legalisatie

De Commissie is helder: er is geen concreet zicht op legalisatie. De aanvraag is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) waarvoor een uitgebreide procedure geldt. Er ligt geen ontwerpvergunning ter inzage – daarmee is het wettelijk onmogelijk om van "zicht op legalisatie" te spreken.

Dit wordt bevestigd door het oordeel van de **Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN, 23 mei 2025)**.
Samengevat:

Milieu-aspecten (nog niet akkoord):

- Geluid: normen worden overschreden, woon- en leefklimaat aangetast.
- Luchtkwaliteit: onjuiste invoer, foutieve stikstofberekening.
- Natuurbescherming: gebrekkige toetsing beschermde soorten en Natura 2000.
- M.e.r.: beoordeling incompleet.
- Bodemkwaliteit en veiligheid: niet in beeld.
- Geurhinder en milieuzonering: onvoldoende onderbouwd.
- Juridisch kader: aanvraag onder verkeerde wet ingediend (Omgevingswet i.p.v. Wabo).

Ruimtelijke inpassing (niet akkoord):

Er ontbreekt een landschappelijke inpassing – een absolute randvoorwaarde bij strijdige bestemmingen. Zonder dit ontbreekt ook ruimtelijk het zicht op legalisatie.

3. Beginselplicht tot handhaving

De Commissie stelt dat de gemeente een **beginselplicht tot handhaving** heeft. Er zijn geen bijzondere omstandigheden om hiervan af te wijken. Het belang van omwonenden in het behouden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat weegt zwaarder dan het belang van een ondernemer die zonder vergunning start.

De conclusie: het college handelt onterecht niet handhavend en moet dit besluit **onverwijld herroepen**.

4. Uitspraak voorzieningenrechter (SHE 24/4253 OWBOUW H – jan./mrt. 2025)

De rechter:

- Bevestigt dat het bedrijf in overtreding is (zonder vergunning, in strijd met het bestemmingsplan);
- Stelt vast dat de situatie **omkeerbaar** is;
- Verwijst naar de bezwaarcommissie voor inhoudelijke beoordeling;
- Stelt vast dat er **géén concreet zicht op legalisatie** is.

De rechter sprak letterlijk:

“Hoe lang gaat u (gemeente) roepen dat er zicht op legalisatie is, terwijl er geen onderbouwing is? Dit kunt u wel 10 jaar volhouden.”

5. Twee jaar gedoogbeleid zonder grondslag

Samengevat:

- Milieu- en ruimtelijke aspecten zijn **niet akkoord** bevonden (ODBN);
- De bezwaarcommissie adviseert **duidelijk: handhaven**;
- De rechter bevestigt de overtreding en verwijst naar de commissie;
- Het bedrijf opereert **illegaal en zonder vergunning**;
- TAM-Omgevingsverordening verbiedt functiewijziging in agrarisch gebied;
- Geen landschappelijke inpassing; geen algemeen belang.

Desondanks treedt het college al **twee jaar niet handhavend op**.

Omwonenden ervaren:

- Genegeerde WOO-verzoeken;
- Genegeerde gespreksverzoeken;
- Geen beantwoording op e-mails of telefoontjes;
- Een groeiend gevoel van ondoorzichtigheid en willekeur.

6. Financiële component: kwaliteitsfonds en gemeenschapsgeld

Wanneer een functiewijziging zoals een hondenpension mogelijk wordt gemaakt in strijd met het bestemmingsplan, moet een bijdrage aan het **kwaliteitsfonds buitengebied** worden voldaan (CVDR734783):

Schijf	Oppervlakte (m²)	Factor	Tarief (€/m²)	Subtotaal
0–400 m²	400	0	€ 0	€ 0
400–1000 m²	600	2	€42 × 2 = €84	€ 50.400
1000–2500 m²	1.500	5	€42 × 5 = €210	€ 315.000
Totaal	2.500 m²			€ 365.400

De vrees bestaat dat deze verplichte bijdrage – net als regelgeving – **wordt verlaagd of kwijtescholden** om het project ook op dit vlak alsnog door te drukken.

Bij andere gemeente wordt zelfs boven 1500m2 factor 10 toegepast dan zou het €491.400,- zijn geweest

7. Gemeente was vooraf op de hoogte – waarom dan toestaan?

Wij wijzen u erop dat de gemeente **ruim vóór de opening op 1 juli 2023** op de hoogte was van de plannen én de exacte startdatum. Tijdens een vroegtijdig gesprek hebben wij nadrukkelijk gevraagd:

“Het kan toch niet zo zijn dat als het straks open is, het vanwege tijdsverloop moet blijven bestaan?”

De reactie van de gemeente destijds:

“Het is ondernemersrisico. Het loopt zo’n vaart niet. Eigenlijk kan het op die plek ook niet.”

Waarom is het dan toch toegestaan? Waarom vervolgens **twee jaar aanmodderen**, regels oprekken, gemeenschapsgeld verspillen en een ondernemer op kosten jagen voor een traject waarvan iedereen wist dat het niet kon?

8. Overheidslasten: ruim €150.000 gemeenschapsgeld

Uit WOO-verzoeken blijkt:

- ODBN heeft **350 uur** besteed aan dit dossier;
- De gemeente heeft naar schatting het dubbele aantal uren geïnvesteerd;
- Interne en externe juristen, communicatieadviseurs en planeconomen zijn ingezet.

Bij een intern tarief van €108 per uur (uit jaarstukken odbn) en aanvullende inhuur, dit zou betekenen dat dit minimaal een totale overheidsinspanning van ruim €130.000 – heeft gekost ,voor een illegaal gestart bedrijf zonder vergunbare situatie.

9. Onze oproep aan de gemeenteraad

Wij verzoeken u met klem:

- Het college op te roepen het advies van de Commissie Rechtsbescherming volledig over te nemen;
- Het college aan te sporen om **handhavend op te treden**;
- Te bevestigen dat er **geen concreet zicht op legalisatie** is;
- Een **transparant gesprek met omwonenden** mogelijk te maken;
- Volledig inzicht te geven in de **financiële inspanning, risico's en afspraken**;
- Uw **controlerende taak** serieus te nemen in een dossier waarin het college nalatig en stuurloos is geweest.

10. Vergunningsaanvragen zonder besluitvorming

- Daarnaast willen wij u wijzen op het feit dat op **8 november 2023** een aanvraag is ingediend voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor de exploitatie van dit hondenpension. Tot op heden – nu ruim eenentwintig (21) maanden later – is op deze aanvraag géén besluit genomen. Deze ‘tijdelijke vergunning’ functioneert in de praktijk als een juridisch rookgordijn: een manier om handhaving op te schorten en toch verder te kunnen exploiteren zonder juridische grondslag.
- Van enige “tijdelijkheid” is bovendien geen sprake, aangezien het bedrijf sinds **1 juli 2023** onafgebroken actief is – inmiddels dus al **twee jaar**. Een tijdelijke vergunning die achteraf moet legitimeren wat al twee jaar permanent wordt uitgevoerd, is juridisch en bestuurlijk onhoudbaar.
- Daarbij is er in **januari 2025** een aanvraag voor een **buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)** ingediend, die eveneens nog niet tot besluitvorming heeft geleid. Beide aanvragen hangen nu in de lucht, zonder dat dit leidt tot legalisatie of duidelijkheid. Het gebrek aan besluitvorming en transparantie versterkt het beeld dat de procedures doelbewust worden gerekt, terwijl de illegale situatie voortduurt.

Slotvraag aan de raad: Hoe graag wil Meierijstad een hondenpension op deze plek?

Blijkbaar zo graag, dat handhaving twee jaar wordt uitgesteld, regelgeving wordt genegeerd, en zelfs een kwaliteitsbijdrage van bijna vier ton mogelijk wordt weggestreept.

Wij ontvangen graag uw schriftelijke reactie. Uiteraard zijn wij beschikbaar voor toelichting in een raads- of commissievergadering.

Met hoogachting,



Bijlagen:

- Advies Commissie Rechtsbescherming (BZ-2024-243601)
- Advies Omgevingsdienst Brabant Noord (23 mei 2025)
- Artikel 5.11 TAM Omgevingsverordening Noord-Brabant
- Lokale regeling kwaliteitsfonds Meierijstad (CVDR734783)

