

De raad van de gemeente Waalre
T.a.v. de heer G. Lammers
Postbus 10.000
5580 GA WAALRE

Uw e-mail van
17 augustus 2020

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
Dienstverlening / D. Roelse

Onderwerp
Artikel 39 vragen van ZW 14
inzake Willibrorduslaan

Ons kenmerk
100341

Datum

VERZONDEN - 4 SEP. 2020

Geachte heer Lammers,

Op 17 augustus 2020 ontvingen wij uw artikel 39 vragen inzake de wooneenheden boven de dierenwinkel aan de Willibrorduslaan te Waalre. U stelt deze vragen namens de raadsfractie ZW 14 naar aanleiding van het artikel in het Eindhovens Dagblad. Uw vragen hebben wij hieronder opgesomd en voorzien van een reactie.

Uw vragen

1. *Op grond van welke motivering wordt thans een jarenlang gedoogde en bekende constructie aangepakt?*
2. *Zijn er alternatieven met de eigenaren besproken?*
3. *Zo ja, welke en met welk resultaat?*

Beantwoording

1. Vooropgesteld dient te worden dat er geen sprake is van een gedoogsituatie. Nimmer is door het college een gedoogbeschikking afgegeven of zijn concrete en ondubbelzinnige toezeggingen gedaan dat er niet handhavend zou worden opgetreden tegen de strijdige situatie.

De onrechtmatige woningsplitsing op het betreffende perceel is inderdaad al lange(re) tijd bekend. Hoe vervelend dit ook is, betekent dit niet dat het college niet handhavend dient op te treden. Het enkele tijdsverloop, ongeacht de duur ervan, is geen bijzondere omstandigheid in verband waarmee van handhavend optreden dient te worden afgezien. Wel dient er rekening te worden gehouden met de begunstigingstermijn waarbinnen de overtreding moet zijn beëindigd. Dat is in onderhavig geval ook gebeurd. De eigenaren hebben één jaar na het definitieve besluit de tijd gekregen om de overtredingen te beëindigen. Bovenstaande is

gebaseerd op vaste rechtspraak. Hieruit volgt ook dat het niet treffen van handhavingsmaatregelen niet met zich meebrengt dat daaraan een gerechtvaardigd vertrouwen kan worden ontleend dat niet meer handhavend zal worden opgetreden.

Er wordt tegen de onrechtmatige woningsplitsing opgetreden omdat er sprake is van een overtreding van het bestemmingsplan door het toevoegen van 2 extra wooneenheden en deze eenheden ook door meerdere huishoudens worden bewoond. Nu er geen sprake is van een uitzondering op de beginselplicht tot handhaving is het college gehouden om tegen de strijdige situatie op te treden.

2. In het Omgevingsbeleidsplan Waalre 2011- 2014 is 'bewoning in strijd met het bestemmingsplan' in de bijbehorende risico-analyse aangemerkt als een handhavingstaak met een hoog risico. Sindsdien is in het 'Uitvoeringsprogramma Handhaving' bewoning in strijd met het bestemmingsplan door het college als een speerpunt aangemerkt.

Onderdeel van een handhavingprocedure is een legalisatieonderzoek. In de tussengelegen periode is het beleid ten aanzien van eventuele legalisering van woningsplitsing ook meerdere keren tegen het licht gehouden. Legalisatie van de woningsplitsing in het pand aan de Willibrorduslaan is echter niet aan de orde. Voor een adequate ruimtelijke ordening is het vereist dat de bestemmingsplanvoorschriften worden nageleefd. In de meeste bestemmingsplannen is dan ook per woning/wooneenheid één huishouden toegestaan. De huisvesting van meerdere huishoudens in een woning/wooneenheid wordt ruimtelijk ongewenst geacht, nu dit overlast tot gevolg kan hebben. De legalisatie van de gerealiseerde woningen op het perceel zou voor ongewenste precedentwerking op grote schaal zorgen voor vergelijkbare woningen elders. Overbevolking kan redelijkerwijs overlast tot gevolg hebben waaronder geluids-, verkeer- en parkeeroverlast. Derhalve is het voorkomen van ongewenste precedentwerking een relevant belang dat zwaarder weegt dan het belang bij het voortbestaan van de strijdige situatie. Medewerking verlenen aan legalisatie van illegaal gerealiseerde woningen zou daarnaast ten koste gaan van het Woningbouwprogramma 2015-2030. Voor het Woningbouwprogramma voor de (middel)lange termijn zijn er voldoende bouwmogelijkheden. Voor de komende jaren zijn aldus de woningbouwplannen reeds bekend. Het legaliseren van de onrechtmatig gerealiseerde woningen zou betekenen dat andere plannen geen doorgang kunnen vinden. Hierdoor zouden derden, die ervan mochten uitgaan dat hun bouwplannen doorgang zouden vinden, in hun belangen geraakt worden. Ook de Woonvisie 2013 geeft geen aanleiding voor het realiseren van extra woningen door middel van splitsing. Dit standpunt is in een ander vergelijkbaar geval door de hoogste bestuursrechter ook niet onredelijk geacht.

Gelet op het voorgaande is er dan ook geen alternatief voorhanden dan handhavend optreden. Zeker nu er vergelijkbare gevallen zijn waartegen (recent)

ook handhavend is opgetreden. Op 13 maart 2019 is daarom besloten om handhavend op te treden door middel van een last onder dwangsom.

3. Nee, zoals hiervoor bij punt 2 aangegeven, zijn er geen alternatieven besproken.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de waarnemend secretaris,

bn


M.W. de Brouwer

de waarnemend burgemeester,



dr. A.J.W. Boelhouwer