

Ingekomen
Nr. Afd.

- 6 MEI 2021

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5481 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5480 DA Veghel

T: 14 5413
E: info@meerijstad.nl
W: www.meerijstad.nl
IBAN: NL65 BNGH 0285 1701 04

[REDACTED]
Ollandseweg 4A
5481 VC Schijndel

Uw kenmerk		Uw brief van	
Ons kenmerk	1948355984	Dossiernr	C-KL-2020-1755
Datum	7 december 2020	Behandeld door	[REDACTED]
Verzenddatum	7 december 2020	Bijlage(n)	1

Onderwerp Controle Ollandseweg 4 te Schijndel

Beste heer en mevrouw [REDACTED]

Op 3 december 2020 is door een toezichthouder VTH (*Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving*) van de gemeente Meerijstad een controle uitgevoerd op uw perceel aan de Ollandseweg 4 te Schijndel. Kadastrale gemeente Schijndel, Perceel M sectie 595 en 596.

Aanleiding

De aanleiding van dit controlebezoek is een ambtshalve constatering van een strijdigheid van het vigerend bestemmingsplan.

Overtredingen

Tijdens de controle is geconstateerd dat de wet- en regelgeving en het van toepassing zijnde bestemmingsplan niet wordt nageleefd. De geconstateerde overtredingen zijn vastgelegd in het bijgevoegde controlerapport.

Afspraken en termijnen

Wij stellen u in de gelegenheid om uiterlijk **7 mei 2021** te voldoen aan het gestelde in het controlerapport. Na afloop van deze termijn zullen wij een hercontrole uitvoeren.

Vervolg handhavingstraject

Als tijdens de hercontrole blijkt dat de genoemde overtredingen nog steeds niet zijn opgeheven, zullen wij ons handhavingstraject vervolgen. Dit kan betekenen dat wij bestuursdwang gaan toepassen of aan u een last onder dwangsom opleggen.

Legalisatiemogelijkheid?

Als alternatief voor het opheffen van de geconstateerde overtredingen dient u ter legalisatie over een omgevingsvergunning te beschikken.

Algemene informatie over vergunningplicht en haalbaarheidstoets van een bouwplan is beschikbaar via onze website: www.meerijstad.nl en/of via het Klantcontact Centrum (KCC), telefonisch bereikbaar via 14 0413.

Voor een formeel antwoord (besluit) of een omgevingsvergunning verleend kan worden, zult u een aanvraag in moeten dienen. Dit kan via <https://www.omgevingsloket.nl>.

N.B. zonder een ontvankelijke aanvraag kan niet beoordeeld worden of de benodigde vergunning ook verleend kan worden. Indien na inhoudelijke beoordeling van een aanvraag blijkt dat legalisatie niet mogelijk is, moet de overtreding opgeheven worden.

Overige informatie

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat de goede naleving van de voorschriften van wet- en regelgeving, meer specifiek de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en/of de Algemene plaatselijke verordening (APV) van de gemeente Meerijstad, uw eigen verantwoordelijkheid is.

Verder delen wij u nog mede dat, wanneer de genoemde geconstateerde overtredingen zijn opgeheven, eventueel (nog) niet geconstateerde overtredingen daarmee niet geaccepteerd worden. Aan een controle door een toezichthouder kunnen geen rechten worden ontleend.

Tot slot

Hebt u over deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED] van het werkatelier Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH). Zij is bereikbaar via telefoonnummer +31 (413) 381 958.

Met vriendelijke groet

Namens burgemeester en wethouders van Meerijstad,



[REDACTED]
Handhaver

Rapport van bevindingen

Gegevens controle	
Zaaknummer	C-KL-2020-1755
Datum controle	3 december 2020
Type controle	Controle Bestemmingsplan
Tijdstip aanvang controle	11:00
Tijdstip einde controle	11:30
Locatie/object/Bedrijf	
Adres	Ollandseweg 4 & Ollandseweg 4A (5481 VC)
Plaats	Schijndel
Kadastraal perceel	Gemeente Schijndel, Perceel M sectie 596 Gemeente Schijndel, Perceel M sectie 595
Eigenaren	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Telefoonnummer	-
E-mailadres	[REDACTED]
Aanwezig tijdens controle	
Naam en functie	[REDACTED] en [REDACTED] el [REDACTED]
Aanwezig vanuit de gemeente	
Naam en functie	[REDACTED] (toezichthouder)

Korte geschiedenis casus

In 2010 is er een bouwvergunning verleend. De eigenaren van de woning zijn van mening dat bij verlening van de vergunning voor de verbouwing ook toestemming is verleend voor het splitsen van de woning.

Door de gemeente is dit echter onderzocht en uit dit nadere onderzoek is geconcludeerd dat bij het verlenen van deze vergunning geen toestemming is verleend voor splitsing van de woning en/of het toelaten van twee woningen binnen één bestemmingsvlak. Dit is ook uitgebreid en onderbouwd medegedeeld aan de eigenaren en aan hun adviseur.

Laatstelijk werd op 25 juni 2020 gesproken met de adviseur en tijdens dit gesprek werd aan hem kenbaar gemaakt welke mogelijkheden er waren voor eventuele legalisatie, nadien is echter niets meer vernomen.

Werkwijze toezichthouder

Op 3 december 2020 is er controle uitgevoerd op onderstaande percelen;

Gemeente Schijndel, Perceel M sectie 596

Gemeente Schijndel, Perceel M sectie 595

Hiermee werd een controle op het vigerende bestemmingsplan uitgevoerd.

Wettelijk kader

Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo luidt:

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,

Op de percelen is sprake van een woonbestemming

Artikel 26.1.1 van het Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' luidt:

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. nevenactiviteiten zoals opgenomen in 26.1.2 onder c;
- c. een aan huis verbonden beroep;
- d. een aan huis verbonden bedrijf, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 26.6.1;
- e. bed en breakfast;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. ontsluitingswegen;
- h. parkeervoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 26.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

Artikel 26.1.2 lid 1 sub a van het Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' luidt:

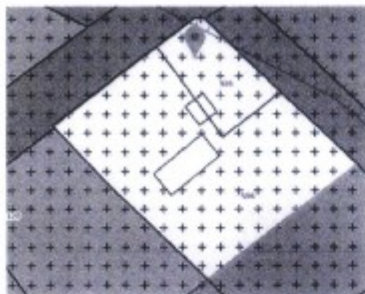
In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 26.1.1:

a Aantal woningen

Voor het aantal woningen geldt het volgende:

1. **per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.**

Op onderstaande afbeelding is het bestemmingsvlak zichtbaar binnen de rode lijnen;



Artikel 26.8.1 van het Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' luidt:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde de toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande gebouwen mogelijk te maken. Eén en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- c. de inhoud per gesplitste woning dient minimaal 400 m³ bedragen;
- d. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 100 m²; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt;
- e. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- h. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- k. als onderdeel van het wijzigingsplan wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding gesplitste boerderij' opgenomen.

Bevindingen

Overtreding: Tijdens de controle van 3 december 2020 is geconstateerd dat er twee woningen aanwezig zijn binnen het bestemmingsvlak.

Beide woningen beschikken over een eigen ingang, keuken, wc, douche, wasruimte en woonkamer. Bovendien zijn er geen mogelijkheden om binnendoor van de ene naar de andere woning te gaan.

De eigenaren bevestigen ook dat er sprake is van twee woningen en zijn van mening dat dit zo vergund is in 2010. Door de gemeente is in het verleden reeds uitgebreid en onderbouwd uitgelegd dat dit naar ons inziens niet het geval is.

Maatregelen: Uiterlijk 7 mei 2021 dient de overtreding te zijn opgeheven. De strijdige situatie, 2 woningen binnen één bestemmingsvlak, dient alsdan beëindigd te zijn. Er kan dus maar één woning aanwezig zijn binnen het bestemmingsvlak.

Op ambtelijk niveau is reeds onderzocht of er legalisatiemogelijkheden zijn. Hierover is eerder met uw adviseur gecommuniceerd. Als alternatief zijn er mogelijke legalisatietrajecten die in gang gezet kunnen worden. U kunt een principeverzoek indienen of de gemeenteraad om een bestemmingswijziging verzoeken. Wanneer één van deze trajecten niet in gang zijn gezet op 7 mei 2021 of de overtreding niet is opgeheven wordt het handhavingstraject voortgezet.

Opgemaakt door

Naam toezichthouder: [REDACTED]

Dagtekening rapport: 7 december 2020

Handtekening toezichthouder(s):

