

De raad van de gemeente Waalre
Mevrouw A. Groeneveld
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Uw brief van
10 augustus 2021

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
Dienstverlening

Onderwerp
Art.39 vragen omtrent de
geweigerde vergunning 'tijdelijk
vestigen van een landwinkel
(detailhandel) in het
bedrijfspannd' Raadhuisstraat 8

Ons kenmerk

Datum

VERZONDEN 30 SEP. 2021

Geachte mevrouw Groeneveld,

Op 10 augustus 2021 ontvingen wij uw artikel 39 vragen inzake de geweigerde aanvraag omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de exploitatie van een landwinkel (winkel in groenten en fruit) in het bedrijfspannd aan Raadhuisstraat 8 te Waalre. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

Doorlopen proces en huidige stand van zaken

Vooroverleg:

Door de familie Van Thoor is op 11 september 2018 contact opgenomen met de gemeente Waalre inzake de tijdelijke verkoop van groenten en fruit vanuit het bedrijfspannd aan Raadhuisstraat 8 te Waalre. Dit verzoek is in behandeling genomen en vervolgens afgewezen.

Omgevingsvergunning (geweigerd):

Ondanks het feit dat in het voortraject is aangegeven dat het in dit specifieke geval niet wenselijk is gebleken om dergelijk gebruik van het bedrijfspannd toe te staan is er op 6 oktober 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag is op 8 januari 2021 geweigerd.

Bezwaarschrift (ongegrond):

Tegen dit besluit is op 22 februari 2021 een bezwaarschrift ingediend.

De bezwarencommissie (onafhankelijke commissie die objectief, uitvoerig en zorgvuldig de zaak beoordeeld) heeft op 21 juni 2021 het college geadviseerd het bezwaarschrift ongegrond te verklaren. Dit advies is door het college overgenomen. Op 15 juli 2021 is de beslissing op bezwaar verzonden.

Beroepschrift en voorlopige voorziening:

Tegen het besluit van 15 juli 2021 (beslissing op bezwaar) is op 23 augustus 2021 een beroepschrift en voorlopige voorziening ingediend bij de rechtbank Oost-Brabant. Deze procedure is nog niet afgerond.

Uw vragen

U heeft de volgende vragen gesteld.

Allereerst merken wij op dat het op zich heel begrijpelijk en legitiem is dat de gemeente detailhandel in Aalst zo veel mogelijk wil concentreren in winkelcentrum Den Hof. Desalniettemin heeft de gemeente voor het damesstraatje aan de Nassastraat (op grond van het bestemmingsplan) wel maatwerk kunnen leveren. Waarom kan dat in deze schrijvende situatie waar twee mensen tijdelijk hun ambulante detailhandel op hun huisadres willen voortzetten vanuit een bestaand bedrijfsgebouw niet mogelijk gemaakt worden?

Ten aanzien van het strijdig gebruik van het bedrijfsgebouw aan de Nassastraat (damesstraatje zoals dit is genoemd in de krant) is door de gemeente Waalre handhavend opgetreden. Na een controle is vastgesteld dat in het pand aan de Nassastraat een kledingwinkel en een vintage winkel is gevestigd. De gemeente Waalre is in beginsel terughoudend met het toestaan van detailhandel vanuit een bedrijfspand buiten het concentratiegebied. Hierdoor is legalisatie van detailhandel in het bedrijfspand aan de Nassastraat niet mogelijk gebleken. Op 3 maart 2020 is dan ook een waarschuwingsbrief verzonden aan de eigenaar van het pand. In deze brief is aangegeven dat detailhandel (strijdig gebruik) vanuit het bedrijfspand moet worden beëindigd. Tijdens een controle op 25 augustus 2020 is vastgesteld dat het strijdig gebruik is beëindigd en zodoende is voldaan aan de waarschuwingsbrief.

Vanaf het eerste contact (september 2018) is het ook voor ons duidelijk dat de huidige bedrijfsvoering, opslag van groenten en fruit in het bedrijfspand en verkoop door middel van weekmarkten op diverse locaties, door de persoonlijke omstandigheden van de eigenaren niet lang kan worden voortgezet. Bij behandeling van dit verzoek is een zorgvuldige afweging gemaakt. Hierbij is gekeken naar de aard en omvang van het verzoek, de ligging van het bedrijfspand, het beleid van de gemeente Waalre, de belangen van de gebruikers van de naastgelegen gronden, de belangen van de winkeliers in Aalst, het individuele belang van de eigenaren, en het algemeen belang (o.a. precedentwerking).

In dit specifieke geval is, na alle belangen zorgvuldig te hebben afgewogen, besloten om de geen medewerking te verlenen aan het tijdelijk verkopen van groenten en fruit (detailhandel) vanuit het bedrijfsgebouw aan Raadhuisstraat 8 te Waalre. Het algemeen belang om te voorkomen dat detailhandel plaatsvindt in een dergelijk bedrijfsgebouw alsmede de precedentwerking die ervan uitgaat, weegt in dit geval zwaarder dan het individuele belang en de persoonlijke omstandigheden van de eigenaren.

Waarom lijkt het er op dat in dit geval aan het "nee, mits .. principe" uitvoering wordt gegeven in plaats van het door het gemeentebestuur gepredikte "ja, tenzij... uitgangspunt?"

Het is spijtig om te vernemen dat u het gevoel heeft dat deze casus niet met een positieve benadering en uiterste zorgvuldigheid door het college is behandeld. Dit is namelijk wel het geval. Bij de behandeling van het verzoek van de eigenaren, om van het pand aan Raadhuisstraat 8 tijdelijk groenten en fruit te verkopen (detailhandel), is met een positieve benadering (ja, mits) naar de situatie gekeken. Het is echter de taak van het college om hierbij een zorgvuldige belangenafweging te maken.

Bij de beoordeling van een dergelijk verzoek is het dan ook noodzakelijk om niet enkel naar het individuele belang en de persoonlijke situatie van de aanvrager te kijken. In dit geval weegt het algemeen belang om te voorkomen dat detailhandel plaatsvindt in een dergelijk bedrijfsgebouw alsmede de precedentwerking die ervan uitgaat zwaarder dan het individuele belang en de persoonlijke omstandigheden van de eigenaren.

Gelet op de verschillende besprekingen die met bestuurders en medewerkers van de gemeentelijke organisatie hebben plaatsgevonden, nemen wij aan dat hiervan gespreksverslagen zijn gemaakt die ook aan de familie Van Thoor zijn toegezonden. Zo neen, waarom niet?

Het is niet gebruikelijk dat van dergelijke gesprekken in een voortraject (vooroverleg) verslagen worden gemaakt. In het voortraject is veelvuldig schriftelijk gecommuniceerd met de familie Van Thoor over deze casus. Zo is onder andere informatie, gemaakte afspraken en het oordeel en de motivatie van het college schriftelijk (e-mail en post) aan de familie Van Thoor toegezonden.

Heeft het college op enig moment naast de toets aan de regels van het vigerende bestemmingsplan overwogen om gebruik te maken van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet met name voor ondernemers biedt om voor met het bestemmingsplan strijdige plannen een tijdelijke omgevingsafwijkingvergunning voor maximaal 10 jaar te verlenen? Zo neen, waarom niet? Zo ja, waarom is hieraan geen toepassing gegeven?

De mogelijkheid om het strijdig gebruik van een bestaand bouwwerk tijdelijk toe te staan is opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Met de toepassing van dit artikel kan middels een reguliere Wabo-procedure medewerking worden verleend aan een dergelijk strijdig gebruik.

Het is echter in dit specifieke geval niet wenselijk om detailhandel vanuit het bedrijfspand aan Raadhuisstraat 8 te Waalre toe te staan. Ook niet tijdelijk, voor een periode van bijvoorbeeld 5 of 10 jaar.

Heeft het college afgezien van de wettelijke toetsingsmogelijkheden van de vergunningaanvraag op enig moment gedacht om gebruik te maken van een tijdelijke persoonsgeboden gedoogbeschikking voor de familie Van Thoor? Zo neen, waarom niet? Zo ja, waarom is dit niet gebeurd?

De mogelijkheid om het strijdig gebruik van een bestaand bouwwerk tijdelijk toe te staan is opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Met de toepassing van dit artikel kan middels een reguliere Wabo-procedure medewerking worden verleend aan een dergelijk strijdig gebruik.

In dit specifieke geval is niet wenselijk om detailhandel vanuit het bedrijfspand aan Raadhuisstraat 8 te Waalre toe te staan. Ook niet tijdelijk, voor een periode van bijvoorbeeld 5 of 10 jaar of in de vorm van een persoonsgebonden gedoogbeschikking.

Gelet op vorenstaande lijkt ons heel wat waard te zijn voor zowel de familie Van Thoor alsook het bestuur van de gemeente Waalre, indien op korte termijn een oplossing kan worden gevonden en worden bereikt voor deze slepende en schrijnende situatie. Wij willen het college dan ook dringend verzoeken om op korte termijn los van lopende verzoeken en/of procedures ambtshalve met een voor beide partijen bevredigende oplossing te komen voor de tijdelijke (5 of 10 jaar) verkoop van groente en fruit vanuit de opslagruimte Raadhuisstraat 8.

In het voortraject is door de familie Van Thoor duidelijk aangegeven dat het een tijdelijke situatie betreft. In het voortraject is aangegeven dat het voor een periode van 5 jaar is. Bij de ingediende aanvraag omgevingsvergunning is een periode van 10 jaar opgenomen. Bij de beoordeling van de casus is dus reeds rekening gehouden met het feit dat het strijdig gebruik tijdelijk is. In de beantwoording hierboven is reeds aangegeven waarom het in dit geval niet wenselijk is om tijdelijke verkoop van groenten en fruit (detailhandel) toe te staan vanuit het bedrijfsgebouw aan Raadhuisstraat 8 te Waalre.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



mr. drs. R.L. Franken

de waarnemend burgemeester,



dr. A.J.W. Boelhouwer