

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

Uw brief van
1 juni 2023

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
Dienstverlening

Onderwerp
Art.39 vragen van Aalst Waalre
Belang inzake Loonderweg 42
(Warande)

Ons kenmerk

Datum

VERZONDEN 28 JUNI 2023

Geachte mevrouw Groeneveld,

Op 1 juni 2023 ontvingen wij uw artikel 39 vragen over de werkzaamheden, verleende omgevingsvergunningen en het gebruik van het perceel aan Loonderweg 42 (Warande) te Waalre. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

Uw vragen

U heeft de volgende vragen gesteld.

Deelt het college de opvatting dat handhaving van de bestemmingsplanregels in zijn algemeenheid en voor het beschermd stads- en dorpsgezicht het Loon in het bijzonder belangrijk is voor de geloofwaardigheid van de gemeente en de regels die zij stelt?

Handhaving van regels, in dit geval bestemmingsplanregels, is belangrijk voor de leefbaarheid, veiligheid en ruimtelijke uitstraling van de gemeente. Het college heeft in geval van een overtreding van bestemmingsplanregels een beginselplicht tot handhaving, begrijpt de noodzaak daarvan en zal ook als zodanig handelen indien nodig. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van deze handhavingplicht worden afgeweken. Dit dient uiteraard per afzonderlijk geval te worden beoordeeld.

De ernst van de overtreding is afhankelijk van meerdere factoren. Een overtreding van een bestemmingsplanvoorschrift binnen een beschermd dorpsgezicht is niet per definitie ernstiger of belangrijker dan een overtreding elders binnen de gemeente Waalre.

Zijn de uitgevoerde en in uitvoering zijnde activiteiten op bovengenoemd perceel en gevolgde procedure in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan? Zo ja kunt u dan aangeven op grond van welke

regels dit het geval is? Zijn er geen belemmeringen voor het gebruik van een stal als woning? Is er na de verleende vergunning voor herbouw van de stal een milieuvergunning van kracht? Zo ja, voor welke diersoort en hoeveel dieren? Zo neen, waarom niet?

Omgevingsvergunning (bouw)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' uit 2018. Het perceel aan Loonderweg 42 (Warande) is gelegen binnen de enkelbestemming 'Recreatie' en dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie Hoge verwachtingen overige gebieden', 'Waarde – Cultuurhistorie akkercomplex' en 'Waarde – Cultuurhistorie dorpsgezicht Loon' en functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dierenpark'.

Op de plankaart is daarnaast een bouwvlak opgenomen met de afmetingen 9,0 x 10,0 meter. Dit bouwvlak mag volgens de maatvoering op de plankaart voor 100% worden bebouwd.

In de verleende vergunning (besluit 20 maart 2023) is sprake van de bouw van een stal die qua gebruik volledig ten dienste staat aan het dierenpark. Hiermee voldoet het gebruik van het gebouw aan de gebruiksvoorschriften (functieaanduiding) van het bestemmingsplan. De stal heeft een oppervlakte van 90m² (9,0 x 10,0 meter), een goothoogte van 2,65 meter en een bouwhoogte van 5,50 meter. De bouwregels zijn opgenomen in artikel 14.2 van het bestemmingsplan. Conform artikel 14.2.1. zijn gebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, bedraagt de goothoogte maximaal 4,0 meter, bedraagt de bouwhoogte maximaal 6,0 meter en mag het bebouwingspercentage van 100% niet worden overschreden. De geplande stal voldoet hiermee aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Gebruik stal (bewoning)

In de aanvraag is sprake van het bouwen van een stal met hooizolder. Van bewoning van het gebouw is in de aanvraag geen sprake. In het besluit is daarnaast nog specifiek opgenomen dat de stal wordt gebruikt voor een kippenhok, nachthok voor dieren en als schuilstal en opslagruimte voor het dierenpark.

Bewoning van het gebouw, zowel permanent (woning) als recreatief (recreatiewoning) is niet toegestaan en in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Indien de stal wordt gebruikt voor bewoning dan zal het college hiertegen handhavend optreden.

Omgevingsvergunning (milieu)

Het hertenkamp aan de Loonderweg is niet aan te merken als een inrichting volgens de Wet milieubeheer. Hierdoor is een milieuvergunning niet van toepassing. Er is in het verleden dan ook geen milieuvergunning nodig geweest en ook het huidige gebruik, inclusief de bouw van de nieuw stal, is geen milieuvergunning benodigd.

Zijn de verleende vergunningen onherroepelijk?

Voor onderhavig perceel zijn de afgelopen periode een tweetal vergunningen verleend, namelijk:

- Op 20 maart 2023 is er een omgevingsvergunning (523698) verleend voor het 'herbouwen van een stal'. Tegen dit besluit is bezwaar ingediend. Het besluit is niet onherroepelijk.
- Op 7 juni 2023 is er een omgevingsvergunning (547548) verleend voor het 'kappen en herplanten van bomen'. De bezwaartermijn loopt nog tot 20 juli 2023. Het besluit is niet onherroepelijk.

Zijn er bezwaren ingediend en is de vergunninghouder bekend c.q. geïnformeerd over de risico's van starten met werkzaamheden gedurende de bezwaar- en beroepsfase?

- Tegen het besluit van 20 maart 2023, omgevingsvergunning voor het 'herbouwen van een stal' zijn meerdere bezwaren ingediend. Deze bezwaarschriften zijn door de secretaris van de bezwaarschriftencommissie aan vergunninghouder toegezonden. Daarnaast is in een gesprek tussen vergunninghouder en medewerkers van team VTH aangegeven dat het besluit van 20 maart 2023, door de ingediende bezwaren, niet onherroepelijk is. Daarbij is nadrukkelijk aangegeven dat, gelet op het feit dat geen voorlopige voorziening bij de rechtbank is ingediend, op eigen risico met de werkzaamheden begonnen mag worden. Vergunninghouder is geadviseerd om het aanvangen van de werkzaamheden uit te stellen tot op het bezwaarschrift is beslist.
- Tegen het besluit van 7 juni 2023 is tot op heden geen bezwaar ingediend.

Zijn eventuele bezwaarmakers geïnformeerd over de voor hen openstaande rechtsmiddelen en op welk moment zij daarvan gebruik kunnen maken?

Het besluit is gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. In de publicatie is aangegeven dat het mogelijk is om bezwaar te maken bij de gemeente Waalre en eventueel een voorlopige voorziening in te dienen bij de rechtbank Oost-Brabant. Ook is in de publicatie te zien binnen welke termijn dit moet worden gedaan.

Welke bevoegdheden heeft de gemeente indien in strijd met een vergunning wordt gebouwd c.q. strijdig gebruik plaats vindt op grond van de regels van het geldende bestemmingsplan?

Het college kan in een dergelijk geval handhavend optreden. Een herstelsanctie ligt in dat geval het meest voor de hand. Een herstelsanctie is bijvoorbeeld het opleggen van een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang. Een dergelijke last is gericht op het herstel van de rechtmatige toestand en het beëindigen van een overtreding.

In hoeverre is het college bereid tijdig gebruik te maken van de haar toekomstige handhavende bevoegdheden wanneer blijkt dat de activiteiten in strijd met de regels van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd en worden gebruikt?

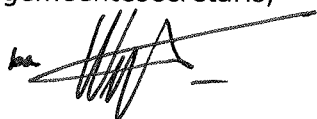
Het college is daartoe bereid indien er sprake is van een overtreding en er daarnaast geen bijzondere omstandigheden (uitzonderingsgevallen) zijn waardoor van

handhavend optreden dient te worden afgezien. Denk hierbij aan concreet zicht op legalisatie (vergunbaar) of in geval van een strijd met het evenredigheidsbeginsel, gelijkheidsbeginsel en/of vertrouwensbeginsel.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

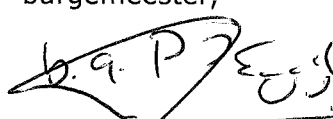
Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,
gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer