Arvalis
[redacted]
Postbus 1257
[redacted] Roermond
Telefoon [redacted]
Fax 0475-355777
www.arvalis.nl
[redacted]@arvalis.nl

AANTEKENEN, TEVENS PER TELEFAX 046-4439224
Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Schinnen
Postbus 50
[redacted] SCHINNEN

Datum 8 oktober 2019
Betreft [redacted] en [redacted] /gemeente Schinnen
Ons kenmerk 5614210.PJ.20150817
Uw kenmerk 147701, zaaknummer 142872, van der weide thull aanzegging bestuursdwang

Geacht College,

Tot mij wendden zich [redacted] en [redacted] wonende te [redacted] aan de [redacted] inzake uw brief met opgemeld kenmerk d.d. 6 augustus 2015.

In deze brief geeft u aan dat u bij besluit van 16 juni 2015 heeft besloten over te gaan tot de procedure tot intrekking van de Hinderwetvergunning van 1994 (bedoeld is waarschijnlijk de vergunning ex de Wet Milieubeheer van 1994) en tot aanzegging van handhavingsmaatregelen ten aanzien van de illegale bouw en activiteiten op het perceel van cliënten aan de Ketelweg.

Cliënten kunnen zich met de inhoud van deze brief d.d. 6 augustus 2015 niet verenigen.

In de brief geeft u kennis van het besluit de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu in te trekken. Tegen dit deel van het besluit zullen cliënten nog per separaat schrijven bezwaar maken bij uw College.

Voor wat betreft de aangezegde handhavingsmaatregelen maak ik bijgaand de zienswijze van cliënten kenbaar.

Ad A zorgvuldigheid besluitvorming

U geeft in uw besluit aan vanwege het ingrijpend karakter van uw besluit op zorgvuldige wijze uitvoering te willen geven aan de herstelsanctie.

Cliënten willen opmerken dat zij dit niet als zodanig ervaren. Cliënten hebben in het verleden meerdere malen getracht met Uw Gemeente in overleg te geraken inzake

de mogelijkheden op hun locatie aan de Ketelweg 1 te Thull. Dit is niet gelukt. Cliënten hebben deze contacten dusdanig ervaren dat er volstrekt niet naar de mogelijkheden werd gekeken. Cliënten geven aan dat hen is gezegd dat uw Gemeente "het dossier" in studie had en dat zij moesten afwachten.

Kennelijk is de uitkomst van de studie van "het dossier" het onderhavige besluit, maar cliënten vragen zich af waarom zij hierin tevoren niet gekend zijn. Weliswaar geeft u aan dat u vanaf de datum van het besluit heeft geprobeerd te komen tot afspraken voor een overleg, maar toen was het besluit kennelijk al genomen. Vervolgens nemen cliënten voor het eerst kennis van de brief van 6 augustus 2015, doordat deze door een derde onder de ruitenwisser van diens personenauto was aangetroffen en deze derde cliënten hiervan in kennis heeft gesteld. Daarna ontvingen cliënten de brief ook op hun woonadres. Cliënten kunnen het niet waarderen dat op deze manier wordt omgegaan met privacygevoelige informatie.

In het besluit geeft u aan dat u op grond van de u beschikbare gegevens en waarnemingen concludeert dat geen sprake meer is van een bedrijfsmatige invulling van het hondenpension. U geeft aan dat via controles, internet en dergelijke is gekeken naar de activiteiten aan de Ketelweg 1 te Thull. Cliënten zijn niet bekend met controles, althans niet met controles van recente datum. U geeft aan via internet te hebben gekeken naar de activiteiten van het hondenpension. Bij cliënten heeft u geen informatie opgevraagd. Onder "en dergelijke" vallen kennelijk (onjuiste) mededelingen van bewoners van Thull dat er op de locatie diverse activiteiten in de recreatieve en/of zakelijke sfeer worden gehouden. Cliënten zijn wederom niet gevraagd naar hun visie. U geeft aan dat nader onderzoek uitwijst dat er onder andere healings en een soort survivals voor jongeren worden gehouden. Cliënten kunnen er alleen naar gissen waar dit onderzoek uit heeft bestaan. U vermeldt enkel de omstandigheid dat er bij de poort van de locatie een bord (volgens cliënten een reclamesticker) was geplaatst met de aanduiding IQ Coaches. Hieruit en uit het feit dat het bedrijf IQ Coaches was geregistreerd op de [redacted] te [redacted] concludeert u dat er op de locatie Ketelweg 1 te Thull blijkbaar trainingen worden verzorgd. Ook hierover heeft u geen inlichtingen ingewonnen bij cliënten.

Cliënten zijn gezien het vorenstaande van mening dat het besluit/de besluiten waarvan u bij brief d.d. 6 augustus 2015 heeft kennis gegeven onzorgvuldig is/zijn voorbereid.

Ad B de gestelde met het bestemmingsplan strijdige activiteiten

1. Voor wat betreft de gestelde bedrijfsmatige activiteiten:

Zoals hiervoor reeds is vermeld, concludeert u in het besluit d.d. 6 augustus 2015 dat op de locatie Ketelweg 1 te Thull diverse activiteiten in de recreatieve en/of zakelijke sfeer worden gehouden, onder meer healings en survivals voor jongeren en trainingen. U geeft aan dat dit gebruik in strijd is met de bestemming "Agrarisch met waarden" en de daaraan verbonden voorschriften.

Dit nemen cliënten voor kennisgeving aan, nu zij de locatie Ketelweg 1 te Thull niet gebruiken voor de hiervoor vermelde activiteiten.

Te uwer informatie merken cliënten op dat het bedrijf IQ Coaches een eenmanszaak van [redacted] betreft, die overigens reeds geruime tijd onder een andere naam (LIO Coaching & Begeleiding) wordt uitgeoefend. Overigens geeft [redacted] geen healings, survivals voor jongeren of trainingen. [redacted] is (parttime) begeleider van mensen met autisme, ADHD en ADD, hetgeen iets wezenlijk anders is. De eenmanszaak LIO Coaching & Begeleiding (voorheen IQ Coaches) is gevestigd te [redacted] aan de [redacted] Op het adres [redacted] te [redacted] is het kantoor/de administratie van de eenmanszaak gevestigd. De beroepsmatige activiteiten vinden bij de patiënten thuis plaats. Ook hieruit blijkt dat de informatie waarop u in uw besluit bent afgegaan niet alleen zeer gedateerd maar ook nog onjuist is.

Anders dat u concludeert, gebruiken cliënten de locatie Ketelweg 1 te Thull enkel voor de uitoefening van een hondenkennel/pension. Een ander bedrijf is er niet gevestigd en andere bedrijfsactiviteiten vinden er niet plaats.

2. Voor wat betreft de gestelde bewoning en/of verblijfsrecreatie:

Verder concludeert u uit de plaatsing van een brievenbus aan het begin van de Ketelweg, de aanwezigheid van kabels en leidingen ten behoeve van stroom en water, de aanwezigheid van twee gebouwen welke volgens u volledig zijn ingericht voor permanente en/of recreatieve bewoning en de aanwezigheid van een vlonder met doek dat sprake is bewoning en/of verblijfsrecreatie.

Cliënten hebben inderdaad een brievenbus geplaatst, maar dit is gebeurd ten behoeve van de hondenkennel/pension. Dat behoefte bestaat aan een brievenbus ten behoeve van de hondenkennel/pension, moge al blijken uit het feit dat uw gemeente de brief van 6 augustus 2015 heeft gemeend te moeten bezorgen door deze onder de ruitenwisser van een personenauto van een derde te duwen. Cliënten zullen ervoor zorgen dat de brievenbus, die zij uit service voor de postbode aan het begin van de Ketelweg hadden geplaatst, naar hun eigendom wordt verplaatst.

Cliënten merken in dit verband voorts op dat zij uw opmerking, dat het adres Ketelweg 1 niet in de administratie bekend is en dient te worden verwijderd, niet kunnen plaatsen. Voor zover cliënten bekend is, is sprake van een officieel adres. Het adres heeft ook een postcode [redacted] hetgeen bij raadpleging van postcode.nl ook blijkt. Ook bij raadpleging van de site www.ruimtelijkeplannen.nl en de site van de Provincie Limburg www.polviewer.nl (naar welke sites u in uw brief d.d. 6 augustus 2015 verwijst) blijkt dat het adres [redacted] te Thull, [redacted] een bestaand adres is. Bovendien beschikken cliënten over een adresbeschikking uwerzijds d.d. 26 juli 2010, waarin u cliënten er zelf van in kennis stelt dat per 1 juli 2009 aan de locatie het adres Ketelweg 1 wordt toegekend. Het ontgaat cliënten dan ook dat het adres uit de administratie zou moeten worden verwijderd.

De kabels en leidingen ten behoeve van stroom en water zijn voor zover cliënten bekend al vele tientallen jaren aanwezig, ver voordat er een wegverharding is gerealiseerd. De betreffende aansluitingen zijn nodig voor de uitoefening van de hondenkennel/pension, zodat hieruit niet kan worden geconcludeerd dat sprake is van bewoning en/of verblijfsrecreatie.

Cliënten betwisten dat zij woonachtig zijn aan de Ketelweg 1 te Thull of deze locatie gebruiken voor verblijfsrecreatie. Cliënten zijn woonachtig aan de [redacted] te [redacted] hetgeen ook is gebleken uit een controle die door de gemeente Sittard-Geleen op uw verzoek is uitgevoerd. Aan hun woonadres ontvangen cliënten hun privépost en de post voor LIO Coaching & Begeleiding.

De gebouwen waar cliënten volgens u zouden wonen/die zij volgens u zouden gebruiken voor verblijfsrecreatie worden door u in de brief d.d. 6 augustus 2015 omschreven als "bouwkeet/salonwagen" en als "camper". Cliënten bestrijden dat sprake is van een camper. Er is sprake van een stacaravan en van een bouwkeet/salonwagen, die al tientallen jaren op deze locatie staan. Geen van deze bouwwerken is in gebruik als woning (in het vigerende bestemmingsplan omschreven als een gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden). De stacaravan is in gebruik als kantoorruimte ten behoeve van de hondenkennel/pension. De bouwkeet/salonwagen is alleen in gebruik als er veel honden in de kennel zijn. Cliënten of één van hen overnachten/overnacht dan bij de kennel, om toezicht te kunnen houden op de honden en om geluidsoverlast van blaffende honden te voorkomen. Ook het gebruik van de tweede bouwkeet is derhalve bedrijfsgerelateerd en heeft niet het karakter van bewoning of recreatief gebruik.

De "vlonder" is gemaakt ten behoeve van de vorige exploitant [redacted] die rolstoelgebruiker was en zonder deze vlonder geen deugdelijke toegang tot de bouwkeet/salonwagen zou hebben gehad.

3. Het gebruik ten behoeve van de hondenkennel/pension:

Cliënten gebruiken de locatie Ketelweg 1 te Thull voor de uitoefening van een hondenkennel/pension. Dit gebruik vindt reeds vele tientallen jaren plaats, sedert de jaren '70. In 1994 is een vergunning ingevolge de Wet Milieubeheer verleend, nu met de inwerkingtreding van die wet het houden en verzorgen van honden vergunningplichtig is geworden.

Uw stellingen dat geen sprake meer is van een bedrijfsmatige invulling en/of dat reeds langer dan drie jaar geen handelingen meer worden verricht met gebruikmaking van de Hinderwetvergunning worden door cliënten bestreden. De door u geponeerde stelling dat slechts sprake zou zijn van sporadisch een enkele hond in het vakantieseizoen is onjuist en volstrekt niet onderbouwd. Zoals in de aanhef reeds is aangegeven, zullen cliënten hier nog in een separaat bezwaarschrift

tegen het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning activiteit milieu nader op ingaan.

U stelt in de brief van 6 augustus 2015 dat ook het gebruik van de locatie ten behoeve van de uitoefening van een hondenkennel/pension strijdig zou zijn met het bestemmingsplan. In de brief wordt vermeld dat in 1994 echter wel een Hinderwetvergunning is afgegeven voor een gedeelte van de locatie en dat u voor dit oude bedrijfsmatige gedeelte van de locatie een herstelsanctie niet opportuun vindt. U heeft dit deel van de locatie op de bijlage rood omkaderd. Binnen dit deel vallen onder meer alle hondenhokken alsook de stacaravan die in gebruik is als kantoor. U geeft aan de bouw, de opslag van materialen en het strijdige gebruik buiten hetgeen is gedekt door de Hinderwetvergunning van 1994 en gelegen is buiten het rood omkaderde deel van de locatie gesloopt resp. verwijderd dient te worden en dat voor dit gedeelte het strijdige gebruik dient te worden gestaakt.

Cliënten zijn van mening dat het gebruik voor de uitoefening van een hondenkennel/pension en de daarvoor aanwezige gebouwen en overige bouwwerken niet strijdig is/zijn met het vigerende bestemmingsplan.

Voor zover cliënten bekend was de locatie Ketelweg 1 te Thull onder het bestemmingsplan buitengebied 1978 immers bestemd als hondenverblijf en mocht deze locatie als zodanig gebruikt worden voor het verblijf en de verzorging van honden. Verder was het op basis van genoemd bestemmingsplan buitengebied 1978 toegestaan gebouwen ten behoeve van de bestemming hondenverblijf op te richten. Naar de mening van cliënten vallen de bestaande gebouwen en het bestaande gebruik dan ook onder het overgangsrecht en is dit derhalve niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Dat uw Gemeente de bestemming vervolgens –overigens zonder cliënten die woonachtig zijn in een andere gemeente daarvan in kennis te stellen- heeft gewijzigd in Agrarisch met waarden, doet daar niet aan af. Cliënten of eerder hun rechtsvoorganger [redacted] heeft deze bestemmingswijziging niet bemerkt. Dat neemt niet weg dat zij het onbehoorlijk vinden dat dit is gebeurd. Naar de mening van cliënten getuigt het niet van een goede ruimtelijke ordening om een bestaande, legale activiteit tot twee maal toe onder het overgangsrecht te brengen. Het was immers bekend dat ter plaatse geen sprake was van agrarisch gebruik, maar van gebruik ten behoeve van de uitoefening van een hondenkennel/pension getuige de door uw gemeente verleende Hinderwetvergunning.

Ad C conclusie:

Cliënten zijn dan ook van mening dat er geen goede redenen zijn voor een last onder aanzegging van bestuursdwang. Cliënten zijn van mening dat het behoorlijk zou zijn indien uw Gemeente met cliënten in overleg zouden gaan over de mogelijkheden op deze locatie, hetgeen cliënten reeds jaren willen maar tot op heden door uw Gemeente is afgehouden.

Dat er mogelijkheden zijn, blijkt naar de mening van cliënten ook uit de reactie die cliënten hebben ontvangen van de Provincie Limburg naar aanleiding van een zienswijze van cliënten tegen de in het concept-POL 2014 opgenomen aanduiding goudgroen voor deze locatie. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de Provincie Limburg een lager beschermingsregime opgenomen dan voorheen, namelijk zilvergroen in plaats van goudgroen. Verder is aangegeven dat het POL 2014 niet op detailniveau is verfijnd, zodat het voorkomt dat bestaande bouwblokken, huizen, solitaire bedrijfslocaties binnen deze aanduiding zijn gelegen. De gemeente mogen volgens de provincie op perceelsniveau maatwerk leveren.

Nu de hondenkennel/pension hier al vele tientallen jaren wordt uitgeoefend verzoeken cliënten u af te zien van een last onder aanzegging van bestuursdwang en te kiezen voor overleg over de mogelijkheden op deze locatie. U doet dit getuige uw brief d.d. 6 augustus 2015 reeds voor het deel van de locatie dat volgens u onder de Hinderwetvergunning 1994 valt. Na een gebruik van tientallen jaren valt niet in te zien dat de gebouwen/opslag/het gebruik voor wat betreft het overige deel van de locatie thans binnen 3 maanden zou moeten worden gesloopt/verwijderd/beëindigd.

In dit kader merken cliënten nog op dat–anders dan u in uw brief d.d. 6 augustus 2015 stelt- de Provincie Limburg nooit concrete pogingen heeft gedaan tot verwerving van de locatie van cliënten. Anders dan u stelt is nooit sprake geweest van een concreet een aanbod van de zijde van de provincie, laat staan dat cliënten dat zouden hebben afgewezen.

Cliënten verzoeken u dan ook af te zien van de last onder aanzegging van bestuursdwang en met cliënten een overleg aan te gaan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
jurist / MfN-registermediator