



SINT-OEDENRODE



Gemeente

v.o.f. Camping en Pensionstal Dommeldal
T.a.v. de heer ing. A.M.L. van Rooij en mevrouw
J.E.M. van Rooij-van Nunen
't Achterom 9-9a
5491 XD SINT-OEDENRODE

AFDELING OSZ-HBV-MKG
DOORKIESNR. (0413) 481249
BULAGE[N]

UW NUMMER UW BRIEF VAN ONS NUMMER 10/2734 SINT-OEDENRODE 27-4-2010

ONDERWERP Handhavingsbesluit diverse overtredingen

VERZONDEN,

29 APR. 2010

Geachte heer en mevrouw Van Rooij,

Bij brief van 13 januari 2010 hebben wij u kenbaar gemaakt voornemens te zijn een nieuw handhavingsbesluit te nemen inzake de overtredingen op uw adres 't Achterom 9-9a. Wij hebben u hierbij in de gelegenheid gesteld om uit eigen beweging uiterlijk 11 februari 2010 de overtredingen ongedaan te maken.

Naar aanleiding van de vooraankondiging heeft uw gemachtigde, Ecologisch Kennis Centrum BV, op 26 januari 2010 een open brief gestuurd waarin uw zienswijze wordt weergegeven op ons voorstellen handhavend op te treden.

Tijdens een controle op 21 april 2010 is geconstateerd dat de overtredingen nog steeds voortduren. Door de door ons aangewezen toezichthouders is geconstateerd dat op het kampeerterrein een camper aanwezig was alsmede dat de logieskamers in gebruik waren. U heeft derhalve geen gevolg gegeven aan onze vooraankondiging.

Overtreden voorschriften

1. Bestemmingsplanvoorschriften

Het gedeelte van het perceel waar de logiesfunctie en de minicamping zijn gerealiseerd heeft volgens het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1997" de medebestemming "agrarische bedrijfsdoeleinden". Deze gronden zijn op grond van artikel 16 lid 1a bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Op grond van artikel 22a lid 1 is het verboden de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te doen gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangegeven in de doeleinden. Het gebruik als logiesfunctie en minicamping is in strijd met de gebruiksbepalingen c.q. doeleinden van het bestemmingsplan.

Er is u geen ontheffing verleend van het bestemmingsplan. Deze heeft u ook niet aangevraagd. In de brief van uw gemachtigde van 18 december 2009 wordt door / namens u gesteld dat de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan dit gebruik toe staan. Gelet op het feit dat de camping en de logieskamers nog niet bestonden op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld, is het uiteraard niet mogelijk om een beroep te doen op het overgangsrecht.



SINT-OEDENRODE

Gemeente

2. Woningwet

Gelet op het bepaalde in artikel 40 lid 1 sub a van de Woningwet is het verboden om te bouwen zonder of in afwijking van een bouwvergunning van ons college. Op grond van artikel 40 lid 1 sub b Woningwet is het bovendien verboden om een bouwwerk of een deel daarvan dat is gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning in stand te laten.

Bij besluit van 10 december 2004 is bouwvergunning verleend voor de bouw van een opslagloods. Geconstateerd is dat in afwijking van deze vergunning, logieskamers alsmede sanitaire ruimtes ten behoeve van de logiesfunctie en / of camping in de loods zijn gerealiseerd. De bouwwerkzaamheden in het kader van de logieskamers c.q. camping zijn, aangezien u het gebruik van de loods heeft gewijzigd, vergunningsplichtig.

In de brief van 18 december 2010 wordt door/ namens u gesteld dat alles wat er gebouwd is met bouwvergunning is gebouwd en als zodanig bij onherroepelijke uitspraak van de rechtbank is bevestigd. Deze stelling kunnen wij niet plaatsen. Wij hebben u immers voor voornoemde bouwwerkzaamheden geen bouwvergunning verleend.

Ook is geconstateerd dat zonder bouwvergunning een aanzienlijke rijbak is gerealiseerd. Deze ligt bovendien deels buiten het bouwblok. Het deel van de paardrijbak dat buiten het bouwblok ligt, is gesitueerd op gronden waarop de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorisch en / of abiotische waarden -Alca- rust. De rijbak is binnen deze bestemming niet toegestaan. Wij hebben u hiervoor geen ontheffing verleend, deze is ook niet door u aangevraagd.

Ingevolge artikel 40 lid 2 van de Woningwet is bovendien voor het bouwen van een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of stacaravan ten behoeve van recreatief nachtverblijf een bouwvergunning vereist indien het bouwen daarvan strijdig is met het bestemmingsplan. Zoals hiervoor reeds uiteengezet onder punt 1 is het gebruik van uw perceel als camping in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan zodat ook voor wat betreft kampeermiddelen op uw terrein sprake is van een met artikel 40 lid 2 jo. artikel 40 lid 1 sub a en b Woningwet strijdige situatie.

3. APV

Op grond van artikel 2.1.5.3. van de thans geldende APV is het verboden om zonder voorafgaande melding aan ons college een uitweg te maken naar de weg of verandering aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg. U heeft, zonder melding, de bestaande uitweg veranderd. Aangezien u ten behoeve van de uitweg zonder toestemming gemeentegrond in gebruik heeft genomen, komen wij op deze overtreding separaat terug.

4. Wet milieubeheer

Volgens de geldende aan u verleende milieuvergunning en de daarbij behorende meldingen bestaat de dierbezetting uit 59 vleesvarkens en 78 paarden. Tijdens de controle op 29 juli 2009 en 21 april 2010 waren er geen vleesvarkens meer aanwezig en werden er 19 paarden geteld. Volgens onze gegevens zijn gedurende 3 jaar geen vleesvarkens meer door u gehouden.

De camping / pensionstal Dommeldal wordt aangemerkt als een type C-inrichting omdat u een inrichting heeft voor het houden van meer dan 5 paarden. Hierdoor blijft u vergunningsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit. Wij hebben u hiervoor echter geen milieuvergunning verleend. Deze is ook niet door u aangevraagd. Wij merken hierbij op dat het derhalve niet mogelijk is om in dezen te volstaan met een melding.

Er is dan ook sprake van een overtreding van artikel 8.1. lid 2 jo. artikel 8.1. lid 1 Wet milieubeheer. Het is immers verboden om zonder een daartoe verleende vergunning een inrichting op te richten, te veranderen of de werking daarvan te veranderen dan wel in werking te hebben.



SINT-OEDENRODE

Gemeente

5. Gebruiksbesluit (Besluit brandveilig gebruik bouwwerken)

In de logiesverblijven wordt bedrijfsmatig aan 2 of meer personen nachtverblijf geboden. Dit maakt het gebruik van de logiesverblijven op grond van het bepaalde in het Gebruiksbesluit en art. 6.1.1. van de gemeentelijke bouwverordening gebruiksvergunningplichtig. Wij hebben u echter geen gebruiksvergunning verleend. Deze heeft u ook niet aangevraagd.

Opgemerkt zij dat tijdens de controle in ieder geval twee strijdigheden met het Gebruiksbesluit geconstateerd zijn, namelijk dat de brandslanghaspel (benedenverdieping opslagloods) en de mobiele brandblusser (bij de trap logiesgebouw) niet tijdig zijn gekeurd.

Zienswijze

In de brief van 26 januari 2010 inclusief de daarbij behorende dvd, gaat u/ uw gemachtigde niet in op ons voornemen tot handhavend optreden. Er wordt verwezen naar de brief van 18 december 2009 en voor het overige zijn stukken ingediend die niets met onderhavige kwestie van doen hebben. Op het gestelde in de brief van 18 december 2009 hebben wij, voor zover relevant in dezen, overigens ook reeds gereageerd in onze vooraankondiging van 13 januari 2010.

Door / namens u is verzocht om ook over uw zienswijze te worden gehoord. Wij hebben uw gemachtigde / u bij fax van 5 februari 2010 in de gelegenheid gesteld om op 8 of 9 februari 2010 uw zienswijze mondeling toe te lichten. Hierop heeft uw gemachtigde en / of u niet gereageerd.

Overwegingen

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of met een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien er een concreet zicht op legalisering bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van handhavend optreden in die concrete situatie moet worden afgezien.

Het moge duidelijk zijn dat nu u niet over de vereiste vergunningen en ontheffingen beschikt en u structureel weigert om de benodigde vergunningen en ontheffingen aan te vragen, er geen concreet zicht bestaat op legalisering.

Hoewel wij ons realiseren dat u zeker een belang heeft bij voortzetting van de illegale situatie, zijn wij van mening dat onder meer het algemeen belang van handhaving van wet- en regelgeving moet prevaleren. Bovendien vinden wij het van groot belang geen precedent te scheppen.

Ook doen zich ons inziens geen bijzondere omstandigheden voor die ons van handhavend optreden zouden moeten doen afzien. De door/ namens u ingediende zienswijze kan niet tot een ander oordeel leiden.

Gelet op het vorenstaande zijn wij derhalve bevoegd én gehouden handhavend op te treden.



SINT-OEDENRODE

Gemeente

Besluit

In aanmerking genomen dat het dwangsbesluit van 19 juli 2007 niet het beoogde effect heeft gehad, de overtredingen duren immers nog steeds voort, hebben wij in onze vergadering van 27 april 2010 dan ook besloten om—met gebruikmaking van onze bevoegdheid op grond van artikel 125 van de Gemeentewet- over te gaan tot:

1. oplegging van een last onder bestuursdwang als bedoeld in de artikelen 5:21 en verder van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) teneinde te bewerkstelligen dat het met het bestemmingsplan en Gebruiksbesluit strijdige gebruik van de opslagloods ten behoeve van de logiesfunctie c.q. camping wordt gestaakt en gestaakt wordt gehouden.

De feitelijke uitvoering van de last onder bestuursdwang zal bestaan uit verzegeling als bedoeld in artikel 5:28 Awb van (de entree tot) de logieskamers en de sanitairruimtes ten behoeve van de campinggasten c.q. logieskamers.

De toepassing van deze dwangmaatregel kunt u echter voorkomen door alsnog uit eigen beweging vóór 20 mei 2010 het strijdige gebruik van de opslagloods te staken en gestaakt te houden alsmede de inrichting (bedden, kasten, tafels, stoelen etc.) die de kamers direct beschikbaar maken voor logies volledig te verwijderen en verwijderd te houden.

Indien wij na 20 mei 2010 constateren dat het strijdige gebruik van de opslagloods niet is gestaakt dan wel dat de opslagloods nog steeds ten behoeve van de logiesverblijven en camping is ingericht en / of als zodanig wordt gebruikt, hetgeen zal blijken uit controles die plaatsvinden na afloop van de aan u gegunde periode, zullen wij direct overgaan tot het toepassen van bestuursdwang en derhalve tot verzegeling zoals omschreven.

Wij wijzen u er op dat wij alle met de toepassing van bestuursdwang gemoeide kosten volledig op u zullen verhalen. Naast de feitelijke uitvoeringskosten van de betreffende maatregelen komen ook de voorbereidingskosten voor uw rekening, zoals bijvoorbeeld de toezicht- en begeleidingskosten van ons ambtelijk apparaat. Voorts zij opgemerkt dat verbreking van het zegel als misdrijf strafbaar is gesteld in artikel 199 van het Wetboek van Strafrecht.

NB. Aangezien onze prioriteit op dit moment is gelegen in het beëindigen van het strijdige gebruik van de loods ten behoeve van de logiesfunctie c.q. camping, beperkt de last onder bestuursdwang zich thans tot de verzegeling zoals hiervoor omschreven. Dit heeft tot gevolg dat wij met betrekking tot de overtreding van artikel 40 lid 1 sub a en b inzake de opslagloods vooralsnog niet optreden. Dit neemt echter niet weg dat wij ons hiertoe uitdrukkelijk het recht voorbehouden. Ten aanzien van deze overtredingen zullen wij dan uiteraard nog een besluit moeten nemen.

2. oplegging van een last onder dwangsom als bedoeld in de artikelen 5:32 en verder Awb teneinde te bewerkstelligen dat het gebruik van uw perceel als camping wordt gestaakt en gestaakt wordt gehouden, dat wil zeggen dat de overtreding van het bestemmingsplan op dit punt ongedaan wordt gemaakt en ongedaan wordt gehouden alsmede de overtreding van artikel 8.1 Wet milieubeheer wordt beëindigd en beëindigd wordt gehouden.

De toepassing van de dwangsommaatregel kunt u echter voorkomen door alsnog uit eigen beweging vóór 20 mei 2010 het gebruik als camping te staken en gestaakt te houden. Indien wij na 20 mei 2010 constateren dat nog steeds sprake is van gebruik als camping, dat wil zeggen dat er kampeermiddelen aanwezig zijn, verbeurt u een dwangsom van € 7.000,- per week met een maximum van € 35.000,-.



SINT-OEDENRODE

Gemeente

3. oplegging van last onder dwangsom als bedoeld in de artikelen 5:32 Awb teneinde te bewerkstelligen dat de paardrijbak wordt verwijderd en verwijderd wordt gehouden.

De toepassing van de dwangsommaatregel kunt u echter voorkomen door alsnog uit eigen beweging vóór 20 mei 2010 het gebruik van het gedeelte van uw perceel als rijbak ongedaan te maken en de rijbak alsmede het hekwerk te verwijderen en verwijderd te houden. Indien wij na 20 mei 2010 constateren dat het perceel nog steeds als rijbak in gebruik is alsmede de rijbak niet verwijderd is, verbeurt u een dwangsom van € 500,- per week met een maximum van € 15.000,-

Indien na het bereiken van het maximale bedrag aan verbeurde dwangsommen de overtredingen voortduren, kunnen wij u een nieuwe last onder dwangsom opleggen of door middel van het toepassen van bestuursdwang aan de strijdige situatie een einde maken.

Bezwaarmogelijkheden

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit bezwaar maken bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint-Oedenrode. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na de datum van verzending van dit besluit.

Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en moet tenminste bevatten:

1. de naam en het adres van de indiener;
2. de dagtekening;
3. een aanduiding/omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt (graag onderwerp en datum vermelden) en
4. de gronden van het bezwaar (motivering).

Voorts kan op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de Voorzieningenrechter te 's-Hertogenbosch worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Het vragen van een voorlopige voorziening is mogelijk indien u binnen de genoemde termijn ook een bezwaarschrift indient. U dient derhalve bij aanvraag van een voorlopige voorziening een afschrift van het bezwaarschrift mee te sturen.

Het verzoek om voorlopige voorziening moet gericht worden aan:

De Voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch
Sector bestuursrecht
Postbus 90125
5200 MA 's-Hertogenbosch

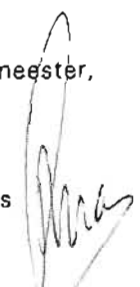
Om er zeker van te zijn dat u deze brief ontvangt, zenden wij u deze zowel aangetekend als per gewone post. Tevens hebben wij een afschrift van dit besluit per fax aan uw gemachtigde verzonden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,
de secretaris,

de burgemeester,


P.J.E. van de Loo


P.M. Maas