

Toer en Wieler Club "De Kempen"
Monseigneur Smetsstraat 45
5551AB VALKENSWAARD

Kenmerk: HZH 20028
Onderwerp: Gebreken aan vastgoed op orde brengen
Behandeld door: S.M.P. Looijmans
Bijlage: 1
Datum: 25 juni 2020

Geacht bestuur,

Zoals bij u bekend is er ten aanzien van de door uw vereniging in gebruik zijnde bouwwerken op het door u gehuurde terrein aan de Monseigneur Smetsstraat 45 te Valkenswaard sprake van achterstallig onderhoud en bouwen zonder omgevingsvergunning.

Op maandag 22 juni 2020 hebben wij vanuit toezicht en handhaving met u een gesprek gevoerd over de mogelijkheden die u ter beschikking heeft om gebreken en strijdigheden op te lossen. Wij hebben aangegeven dat u hier samen met de afdeling vastgoed van gemeente Valkenswaard verantwoordelijk voor bent. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Valkenswaard zal ter attentie van de afdeling vastgoed van ons eenzelfde brief ontvangen.

Te verrichten werkzaamheden, acties en termijnen

Veiligheid van bouwwerken

De exacte gebreken per bouwwerk en of installatie staan omschreven in de onderzoeksrapporten en overzichten zoals per mail naar u verzonden op 28 april 2020 en 13 mei 2020. In de bijlage hebben wij als herinnering een uitsnede gemaakt van de gebreken welke moeten worden hersteld met betrekking tot de bouwwerken zoals die door uw vereniging in gebruik zijn. In de een na laatste kolom staat per gebrek aangegeven binnen welke termijn dat gebrek opgeheven dient te zijn. De genoemde termijn begint te lopen vanaf de dag na het verzenden van deze brief.

Bouwen zonder vergunning

Omdat u géén omgevingsvergunning heeft voor de gerealiseerde bebouwing is er sprake van overtreding van artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo is namelijk bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk. Wij verzoeken u dan ook om binnen 3 maanden de bouwwerken zonder vergunning te verwijderen of een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Door middel van een aanvraag omgevingsvergunning kan een legalisatieonderzoek gestart worden. De aanvraag zal beoordeeld worden en getoetst worden aan het beleid van de gemeente Valkenswaard. De uitkomst kan op voorhand niet gegeven worden. Ook deze termijn begint te lopen vanaf de eerste dag na verzending van deze brief.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling wordt een aanvrager om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk in beginsel verondersteld belanghebbende te zijn bij een beslissing op de door hem ingediende aanvraag. Dit is anders indien aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt doordat bijvoorbeeld de grondeigenaar geen toestemming geeft, het is dus van belang om hierover in gesprek te treden met de grondeigenaar alvorens een vergunning aan te vragen.

Gebouwen in strijd met het bestemmingsplan

Daarbij is geconstateerd dat er meer aan m2 gebouwen is gebouwd dan volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van artikel 2.1, aanhef lid 1 en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren dat bestaat uit het gebruiken van gronden in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Die vereiste omgevingsvergunning hebben wij u niet verleend. Wij verzoeken u dan ook om binnen 3 maanden de gebouwen zonder vergunning te verwijderen of een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen voor het strijdig gebruik van het perceel ten behoeve van de bouw van deze gebouwen.

Mocht u geen gehoor geven aan de gevraagde acties in deze brief dan zijn wij genooddaakt over te gaan tot het opleggen van ofwel een last onder dwangsom en/of bestuursdwang. Wij verwachten echter dat u het niet zover laat komen en hopen op uw vrijwillige medewerking.

Wilt u meer weten?

Indien u inhoudelijke vragen heeft over de te verrichte werkzaamheden en acties dan kunt u contact opnemen met toezichthouder mevrouw A. Broek. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag op telefoonnummer (040) 2083502 op per mail annemieke.broek@valkenswaard.nl. Wanneer u nadere informatie wenst over deze brief en/of de procedure, dan kunt u contact opnemen met mevrouw S. Looijmans. Bereikbaar van maandag tot en met donderdag. Het telefoonnummer is (040) 2083661. Mailen kan natuurlijk ook. Het e-mail adres is suzan.looijmans@valkenswaard.nl.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

J.C.A.M.C. Peels,
Teammanager Klantcontact Omgeving.