

Rond Deel, stuk grasland, 16, 18 en 22, 5531AH BLADEL (44572)

Bijzonder object



Beschrijving

a. het perceel bouwland met twee (2) varkensstallen en in pandige woning te 5531 AH Bladel, Rond Deel 22, bij het kadaster bekend als gemeente BLADEL sectie H nummer 348, groot achtendertigduizend zeventig vierkante meter (38.070 m²);
hierna te noemen: "kavel a."; op kavel a rust de navolgende publiekrechtelijke beperking:
Bestuursdwangbesluit of dwangsbesluit, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
Betrokken gemeente: Bladel;
Afkomstig uit stuk: 117, ingeschreven op veertien december tweeduizend vijftien;
b. het woonhuis met bedrijfsgebouwen te 5531 AH Bladel, Rond Deel 16 en 18, bij het kadaster bekend als gemeente BLADEL sectie H nummer 1637, groot éénentachtigduizend vijfthonderd vijfenvijftig vierkante meter (81.555 m²);
hierna te noemen: "kavel b."; op kavel b rust de navolgende publiekrechtelijke beperking:
Bestuursdwangbesluit of dwangsbesluit, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
Betrokken gemeente: Bladel;
Afkomstig uit stuk: 117, ingeschreven op veertien december tweeduizend vijftien;
c. een perceel grasland te Bladel aan de Rond Deel, bij het kadaster bekend als gemeente BLADEL sectie H nummer 1675, groot vijftienduizend zevenhonderd twintig vierkante meter (15.720 m²);
hierna te noemen: "kavel c."; gemelde kavel c is gedeeltelijk belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht en met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: Brabant Water N.V., gevestigd in 's-Hertogenbosch;

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Zuid donderdag 16 januari 2020
Inzet	donderdag 16 januari 2020 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 16 januari 2020 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	Seydlitz Notarissen Allerheiligenweg 1 4834 TM Breda T: 076 560 78 00 F: 076 560 78 01 E: notaris@seydlitz.nl

Behandelaar Nancy Bagchus

Objectinfo

Woningtype Bijzonder object

Bezichtiging Niet mogelijk

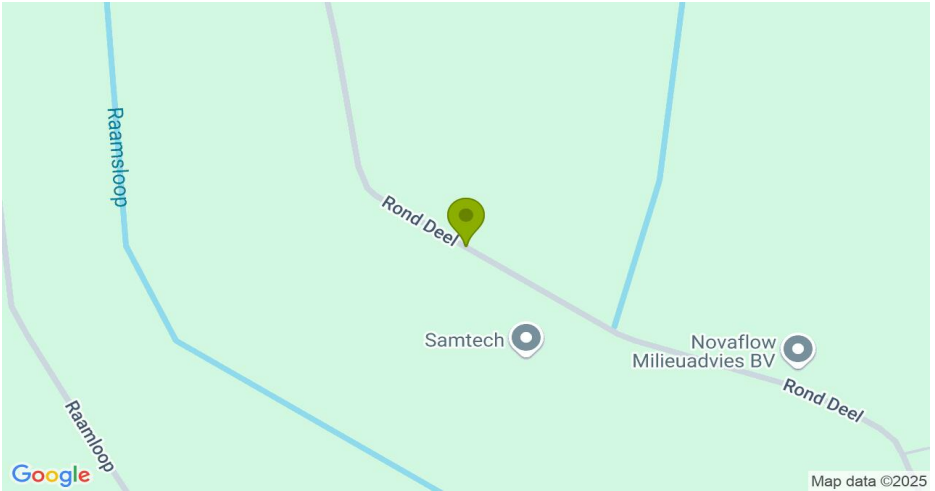
Soort eigendom

Gebruik GedeeltelijkVerhuurd

Financieel

Lasten

Indicatie kosten veiling € 18.353,00 (per 23-12-2019 om 12:02 uur)



Bijlage

44527_E-mail gemeente Bladel 30-9-2019.pdf

Alina Driesen - Seydlitz Notarissen

Van: Sijors Verouden <S.Verouden@bladel.nl>
Verzonden: maandag 30 september 2019 16:07
Aan: Alina Driesen - Seydlitz Notarissen
Onderwerp: RE: 34464; verzoek om informatie
Bijlagen: Last onder bestuursdwang.pdf; last onder dwangsom.pdf

Categorieën: Opgeslagen bij dossier

Geachte mevrouw Driesen,

Hierbij de antwoorden op uw vragen:

1. Er geldt geen voorbereidingsbesluit;
2. Bij ons is niet bekend of er sprake is van bodemverontreiniging;
3. De gemeente heeft geen en is niet voornemens om een besluit te nemen krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten;
4. Bijgevoegd zenden wij u een kopie van de betreffende besluiten toe;
5. Nee, overtreding 2a uit de last onder dwangsom is inmiddels opgeheven;
6. Idem, er zijn wel diverse andere overtredingen (milieu, strijd met het bestemmingsplan) die opgeheven moeten worden;
7. Hieronder de uitsneden uit de plannen die op www.ruimtelijkeplannen.nl terug te vinden zijn:

Rond Deel 14 en 18





Met vriendelijke groet,

mr. drs. Sjors Verouden
Jurist Gemeente Bladel



Afdeling Dienstverlening en Bedrijfsvoering
Team Algemeen Bestuurlijke Zaken (ABZ)
Postbus 11
5530 AA Bladel
tel. 0497-361673
e-mail: s.verouden@bladel.nl
aanwezig: maandag, woensdag en vrijdagochtend
www.bladel.nl



Van: Info Bladel

Verzonden: maandag 30 september 2019 15:41

Aan: Sjors Verouden <S.Verouden@bladel.nl>
Onderwerp: FW: 34464; verzoek om informatie

Van: Alina Driesen - Seydlitz Notarissen <Alina@Seydlitz.nl>

Verzonden: maandag 30 september 2019 15:06

Aan: Info Bladel <info@bladel.nl>

Onderwerp: 34464; verzoek om informatie

Betreft: executoriale veiling Rond Deel 16, 18 en 22 in 5531 AH Bladel, bij het kadaster bekend als gemeente Bladel sectie H nummers 1637, 1675 en 348, ten name van de heer J.J.M. van Sambeek

Geachte dames/heren,

In verband met een door mij op kantoor in behandeling zijnde transactie met betrekking tot bovengemelde registergoederen zou ik u willen verzoeken mij op korte termijn een eventuele verklaring omtrent het gebruik (gebruiksverordening) van de registergoederen.

Tevens verneem ik graag of:

1. er een voorbereidingsbesluit ex artikel 3:7 Wet Ruimtelijke Ordening geldt;
2. er sprake is van bodemverontreiniging;
3. de gemeente een besluit heeft genomen of voornemens is te nemen krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten met betrekking tot voornoemde percelen;
4. ten aanzien van de onroerend goederen besluiten bekend zijn als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPB) voor zover niet vermeld in de openbare registers; Volgens de door mij genomen inzage in het Kadaster is er voor de adressen Rond Deel 16, 18 en 22 op 14 december 2015 een bestuursdwangbesluit of dwangsbesluit ingeschreven. Graag ontvang ik nadere informatie alsmede een kopie van het ingeschreven stuk;
5. met betrekking tot de registergoederen de gemeente binnenkort voornemens is een aanschrijving als bedoeld in de Woningwet te doen uitgaan (ook in verband met mogelijke illegale bebouwing).
6. er wellicht sprake is van illegale bebouwing en mochten er vermoedens bestaan in die richting de voor het pand verleende bouwvergunningen (indien aanwezig bij u) van u ontvangen;
7. tot slot ontvang ik graag een kopie van het van toepassing zijnde bestemmingsplan.

Indien vorenstaande vragen door verschillende afdelingen dienen te worden behandeld, zou ik u willen verzoeken daarvoor zorg te dragen.

De eventuele kosten zullen voldaan op de door u aan te geven wijze.

Tot slot kan ik u hierbij berichten dat de ontvangen informatie door ons kantoor zal worden gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,

Alina Driesen



KANTOOR BREDA:

Ginnekenweg 284, 4835 NK
Postbus 4919, 4803 EX Breda
T 076 - 5 60 78 00

KANTOOR ROSENDAAL

Laan van Brabant 60, 4701 BL
Postbus 181, 4700 AD Roosendaal
T 0165 - 39 30 28

WWW.SEYDLITZ.NL

KVK: 59681640

BTW-NU

FACEBOOK - LINKEDIN - NIEUWSBRIEF - REVIEWS -

PRIVACYVERKLARING

ALGEMENE VOORWAARDEN

De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor bovvermelde geadresseerden. Gebruik van de inhoud van dit e-mailbericht door de afzender of geadresseerde is onrechtmatig. Mocht dit e-mailbericht ten onrechte bij u terechtgekomen zijn, dan verzoeken wij u vriendelijk Seydlitz Notarissen B.V. doet wat mogelijk is om het versturen van ongewenste e-mailberichten tegen te gaan, maar aanvaardt geen aansprakelijkheid veroorzaakt wordt als gevolg van een ontvangen e-mailbericht. Seydlitz Notarissen B.V. vericht haar diensten uitsluitend en onder toepasselijkheid Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van de aansprakelijkheid en zijn aangepast en gedeponseed bij de rechtbank

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. De volledige tekst vindt u op:
<http://www.kempengemeenten.nl/maildisclaimer>

Bijlage

44527_last onder dwangsom 14-12-2015.pdf



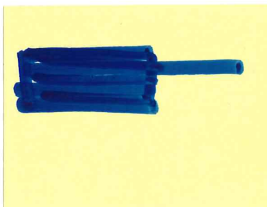
Gemeente Bladel



Economisch hart van de Kempen

Bladel
Casteren
Hapert
Hoogeloon
Netersel

uw brief:
uw kenmerk:
ons kenmerk: 15u.08718
zaaknummer: Z150001448
behandeld door: mevrouw K. Teurlincx
telefoonnummer: 0497-361636
bijlage(n): 1
onderwerp: last onder dwangsom
datum: 10 december 2015
verzonden:



14 DEC. 2015

Geachte 

Op 9 september 2014 heeft u van ons een brief ontvangen met kenmerk 14u.07640, waarin een aantal overtredingen van de Wet milieubeheer en van bestemmingsplan-bepalingen is benoemd. Daarbij zijn termijnen genoemd waarbinnen van u werd verwacht dat de overtredingen zouden worden opgeheven. Tijdens controlebezoeken is vastgesteld dat ten aanzien van een aantal overtredingen nog niets was gedaan of onvoldoende vooruitgang was geboekt om ze op te heffen. Daarom hebben wij u in onze brief, met kenmerk 15u.05185, in kennis gesteld van ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom indien de overtredingen niet binnen de genoemde begunstigingstermijnen zijn beëindigd. Op 11 september 2015 is een hercontrole uitgevoerd. Tijdens de controle is gebleken dat de overtredingen niet beëindigd zijn. Hiervoor leggen wij u een last onder dwangsom op. In deze brief kunt u lezen hoe wij tot dit besluit gekomen zijn.

Vergunningsituatie

Agrarische activiteiten

Voor het agrarisch bedrijf is op 1 januari 1993 een vergunning verleend voor 500 vleesstieren en 50 vleeskalveren. Op 8 december 1998 is een revisievergunning verleend voor het houden van varkens (in plaats van stieren) en het verwerken van aardappels. De varkenshouderij is nooit gerealiseerd, waardoor dit deel van de vergunning van rechtswege is vervallen. Hiermee bleef de oude vergunning rechtsgeldig.

Loonwerk en grondverzet

Op 13 april 2005 is een milieuvergunning verleend voor het oprichten een agrarisch verwant bedrijf (Groothandel in Aardappelproducten, hierna GAP) voor de volgende activiteiten:

- opslag van anorganische meststoffen en bestrijdingsmiddelen;
- op- en overslaan van grond;
- stalling van grondverzetmachines en loonwerkmachines;
- onderhoud aan voertuigen;
- opslag van maximaal 49 m3 bedrijfsafvalstoffen, zoals organische mest en snoeiafval.

Op 27 juni 2007 is aan GAP een veranderingsvergunning verleend voor:

- het bewerken van snoeihout tot biomassa;
- het sorteren van bouw-, sloop- en bedrijfsafval;
- het verwerken van puin tot granulaat;
- op- en overslag van grond en granulaat;
- opslag van restafval, metalen, kunststof en steenachtig afval in containers;
- opslag van aardappelen.

Postbus 11
5530 AA Bladel

Markt 21
5531 BC Bladel
Tel.: 0497-361636
Fax: 0497-361600
E-mail: info@bladel.nl

BTW nr.: NL00.19.02.659.B.01
IBAN: NL02 BNGH 0285 0011 59
BIC: BNGHNL2G
KVK: 17272566

Planologische situatie

Alle percelen vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'.

Het perceel Rond Deel 14, 16 en 18 heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant'.

Het bouwvlak op het perceel Rond Deel 20 heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2'.

Het bouwvlak op het perceel Rond Deel 22 heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1'.

De gronden links van Rond Deel 14, 16 en 18 en de gronden buiten het bouwvlak Rond Deel 20 en Rond Deel 22 hebben de enkelbestemming 'Agrarisch'.

De gronden van alle 3 de percelen tegen het water (genaamd de Raamsloop) hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Overtredingen

In de eerder genoemde waarschuwingsbrief van 9 september 2014 en in ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom, hebben wij de overtredingen genummerd van 1 t/m 10. In deze brief zullen wij dezelfde nummering aanhouden. De in de waarschuwingsbrief genoemde overtredingen onder punt 3, 4, 6 en 10 zijn niet meegenomen in deze last onder dwangsom omdat deze overtredingen reeds beëindigd zijn of omdat hier niet handhavend tegen opgetreden kan worden.

1.

In voorschrift 6.1.1 van de op 27 juni 2007 aan GAP verleende veranderingsvergunning is opgenomen dat de totale opslag van afvalstoffen niet meer mag bedragen dan 1.000 m³.

De opslag van afvalstoffen op het adres Rond Deel 14/16 heeft een volume groter dan 1.000 m³. Tijdens de inventarisatie in mei 2013 bedroeg de opslag naar schatting ca. 3.500 m³. Tijdens de controle op 26 mei 2015 is geconstateerd dat er geen puin was afgevoerd en de hoeveelheid snoei- en groenafval was toegenomen ten opzicht van de inventarisatie in 2013. Tijdens de controle op 11 september 2015 is geconstateerd dat er een aanvang is gemaakt met het afvoeren van de hoeveelheid puin. Naar schatting is de helft van het puin afgevoerd.

De veranderingsvergunning wordt aangemerkt als een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omdat de betreffende activiteit op grond van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) nog als vergunningplichtig is aangemerkt. De Wabo bepaalt dat het verboden is te handelen in strijd met een voorschrift van een omgevingsvergunning dat betrekking heeft op activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder e. Doordat de opslag van afvalstoffen meer bedraagt dan 1.000 m³ handelt u in strijd met artikel 2.3, onder a van de Wabo.

2.

Op het perceel Rond Deel 14, 16, 18 ligt deels de enkelbestemming 'Bedrijf', deels de enkelbestemming 'Agrarisch' en deels de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

2a

Op het perceel staat een in aanbouw zijnde loods waarvan de bouw door ons op 26 januari 2012 is stilgelegd omdat de loods werd gebouwd in afwijking van de door ons verleende bouwvergunning d.d. 23 juli 2009, met kenmerk B2009/132RB. Tijdens de controles op 26 mei 2015 en op 11 september 2015 is geconstateerd dat de loods niet is aangepast. De Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk. Door de loods te bouwen in afwijking van de verleende vergunning handelt u in strijd met artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo.

2b

Tevens worden er goederen en materialen opgeslagen buiten het bouwvlak. Tijdens de controles op 26 mei 2015 en op 11 september 2015 is geconstateerd dat de opslag buiten het bouwvlak niet is beëindigd. Er is geen enkel ruimtelijk onderbouwd initiatief ingekomen of besproken dat een basis biedt voor aanpassing van (de vorm van) het bouwvlak.

De gronden waar de opslag plaatsvindt heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. In artikel 6.3 van het geldende bestemmingsplan zijn de specifieke gebruiksregels opgenomen. Hierin staat dat tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval wordt gerekend het gebruik voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond. De Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Door de opslag buiten het bouwvlak handelt u in strijd met artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo.

5.

Agrarische activiteiten

Op het perceel Rond Deel 14, 16, 18 wordt geen vee gehouden. De verbouwde rundveestal wordt gebruikt voor andere doeleinden en de voormalige aardappelloods is afgebrand. De vigerende vergunning is niet actueel.

Loonwerk en grondverzet

Op de tekening behorende bij de vergunning van 13 april 2005 is een bedrijfspand getekend met een machineberging, boxen voor verhuur en sleufsilos voor de opslag van diverse soorten zand, potgrond, etc.. Dit alles is niet gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor een gebouw waarin de onderhoudswerkplaats en 'een niet tot de aanvraag behorende ruimte' (behorend bij vergunning agrarisch bedrijf) zijn ondergebracht.

Op de tekening behorend bij de vergunning van 27 juni 2007 is op de plaats van het bedrijfspand - met een machineberging, boxen voor verhuur en sleufsilos - een overdekte aardappelopslag getekend. Deze is niet gerealiseerd. Op deze plaats wordt nu sloofafval opgeslagen. Ook deze vergunning is niet actueel.

Inmiddels is de aanwezige hoeveelheid groenafval gegroeid en is een experiment opgestart om het afvalwater van de aardappelverwerking te zuiveren. Deze activiteiten zijn ook niet vergund.

Tijdens de controles op 26 mei 2015 en 11 september 2015 is vastgesteld dat er nog geen begin is gemaakt met het opstellen van een aanvraag voor een nieuwe omgevingsvergunning.

De Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het veranderen of veranderen van de werking van een inrichting. Omdat uw inrichting gewijzigd is zonder dat wij u hiervoor een omgevingsvergunning hebben verleend handelt u in strijd met artikel 2.1, eerste lid onder e van de Wabo.

7.

Een bijgebouw bij de woning Rond Deel 14 is in gebruik als afhankelijke woonruimte of mantelzorgwoning. Vanaf 1 november 2014 valt deze huisvesting onder de vergunningsvrije regeling. Er dient wel aangetoond te worden dat er sprake is van mantelzorg. Dit kan bijvoorbeeld aangetoond worden door een verklaring van een huisarts of een wijkverpleegkundige aan ons te overhandigen.

De gronden waar de bewoning plaatsvindt heeft de enkelbestemming 'Bedrijf'. In artikel 7.2.3 van het geldende bestemmingsplan zijn de regels opgenomen voor bedrijfs-

woningen en bijbehorende bijgebouwen. Hierin staat dat één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het aantal wooneenheden 0 of 2 bedraagt. Op de verbeelding is geen 0 of 2 aanduiding opgenomen bij dit perceel. De Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Aangezien de behoefte van de mantelzorgwoning niet is aangetoond, handelt u in strijd met artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo.

8.

Op het perceel Rond Deel 20 vindt stalling plaats van opleggers, grond en andere materialen. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' en is bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening, met dien verstande dat een veehouderij niet is toegestaan. Op 26 mei 2015 en op 11 september 2015 is geconstateerd dat op dit perceel opslag en stalling plaatsvindt. Er zijn geen agrarische activiteiten. De gronden waar de opslag en stalling plaatsvindt heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2'. In artikel 5.1 van het geldende bestemmingsplan is de bestemmingsomschrijving opgenomen. Hierin staat dat de op de verbeelding voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' aangewezen gronden bestemd zijn voor een agrarische bedrijfsuitoefening, met dien verstande dat een veehouderij niet is toegestaan. De Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Omdat de stalling en de opslag niet passen binnen de geldende bestemming handelt u in strijd met artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo.

9.

Op het perceel Rond Deel 22 worden werknemers gehuisvest. De gronden waar de huisvesting plaatsvindt heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1'. In artikel 4.5 van het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat het bevoegd gezag kan afwijken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers. Wij hebben echter nog geen ontvankelijk aanvraag van u mogen ontvangen. De Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De huisvesting van de werknemers zonder omgevingsvergunning is in strijd met artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo.

Zienswijze

In ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom hebben wij u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze kenbaar te maken. Hiervan heeft u geen gebruik gemaakt.

Legalisatieonderzoek

Voorafgaande aan de beslissing over het al dan niet opleggen van een last onder dwangsom dient onderzocht te worden of de situatie te legaliseren is.

Uw perceel is gelegen in bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014".

Overtredding 1:

De totale opslag van afvalstoffen zou volgens de aanvraag milieuvergunning nooit meer dan 1000 m³ bedragen. Dit is in de vergunning overgenomen als maximum. Voor de opslag van afvalstoffen meer dan 1.000 m³ is geen legalisatiemogelijkheid.

Overtredding 2a:

De gebouwde loods is gebouwd in afwijking van de verleende vergunning. Tevens is de loods gebouwd buiten het bouwvlak. Er is geen aanvraag ingediend die passend is



Gemeente Bladel

Bladel
Casteren
Hapert
Hoogeloon
Netersel

binnen de planregels. Gezien bovenstaande behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden.

Overtreding 2b:

Zoals aangegeven, heeft het perceel waarop de opslag plaatsvindt de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden" en is de opslag daarmee in strijd met de Wabo.

Binnenplanse afwijking

Een binnenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo voor het legaliseren van de zonder omgevingsvergunning aanwezige opslag van goederen en materialen behoort niet tot de mogelijkheden, blijkens de regels van het bestemmingsplan.

Buitenplanse afwijking

Een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef en sub a onder 2 Wabo behoort niet tot de mogelijkheden, omdat geen van de uitzonderingen van artikel 4 van Bijlage II Bor van toepassing is op uw situatie. Een tijdelijke afwijking behoort niet tot de mogelijkheden, aangezien er geen feiten of omstandigheden zijn die de tijdelijkheid van de opslag aantonen.

Voorts is er ook geen aanvraag ingediend die passend is binnen de planregels. Gezien bovenstaande behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden.

Overtreding 5:

De vergunde situatie komt niet overeen met de feitelijke situatie. Omdat nog geen ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning is ontvangen is er geen sprake van concreet zicht op legalisatie.

Overtreding 7:

Zoals aangegeven, heeft het perceel waarop de mantelzorgwoning staat de bestemming "Bedrijf" en is de mantelzorgwoning daarmee in strijd met de Wabo.

Binnenplanse afwijking

Een binnenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo voor het legaliseren van de zonder omgevingsvergunning aanwezige mantelzorgwoning behoort tot de mogelijkheden, blijkens de regels van het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat er geen aanvraag is ingediend die passend is binnen de planregels behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden.

Overtreding 8:

Zoals aangegeven, heeft het perceel waarop de stalling en opslag plaatsvindt de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2" en is de stalling en de opslag daarmee in strijd met de Wabo.

Binnenplanse afwijking

Een binnenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo voor het legaliseren van de zonder omgevingsvergunning aanwezige stalling van opleggers en opslag van grond en materialen behoort niet tot de mogelijkheden, blijkens de regels van het bestemmingsplan.

Buitenplanse afwijking

Een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef en sub a onder 2 Wabo behoort niet tot de mogelijkheden, omdat geen van de uitzonderingen van artikel 4 van Bijlage II Bor van toepassing is op uw situatie. Een tijdelijke afwijking behoort niet tot de mogelijkheden, aangezien er geen feiten of omstandigheden zijn die de tijdelijkheid van de opslag aantonen.

Voorts is er ook geen aanvraag ingediend die passend is binnen de planregels en wenst ons college niet mee te werken aan een afwijking hieraan. Gezien bovenstaande behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden.

Overtreding 9:

Zoals aangegeven, heeft het perceel waarop de tijdelijke werknemers tijdelijk gehuisvest worden de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1" en is de tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers daarmee in strijd met de Wabo.

Binnenplanse afwijking

Een binnenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo voor het legaliseren van de zonder omgevingsvergunning aanwezige tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers behoort tot de mogelijkheden, blijkens de regels van het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat er geen aanvraag is ingediend die passend is binnen de planregels behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden.

Belangenafweging

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 bestuursdwang of 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.

Na afweging van alle in het onderhavige geval aanwezige belangen is ons niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden bestaan die ons van het opleggen van een last onder dwangsom moeten doen afzien. Hoewel wij beseffen dat u een zeker belang heeft bij voortzetting van de illegale situatie, zijn wij van mening dat onder meer het algemeen belang moet prevaleren.

Last onder dwangsom

U kunt de overtredingen beëindigen door het treffen van de volgende maatregelen:

Overtreding 1:

Het blijvend terugbrengen van de totale hoeveelheid opgeslagen afvalstoffen tot in totaal 1000 m³ op het perceel Rond Deel 14, 16, 18.

Overtreding 2a:

Het verwijderen en verwijderd houden van de in aanbouw zijnde loods of het aanpassen van de in aanbouw zijnde loods overeenkomstig de verleende vergunning op het perceel Rond Deel 14, 16, 18.

Overtreding 2b:

Het verwijderen en verwijderd houden van de opgeslagen goederen en materialen buiten het bouwvlak op het perceel Rond Deel 14, 16, 18.

Overtreding 5:

Het uitvoeren van de activiteiten overeenkomstig de geldende milieuvergunning op het perceel Rond Deel 14, 16, 18.

Overtreding 7:

Het beëindigen en beëindigd houden van het gebruik van het bijgebouw op het perceel Rond Deel 14, 16, 18 als mantelzorgwoning.



Gemeente Bladel

Bladel
Casteren
Hapert
Hoogeloon
Netersel

Overtreding 8:

Het beëindigen en beëindigd houden van alle opslag en stalling op het perceel Rond Deel 20.

Overtreding 9:

Het beëindigen en beëindigd houden van de huisvesting van de werknemers op het perceel Rond Deel 22.

Indien u deze maatregelen treft binnen de volgende termijnen, zal er geen dwangsom verbeurd worden:

Overtreding 1:

1 maand na verzending van deze brief.

Overtreding 2a:

3 maanden na verzending van deze brief.

Overtreding 2b:

2 maanden na verzending van deze brief.

Overtreding 5:

3 maanden na verzending van deze brief.

Overtreding 7:

2 maanden na verzending van deze brief.

Overtreding 8:

2 maanden na verzending van deze brief.

Overtreding 9:

2 maanden na verzending van deze brief.

Heeft u de overtredingen niet of onvoldoende ongedaan gemaakt binnen de genoemde begunstigingstermijn, dan leggen wij de volgende dwangsommen op:

Overtreding 1:

€ 4.000,00 per week dat sprake is van overtreding van artikel 2.3 onder a Wabo vanwege de opslag van meer dan 1000 m³ afvalstoffen, met een maximum van € 24.000,00.

Overtreding 2a:

€ 2.000,00 per week dat sprake is van overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo vanwege het bouwen van een loods in afwijking van de bouwvergunning, met een maximum van € 20.000,00.

Overtreding 2b:

€ 10.000,00 per week dat sprake is van overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo vanwege de opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, met een maximum van € 60.000,00.

Overtreding 5:

€ 2.500,00 per week dat sprake is van overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder e.2 Wabo vanwege het veranderen van een inrichting voor de activiteit milieu op het adres Rond Deel 14, 16, met een maximum van € 15.000,00.

Overtreding 7:

€ 10.000,00 per week dat sprake is van overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo vanwege de mantelzorgwoning, met een maximum van € 60.000,00.

Overtreding 8:

€ 10.000,00 per week dat sprake is van overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo vanwege de opslag en de stalling op het perceel Rond Deel 20, met een maximum van € 60.000,00.

Overtreding 9:

€ 10.000,00 per week dat sprake is van overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo vanwege de huisvesting van de werknemers zonder omgevingsvergunning op het perceel Rond Deel 22, met een maximum van € 60.000,00.

Bij het bepalen van de dwangsommen is gebruik gemaakt van de Handreiking bestuurlijke sanctiemiddelen. Tevens hebben wij rekening gehouden met de aard en ernst van de overtreding en het mogelijk economisch voordeel dat u kunt behalen door het niet naleven van de wet- en regelgeving die van toepassing is.

Deze bevoegdheid hebben wij op grond van afdeling 5.3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 125 van de Gemeentewet.

Toepassing artikel 5.18 Wabo

Dit besluit geldt op grond van artikel 5.18 van de Wabo mede jegens de rechtsopvolger van degene aan wie dit besluit is opgelegd alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger.

Tot slot

Deze brief brengt geen wijziging in de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van andere bij de handhaving betrokken instanties.

Voor meer informatie over deze brief kunt u op maandag, dinsdag en donderdag contact opnemen met mevrouw K. Teurlinx van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving bereikbaar via telefoonnummer 0497-361665 of e-mail k.teurlinx@bladel.nl.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u hiertegen schriftelijk bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Bladel (Postbus 11, 5530 AA Bladel). Dat kan tot zes weken na de dag van verzending van het besluit. In uw bezwaarschrift moet staan tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom. Verder moet u uw naam, adres, telefoonnummer en de datum vermelden én het bezwaarschrift ondertekenen.

Indiening van een bezwaarschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld.

Daarom kunt u aan de voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Zo'n verzoek kunt u alleen indienen als u ook bezwaar hebt gemaakt. De rechter bepaalt dan of er een voorlopige regeling moet worden getroffen, omdat onmiddellijke uitvoering van het besluit voor u onherstelbare gevolgen kan hebben.

U moet het verzoek sturen naar:
de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

U moet een kopie van het bezwaarschrift meesturen.

Voor deze procedure bij de rechtbank bent u griffierecht verschuldigd.

U kunt het verzoekschrift om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site vindt u meer informatie.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Bladel,
namens dezen,



mevrouw drs. M.L.J. Van Camp, hoofd afdeling Dienstverlening en Bedrijfsvoering.

Bijlage

44527_Last onder bestuursdwang 13-3-2019.pdf

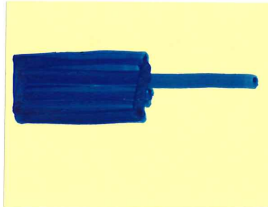


Gemeente Bladel

Bladel Casteren Hapert Hoogeloon Netersel



uw brief:
uw kenmerk:
ons kenmerk: 19u.01116
zaaknummer:
behandeld door: S. Verouden
telefoonnummer: 0497-361636
bijlage(n): 1
onderwerp: last onder bestuursdwang
verzonden: 13 MAART 2019



Geachte heer



Op 14 december 2015 hebben wij u een last onder dwangsom opgelegd inzake een aantal overtredingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op uw perceel. Deze last onder dwangsom is inmiddels al lange tijd onherroepelijk en alle dwangsommen die u vervolgens hebt verbeurd, zijn door ons ingevorderd. Tijdens een controle op 28 januari 2019 hebben wij geconstateerd dat de te grote hoeveelheid binnen het bouwvlak en de opslag buiten het bouwvlak onverminderd door gaat. Om deze reden leggen wij u nu een last onder bestuursdwang op. In deze brief kunt u lezen hoe wij tot dit besluit gekomen zijn.

Controle

Op 28 januari 2019 hebben wij een controle uitgevoerd op uw percelen aan het Rond Deel 14 t/m 22. Ten aanzien van de overtredingen op uw perceel genoemd onder 1, 2b en 5 van de last onder dwangsom van 14 december 2015 hebben wij geconstateerd dat er geen enkele verbetering is waar te nemen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlage. Hieronder staan de betreffende overtredingen met de bevindingen van onze toezichthouder:

Overtreding 1

1. Het opslaan van meer dan 1000 m3 aan afvalstoffen op het adres Rond Deel 16, in strijd met de omgevingsvergunning (milieu) die op 27 juni 2007 is verleend aan GAP. De overtreding kan ongedaan worden gemaakt door de opgeslagen hoeveelheid onder de 1000 m3 te brengen.

Ten aanzien van de opslag van groenafval en houtafval is de situatie, qua omvang en locatie, nauwelijks gewijzigd ten opzichte van onze laatste controle op 29 juni 2018. De hoeveelheid groenafval achter het bestaande bedrijfsgebouw heeft nog een omvang in de orde van grootte 4000 m3. Naar schatting 1500 m3 houtafval ligt in de loods in aanbouw. De totale hoeveelheid is daarmee nog steeds aanzienlijk meer dan 1000 m3. De strook groenafval (bladeren) op de bestemmingsgrens langs de loods in aanbouw is nog aanwezig. Deze is aangevuld met grond en beplant.

Overtredingen 2b

2b. De opslag van goederen en materialen buiten het bestemmingsvlak voor het perceel Rond Deel 16. De overtreding kan ongedaan worden gemaakt door de opslag buiten het bestemmingsvlak te beëindigen.

De opslag buiten het bestemmingsvlak is niet beëindigd.

Overtredingen 5

5. De vigerende omgevingsvergunning (milieu) voor het adres Rond Deel 16 is niet actueel. De overtreding kan ongedaan worden gemaakt door het indienen van een (ontvankelijke) aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit inrichting (milieu).
Er is geen aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Vergunningsituatie

Agrarische activiteiten

Voor het agrarisch bedrijf is op 1 januari 1993 een vergunning verleend voor 500 vleesstieren en 50 vleeskalveren. Op 8 december 1998 is een revisievergunning verleend voor het houden van varkens (in plaats van stieren) en het verwerken van aardappels. De varkenshouderij is nooit gerealiseerd, waardoor dit deel van de vergunning van rechtswege is vervallen. Hiermee bleef de oude vergunning rechts-geldig.

Loonwerk en grondverzet

Op 13 april 2005 is een milieuvergunning verleend voor het oprichten een agrarisch verwant bedrijf (Groothandel in Aardappelproducten, hierna GAP) voor de volgende activiteiten:

- opslag van anorganische meststoffen en bestrijdingsmiddelen;
- op- en overslaan van grond;
- stalling van grondverzetmachines en loonwerkmachines;
- onderhoud aan voertuigen;
- opslag van maximaal 49 m3 bedrijfsafvalstoffen, zoals organische mest en snoeiafval.

Op 27 juni 2007 is aan GAP een veranderingsvergunning verleend voor:

- het bewerken van snoeihout tot biomassa;
- het sorteren van bouw-, sloop- en bedrijfsafval;
- het verwerken van puin tot granulaat;
- op- en overslag van grond en granulaat;
- opslag van restafval, metalen, kunststof en steenachtig afval in containers;
- opslag van aardappelen.

Planologische situatie

De percelen vallen binnen het bestemmingsplan "Rond Deel 14, 16, 18" en "Buitengebied Bladel 2014". Het perceel Rond Deel 14, 16 en 18 heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant'. De gronden links van Rond Deel 14, 16, 18 hebben de enkelbestemming 'Agrarisch'. De gronden van de percelen tegen het water (genaamd de Raamsloop) hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Overtredingen

In de last onder dwangsom van 14 december 2015 hebben wij de overtredingen genummerd van 1 t/m 10. In deze brief zullen wij dezelfde nummering aanhouden, waarbij wij ons slechts richten op de opslag op en buiten het perceel Rond Deel 14, 16, 18 en het handelen zonder actuele milieuvergunning.

1. In voorschrift 6.1.1 van de op 27 juni 2007 aan GAP verleende veranderingsvergunning is opgenomen dat de totale opslag van afvalstoffen niet meer mag bedragen dan 1.000 m³.

De opslag van afvalstoffen op het adres Rond Deel 14, 16, 18 heeft een volume groter dan 1.000 m³. Tijdens de inventarisatie in mei 2013 bedroeg de opslag naar schatting ca. 3.500 m³. Tijdens de controle op 28 januari 2019 is geconstateerd dat de opslag ca. 5500 m3 bedraagt.

De veranderingsvergunning wordt aangemerkt als een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo omdat de betreffende activiteit op grond van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) nog als vergunningplichtig is aangemerkt. De Wabo bepaalt dat het verboden is te handelen in strijd met een voorschrift van een omgevingsvergunning dat betrekking heeft op activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder e. Doordat de opslag van afvalstoffen meer bedraagt dan 1.000 m³ handelt u in strijd met artikel 2.3, onder a van de Wabo.

2b. Er vindt opslag plaats buiten het bouwvlak. Tijdens de controle is geconstateerd dat de opslag buiten het bouwvlak niet is beëindigd. De gronden waar de opslag plaatsvindt, heeft de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. In de artikelen 3.3 en 6.3 van het geldende bestemmingsplan zijn de specifieke gebruiksregels opgenomen. Hierin staat dat tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval wordt gerekend het gebruik voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen,

stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond. De Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Door de opslag buiten het bouwvlak handelt u in strijd met artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo.

5.

Agrarische activiteiten

Op het perceel Rond Deel 14, 16, 18 wordt geen vee gehouden. De verbouwde rundveestael wordt gebruikt voor andere doeleinden en de voormalige aardappelloods is afgebrand. De vigerende vergunning is niet actueel.

Loonwerk en grondverzet

Op de tekening behorende bij de vergunning van 13 april 2005 is een bedrijfspand getekend met een machineberging, boxen voor verhuur en sleufsilo's voor de opslag van diverse soorten zand, potgrond, etc.. Dit alles is niet gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor een gebouw waarin de onderhoudswerkplaats en 'een niet tot de aanvraag behorende ruimte' (behorend bij vergunning agrarisch bedrijf) zijn ondergebracht.

Op de tekening behorend bij de vergunning van 27 juni 2007 is op de plaats van het bedrijfspand - met een machineberging, boxen voor verhuur en sleufsilo's - een overdekte aardappelopslag getekend. Deze is niet gerealiseerd. Op deze plaats wordt nu sloopafval opgeslagen. Ook deze vergunning is niet actueel.

Inmiddels is de aanwezige hoeveelheid groenafval gegroeid en is een experiment opgestart om het afvalwater van de aardappelverwerking te zuiveren. Deze activiteiten zijn ook niet vergund.

Tijdens de controle is vastgesteld dat er nog geen aanvraag voor een nieuwe omgevingsvergunning is ingediend. De Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het veranderen of veranderen van de werking van een inrichting. Omdat uw inrichting gewijzigd is zonder dat wij u hiervoor een omgevingsvergunning hebben verleend handelt u in strijd met artikel 2.1, eerste lid onder e van de Wabo.

Zienswijze

In de procedure inzake de opgelegde last onder dwangsom hebt u uw bezwaren kenbaar gemaakt, welke na advisering door de Commissie Bezwaarschriften grotendeels ongegrond zijn verklaard. Aan gezien uw gedachten omtrent de overtredingen bekend zijn, stellen wij u niet in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Legalisatieonderzoek

Voorafgaande aan de beslissing over het al dan niet opleggen van een last onder bestuursdwang dient onderzocht te worden of de situatie te legaliseren is.

Overtreding 1

De totale opslag van afvalstoffen zou volgens de aanvraag milieuvergunning nooit meer dan 1000 m³ bedragen. Dit is in de vergunning overgenomen als maximum. Voor de opslag van afvalstoffen meer dan 1.000 m³ bestaat geen legalisatiemogelijkheid.

Overtreding 2b

Zoals aangegeven, heeft het perceel waarop de opslag plaatsvindt de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" en is de opslag daarmee in strijd met de Wabo. Aan een afwijking ingevolge artikel 2.12 lid 1 Wabo voor opslag buiten het bouwvlak wenst ons college niet mee te werken. Er zijn recent concrete afspraken met u gemaakt om de opslag buiten het bouwvlak te verwijderen. Deze afspraken zijn geconcretiseerd in een actueel bestemmingsplan. Hiervan nu reeds afwijken is onlogisch. Voorts is er ook geen aanvraag ingediend die passend is binnen de planregels. Gezien bovenstaande behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden.

Overtreding 5

De vergunde situatie komt niet overeen met de feitelijke situatie. Omdat nog geen ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning is ontvangen is er geen sprake van concreet zicht op legalisatie.

Belangenafweging

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 bestuursdwang of 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.

Na afweging van alle in het onderhavige geval aanwezige belangen is ons niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden bestaan die ons van het opleggen van een last onder dwangsom moeten doen afzien. Hoewel wij beseffen dat u een zeker belang heeft bij voortzetting van de illegale situatie, zijn wij van mening dat onder meer het algemeen belang moet prevaleren.

Lastgeving (last onder bestuursdwang)

Op grond van artikel 125 Gemeentewet juncto artikel 5:25 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gelasten wij u de met artikel 2.1, lid 1 onder c en e van de Wabo strijdige situatie uiterlijk woensdag 20 maart 2019 te beëindigen. U kunt de overtredingen beëindigen door het treffen van de volgende maatregelen:

Overtreding 1

Het blijvend terugbrengen van de totale hoeveelheid opgeslagen afvalstoffen tot in totaal 1000 m³ op het perceel Rond Deel 14, 16, 18.

Overtreding 2b

Het verwijderen en verwijderd houden van de opgeslagen goederen en materialen buiten het bouwvlak op het perceel Rond Deel 14, 16, 18.

Overtreding 5

Het uitvoeren van de activiteiten overeenkomstig de geldende milieuvergunning op het perceel Rond Deel 14, 16, 18.

Bestuursdwang

Wij hebben besloten om door toepassing van bestuursdwang op te treden tegen de overtredingen zoals hierboven genoemd. Dit betekent dat wij door feitelijk handelen zelf een einde maken aan de overtreding van artikel 2.1, lid 1 onder a en e. Dit feitelijk handelen houdt in dat wij het perceel waar de opslag plaatsvindt met hekken afsluiten en verzegelen. De hieraan verbonden kosten zullen in dat geval ook op u worden verhaald. U kunt de feitelijke uitoefening van de bestuursdwang voorkomen door tijdig de genoemde maatregelen zelf te nemen.

Opslag Rond Deel 20 en 22

Wij hebben geconstateerd dat u tevens opslag heeft op de percelen Rond Deel 20 en 22. Indien wij constateren dat u de opslag gaat verplaatsen van Rond Deel 14, 16, 18 naar deze percelen zullen wij hier tegen op een zelfde wijze met een last onder bestuursdwang optreden.

Opslag opruimen

Wij willen u uiteraard in de gelegenheid blijven stellen de opslag op te ruimen. Indien u opslag wil afvoeren kunt u contact opnemen met de heer Verouden, die ervoor zorg zal dragen dat het hekwerk gedurende een korte periode geopend wordt, zodat de opslag onder toezicht afgevoerd wordt.

Toepassing artikel 5.18 Wabo

Dit besluit geldt op grond van artikel 5.18 van de Wabo mede jegens de rechtsopvolger van degene aan wie dit besluit is opgelegd alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger.

Meer informatie

Voor nadere informatie over de inhoud van deze brief kunt u contact opnemen met de heer mr. drs. S.M.W. Verouden van onze gemeente, te bereiken onder telefoonnummer 0497-361673 of per email via het mailadres: s.verouden@bladel.nl.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u hiertegen schriftelijk bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Bladel (Postbus 11, 5530 AA Bladel). Dat kan tot zes weken na de dag van verzending van het besluit. In uw bezwaarschrift moet staan tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom. Verder moet u uw naam, adres, telefoonnummer en de datum vermelden én het bezwaarschrift ondertekenen.

Indiening van een bezwaarschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kunt u aan de voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Zo'n verzoek kunt u alleen indienen als u ook bezwaar hebt gemaakt. De rechter bepaalt dan of er een voorlopige regeling moet worden getroffen, omdat onmiddellijke uitvoering van het besluit voor u onherstelbare gevolgen kan hebben.

U moet het verzoek sturen naar:

de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

U moet een kopie van het bezwaarschrift meesturen.

Voor deze procedure bij de rechtbank bent u griffierecht verschuldigd.

U kunt het verzoekschrift om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site vindt u meer informatie.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Bladel,
namens dezen,



mevrouw drs. M.L.J. Van Camp, hoofd afdeling Dienstverlening en Bedrijfsvoering.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44527.pdf

III - BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen/Verkaveling

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

De veiling vindt plaats in twee fasen, welke fasen op één dag zullen plaatsvinden, aansluitend aan elkaar:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

Het registergoed wordt bij de inzet per kavel apart en bij de afslag per kavel apart en in de volgende combinaties geveild, en wel als volgt:

- Kavel a.: afzonderlijk;
- Kavel b.: afzonderlijk;
- Kavel c.: afzonderlijk;
- **Het registergoed.**

2. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Overeenkomstig artikel 9 AVVE is de inzetpremie voor rekening van koper.

4. Financiële gegoedheid

De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle andere die aan de biedingen deelnemen moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 13 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

5. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting:
 - kavel a.: tweehonderd drieëntachtig euro (€ 283,00);
 - kavel b.: zeshonderd negenenzeventig euro (€ 679,00).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder

6 van deze voorwaarden bepaalde.

6. Achterstallige lasten

De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:

- niet van toepassing.

7. Bestemming

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonboerderij met bedrijfsruimten en stallen.

8. Gebruik bij de eigenaar

Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan de eigenaar en zijn gezin niet ingeschreven als bewoner op de adressen van het registergoed.

9. Gebruik bij derden

1. Volgens opgave van de gemeente staat op het adres Rond deel 18 de moeder van de eigenaar ingeschreven als bewoner en op het adres Rond deel 22 een derde.

Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op gemelde adressen van het registergoed.

2. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.

3. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:

- komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
- kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
- heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
- geen aanspraak jegens de verkoper;
- heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
- wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de

huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.

10. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Volgens een bericht van de gemeente Bladel met datum dertig september tweeduizend negentien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

Dwangsom

Op veertien december tweeduizend vijftien is door de gemeente Bladel een last onder dwangsom opgelegd inzake een aantal overtredingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en op dertien maart tweeduizend negentien is besloten bestuursdwang uit te oefenen. De overtredingen dienen door de koper op de veiling te worden opgegeven.

11. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

Voor erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen die betrekking hebben op kavel c. wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel, de dato twee december negentienhonderd zesennegentig. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve en ten laste van voorschreven onroerend goed enerzijds en ten behoeve en ten laste van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Reusel in sectie F nummer 411 anderzijds wordt ten deze verwezen naar voormelde akte op zestien november negentienhonderd éénentachtig voor notaris Van Cuijk voornoemd verleden, in welke akte onder meer woordelijk werd bepaald als volgt:

De comparanten onder I en II verklaarden voorts ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte onroerend goed en ten behoeve en ten laste van het aan de comparanten sub I verblijvende gedeelte van gemeld nummer 205 over en weer te vestigen als zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelsgedeelten zich thans ten opzichte van elkander bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootater en faecaliën – door rioleringswerken of anderszins – eventuele inbalking, inankering, overbouw, toevoer van licht en lucht.

De toevoer van gas, water en elektriciteit naar het verkochte geschiedt middels leidingen, welke zich bevinden in het aan verkopers verblijvende deel van gemeld

nummer 410, welke situatie gehandhaafd blijft, wordende een daartoe strekkende erfdiensbaarheid bij deze gevestigd ten behoeve van het verkochte registergoed als heersend erf en ten laste van het aan verkopers verblijvende gedeelte op gemeld nummer 410 als dienend erf.

OPSTALRECHT

Blijkens akte van ruilverkaveling op negenentwintig mei negentienhonderd vijftien voor notaris Murray ter standplaats Hilvarenbeek verleden, overgeschreven ten gemelde hypotheekantore op diezelfde dag in deel 2379 nummer 1, is gemeld nummer 410 belast met een recht van opstal ten behoeve van de te 's-Hertogenbosch gevestigde naamloze vennootschap N.V. Waterleidingmaatschappij Oost-Brabant uitsluitend strekkende tot hebben, inspecteren, onderhouden en vervangen van ondergrondse waterleidingbuis met bijbehoren."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die verplichtingen hierbij door koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

12. Onderhandse biedingen

Ten aanzien van het Registergoed geldt dat er geen onderhandse biedingen uitgebracht kunnen worden.

13. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *NIIV*:
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*:
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotariss*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie*:

het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarissen van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

6. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. *Internetborg:*
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1 %) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijftienduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.

8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder

afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

13. Uitoefening van de rechten (executoriaal) beslaglegger

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als (executoriaal) beslaglegger. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdiensbaarheden ten laste van het registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44572_Kostenoverzicht veiling in massa_2.pdf

Kostenoverzicht Rond Deel 16, 18 en 22 in Bladel
inclusief 21% BTW

WOZ waarde 2019 Rond deel 22: € 306.000,00
WOZ waarde 2019 Rond deel 18: € 305.000,00
WOZ waarde 2019 Rond deel 16: € 249.000,00

Let op in de massa

Honorarium notaris	€	4.235,00
Kadastrale rechten recherches	€	363,00
Kadastraal tarief inschrijving akten	€	137,50
Deurwaarder	€	1.416,78
Leges gemeente	€	8,00
Griffierecht rechtbank uitbetaling gelden	€	137,00
Griffierecht rechtbank zuivering	€	137,00
OpenbareVerkoop.nl	€	6.201,25
St. regioveiling	€	<u>5.717,25</u>
Totaal	€	18.352,78

Inzetpremie

Rond deel 22: 50% 2% en 50% 6% Overdrachtsbelasting

Rond deel 18: 50% 2% en 50% 6% Overdrachtsbelasting

Rond deel 16: 6% Overdrachtsbelasting

Perceel grasland: 6% Overdrachtsbelasting