gemeente lingewaard

Informatienota voor de gemeenteraad

Datum	8 maart 2022
Team	Ruimtelijk Beleid
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter, Th. Janssen
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-385404

Onderwerp

Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt

Inleiding

Tijdens de politieke avond van 24 februari jl is bij het onderwerp ‘Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt’ gebruik gemaakt van het inspreekrecht. Mede naar aanleiding hiervan zijn vragen gesteld en opmerkingen geplaatst bij het voorstel.

In deze informatienota gaan wij in op de gestelde vragen en gemaakte opmerkingen.

Kernboodschap

Handhaving.

De eigenaar van het bedrijf, wonende aan de Broeksestraat 7 in Gendt, heeft op 8 mei 2019 een handhavingsverzoek ingediend. Aansluitend werd een handhavingstraject opgestart. Het starten van een handhavingsprocedure vergt tijd. Hierbij wordt een handhavingsprotocol gevolgd. Dit betekent dat altijd moet worden onderzocht of legalisatie van de overtreding mogelijk is. Ook moet rekening worden gehouden met de belangen van de overtreder. Handhaving bij ‘illegale’ bewoning is voor de gebruiker ingrijpend. Zeker als de bewoner al decennialang een woning bewoont.

De gemeente moet daarom zeer zorgvuldig handelen en de belangen afwegen. In een dergelijke situatie is de uitkomst van de weging bijna nooit positief voor alle betrokken partijen.

In deze casus is tijdens het handhavingsproces (opnieuw) beoordeeld of legalisatie mogelijk is. Conclusie was dat legalisatie onder voorwaarden mogelijk is.

Wijziging bestemming.

In 2013 is bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied gesteld dat de bestemming niet zou worden gewijzigd naar wonen. Ook later is een verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen afgewezen. Na de start van het handhavingstraject vroeg de eigenaar van de bedrijfswoning opnieuw om wijziging van de bestemming van de woning. Dit keer voegde de initiatiefnemer een akoestisch onderzoek industrielawaai bij het verzoek. Het verzoek is opnieuw beoordeeld. Uitgangspunt hierbij was voor het college dat legalisatie alleen mogelijk is als het *bedrijf naast de woning niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering* én als een *goed woon- en leefklimaat voor de bewoners kan worden gegarandeerd.* Met de laatste voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan wordt hieraan voldaan.

Behouden recht op bedrijfswoning.

Inspreker gaf tijdens de politieke avond aan, dat de bedrijfsopvolger bij het bedrijf wil wonen, in de woning waar nu een familielid woont. Met het voorstel aan uw raad blijft de bedrijfswoning planologisch gezien bedrijfswoning. De gebruiksmogelijkheid van de bestaande bedrijfswoning wordt echter verruimd. Dat houdt in dat de woning gebruikt mag worden als burgerwoning door de huidige bewoners en door eventuele toekomstige bewoners mits dit gebruik niet langer dan zes maanden is onderbroken. Er ontstaat géén mogelijk om een extra woning te realiseren. Het toevoegen van nieuwe woningen is in strijd met de beleidsuitgangspunten van het buitengebied. Deze mogelijkheid is er in de huidige situatie ook niet.

De gemeente gaat niet over het eigendom van de woning en aan wie deze eventueel wordt verkocht als de gebruiker wordt gedwongen de bewoning te beëindigen.

Voorstel college

In de bijlage staat een toelichting van de verschillende wijzen van bestemmen. Daarbij is een weging van belangen gemaakt. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze heeft het college overwogen dat een bestemming *Wonen* een onbedoeld en ongewenst effect heeft. Namelijk de mogelijkheid een nieuwe bedrijfswoning toe te voegen. Dit is in strijd met de beleidsuitgangpunten van het buitengebied.

Overwogen is, dat het behouden van de bestemming *Bedrijf – Agrarisch verwant* meer recht doet aan het belang van het bedrijf. De gekozen juridische constructie van locatiegebonden overgangsrecht (uitsterfconstructie) doet ook recht aan het belang van de huidige bewoner die al sinds 1970 eigenaar is van het perceel waarop in 1976 de bedrijfswoning is gebouwd. Om die reden heeft het college niet overwogen een persoonsgebonden overgangsrecht toe te passen. Bij een persoonsgebonden overgangsrecht mogen de huidige eigenaren blijven wonen in de bedrijfswoning. Zodra zij dit gebruik beëindigen, vervalt de verruiming die nu wordt mogelijk gemaakt met het locatiegebonden overgangsrecht. De woning kan *uitsluitend* worden bewoond door een persoon die eigenaar is c.q. binding heeft met het bedrijf.

Het college is van oordeel dat het voorstel dat aan uw gemeenteraad is gedaan het meest recht doet aan de belangen van *alle* partijen. De bestemming van het perceel wijzigt niet: het bedrijf wordt niet

belemmerd in de bedrijfsvoering, planologisch blijft een bedrijfswoning aanwezig, de eigenaar van de woning kan blijven wonen en bovendien is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Consequenties (w.o. financiële)

n.v.t

Vervolgstappen

De gemeenteraad moet een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan: wel of niet vaststellen. In alle gevallen staat tegen het besluit van de gemeenteraad beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als uw raad besluit het bestemmingsplan niet vast te stellen, moet het college handhavend optreden. De huidige eigenaren/bewoners moeten dan de woning verlaten.

Bijlage(n)

1. Tijdlijn
2. Overzicht bestemmingen met weging

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk dr. P.T.A.M. Kalfs