Inspreekavond Gemeente Lingewaard d.d. 22 juni 2022.

Goedenavond.

Om reden van efficientie zal ik onze visie integraal voorlezen.

Aan de leden van de Gemeenteraad.

De titel van ons verhaal is:

Een groot gevoel van rechtsongelijkheid, ofwel: waarom zij wel, en wij niet.

Mijn naam is René Zaal, samen met Jantina Pranger eigenaar en bewoner van Molenwei 37 en 39 te Bemmel. Wij hebben reeds in 2019 het verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen om aan no. 37 een woonbestemming toe te kennen. De reden om vanavond inspreektijd aan te vragen is dat we het oneens zijn met uw beslissing om ons verzoek negatief te beoordelen.

Historie

In 2008 hebben wij contact gehad met de gemeente (in de persoon van Mevrouw Dormans) over de sloop van onze kassen. Herbouw van een atelier of woning behoorde tot de mogelijkheden. Van de laatste optie hebben wij toen afgezien omdat wij dan het verschil zouden moeten afrekenen tussen de bestaande agrarische waarde en die van bouwgrond. Dit zou betekenen een betaling van een bedrag van rond de € 300.000,-- Wij hebben dus een atelier gebouwd, maar wel conform Bouwbesluit in de omvang en het aanzicht van een woonhuis. De kosten verbonden aan het afrekenen van het verschil tussen de bestaande agrarische waarde en die van de woonbestemming heeft indertijd ook de buren{fam. Derksen}ervan weerhouden om hun kassen te slopen en er woningen te bouwen. Een getekende verklaring van de heer Derksen omtrent deze gang van zaken is in ons bezit, en zal worden bijgevoegd.

Inmiddels zijn er ter plaatse toch twee woningen gebouwd **zonder** deze afrekening. Dit voelt voor ons zeer rechtsongelijk. Onder deze condities willen ook wij een woonbestemming, te meer omdat het bestaande atelier feitelijk de aard en omvang van een woonhuis heeft.

Ik benadruk hierbij dat indien wij destijds deze regeling hadden aanvaard er nu sprake zou zijn van een formele woning die aan het woonbestand zou zijn toegevoegd!

Ons principeverzoek van 14 juni 2019 (zaaknummer 127567) is op 10 december 2019 door het college afgewezen met drie argumenten:

1. tweedelijns bebouwing,
2. beperkte omvang van de gesloopte kassen en
3. precedentwerking.

In januari 2020 hebben we hiertegen bezwaar aangetekend, en in januari 2022{**dus 2 jaar later!}** nogmaals aangezien er in die 2 jaar tijd geen enkele reactie was ontvangen van de gemeente. In het antwoord ontvangen op 31 mei 2022 wordt gemeld dat de reden hiervoor ziekte van een collega was, maar dit is aantoonbaar onjuist.

1. Tweedelijns bebouwing

Ons verzoek is afgewezen met als eerste motivatie dat er sprake is van tweedelijns bebouwing. Dit is in onze optiek onjuist. Bij de buren is sprake van tweedelijns bebouwing: enkel en alleen een inrit naar achteren/twee woningen. Een open ruimte of (gezamenlijk) erf ontbreekt.

Op de foto is het perceel in rood het perceel van de buren, met 2 woningen. Het geel omlijnde perceel is die van ons.

In onze situatie is sprake van een groot erf (ruim 2.800 m2) waar meerdere woningen onderdeel van uit kunnen maken. Dat wil zeggen een groot (gemeenschappelijk/openbaar) erf waaraan verschillende woningen grenzen. In onze situatie grenzen aan het erf onze woning nr 39 en het atelier nr 37. Het is goed denkbaar om van de ruim 2.800 m2 erf openbare ruimte te maken met een bankje, bomen en openbare verlichting. Hoe dan ook, er is geen sprake van tweedelijns bebouwing. Mocht de Raad het in ons geval als 2e lijnsbebouwing zien: dit geldt dan zeker ook voor de buurpercelen.

2. Beperkte omvang van de gesloopte kassen

Ons verzoek is afgewezen met als tweede motivatie dat de omvang van de gesloopte opstallen te gering was om de bouw van een woning toe te staan. In 2008 gold de regeling dat bij sloop van opstallen tot 5.000 m2 er één woning mocht worden terug gebouwd. Boven de 5.000 m2 mochten er twee woningen worden teruggebouwd. Dit werd bevestigd in ons overleg met de wethouder d.d. 11 juli 2018. Bij dit overleg waren onze adviseurs Rooding en Bosch aanwezig. Wat onze verbazing schetst, is dat de buren in ruil voor de sloop van slechts 3.000 m2 kassen{dus veel minder}zelfs twee woningen mochten bouwen in de tweede lijn. Formeel juridisch vielen zowel wij als de buren in de categorie < 5.000 m2 en hadden wij beiden dus recht op één woning. Dit voelt voor ons als zeer rechtsongelijk. In beide gevallen is de gemeente meegegaan in de transformatie van kas naar een andere bestemming. Echter, in het ene geval wordt de bouw van één atelier toegestaan en in het andere de bouw van twee woningen. Wij kunnen niet begrijpen waarom er geen woonbestemming kan worden toegekend aan het atelier ofwel Molenwei 37.

3. Precedentwerking

Ons verzoek is afgewezen met als laatste motivatie dat het verlenen van medewerking ongewenste precedenten zou kunnen scheppen. Dit is niet aannemelijk. Immers, in welke andere situatie is feitelijk al sprake van een object dat volledig als woning moet worden gezien, is gelegen aan een erf en is voorzien van een eigen huisnummer?

Bij deze nodigen wij alle raadsleden en PA leden uit om zelf vast te stellen dat het atelier naar aard, omvang en verschijningsvorm een woning is. Als voorstel: dinsdag 28, woensdag 29 of donderdag 30 juni? Alle tijden van de dag zijn mogelijk. Uiteraard staan we ook open voor afzonderlijke bezoeken van de raadsleden.

Mede gezien het bovenstaande, maar zeker ook gezien de {on}mogelijkheden van inbreiding in de gemeente Lingewaard én Bemmel, en het bestaande woningtekort binnen de gemeente, verzoeken wij u ons verzoek positief te honoreren.

Ik dank u voor uw aandacht.