Gemeente Geertruidenberg

Zaaknummer: 2022040590935

Memorie van antwoord

Aan	:	de leden van de gemeenteraad
Van	:	het college van burgemeester en wethouders
Datum	:	10 september 2024
Onderwerp	:	memorie van antwoord bij Uitgangspuntennotitie omgevingsplan, deeluitwerking Dombosch
Vraag van	:	Diverse partijen

In de 'raad besluit' van 20 juni 2024 zijn diverse vragen gesteld naar aanleiding van het agendapunt 'Uitgangspunten notitie omgevingsplan – deeluitwerking Dombosch'. Met het oog op de verdere besluitvorming worden deze vragen in het navolgende beantwoord.

Vraag:

Mag de toekomstige eigenaar van een bedrijfsperceel met bedrijfswoning op Dombosch na aankoop de bedrijfswoning blijven gebruiken? Worden de rechten van de mensen in de bedrijfswoningen gerespecteerd?

Antwoord:

Bedrijfswoningen zijn woningen die alleen bedoeld zijn voor (het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is gelet op de aard van de bedrijfsvoering. Op Dombosch zijn er 23 bedrijfswoningen geregeld via het voorgaande bestemmingsplan of middels een vergunning. Van twee bedrijfswoningen is bekend dat deze inmiddels zijn gesloopt, maar planologisch nog niet onmogelijk zijn gemaakt. De lijn voortzettend die in 2009 is gekozen worden op deze locatie geen nieuwe bedrijfswoningen meer toegestaan.

In de uitgangspuntennotitie is opgenomen dat het vanuit veiligheid en gezondheid wenselijk is om het aantal bedrijfswoningen op een gezoneerd industrieterrein zoals Dombosch te verminderen. Dit uitgangspunt is al eerder benoemd in de visie 'Dombosch werkt!', welke door de raad op 25 april 2019 is vastgesteld. Bewoners van een bedrijfswoning op een gezoneerd industrieterrein zijn in feite 'vogelvrij' waar het gaat om geluid(-overlast). Ook andere milieutechnische thema's zoals geur, stof en veiligheid hebben impact op deze bewoners. Daarnaast kunnen (bedrijfs)woningen de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven beperken. Dit alles maakt dat wonen op een gezoneerd industrieterrein in zijn algemeenheid niet wenselijk is. Vanuit behoorlijk bestuur is het beschermen van bewoners en het bevorderen van ondernemerschap een taak die serieus genomen moet worden.

Het verminderen van het aantal bedrijfswoningen op Dombosch is in lijn met het provinciaal beleid. In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is in artikel 5.55 lid 3 onder b als instructieregel opgenomen dat een omgevingsplan regels stelt over het tegen gaan van ontwikkelingen zoals bedrijfswoningen die een effectief gebruik van een bedrijventerrein beperken. Om die reden worden sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 2009 géén nieuwe bedrijfswoningen meer toegestaan op Dombosch en wordt in de notitie voor bestaande bedrijfswoningen voorgesteld een uitsterfregeling te hanteren en/of gebruik te maken van (persoonsgebonden) overgangsrecht voor bewoners.

Respecteren van bestaande rechten was en blijft een uitgangspunt in de ruimtelijke ordening, ook onder de Omgevingswet. Maar soms is het nodig om aan bestaande rechten te tornen om beleidsmatige doelstellingen te behalen, in dit geval een gezond en veilig woonklimaat voor al onze inwoners. Al met al zijn de vragen dan ook niet in een eenduidig antwoord te bevatten, maar hangt dit ook af van de uitwerking die wordt gekozen. Desondanks proberen wij als college uw raad met deze brief van zoveel mogelijk antwoorden te voorzien.

Het huidige bestemmingsplan Dombosch, welke van rechtswege onderdeel uit maakt van het tijdelijke omgevingsplan, kent momenteel een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6.1) die stelt dat het college de mogelijkheid heeft om de aanduiding 'bedrijfswoning' te verwijderen als het feitelijke gebruik is beëindigd. In eerste aanleg wordt bij deze constructie een bedrijfswoning positief bestemd en is gebruik na verkoop nog steeds mogelijk. Er moet dan pro-actief gehandeld worden vanuit de gemeente en een ruimtelijke procedure

doorlopen worden om het gebruik onmogelijk te maken. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Dombosch in 2009 is deze bevoegdheid nog nooit gebruikt.
Een dergelijke constructie is ook denkbaar in het omgevingsplan. Deze optie kan goed toegepast worden in samenspraak met de eigenaar van een bedrijfswoning. Bij de uitwerking moet blijken of deze optie de voorkeur van het college krijgt.

Naast een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid zijn er ook andere opties om onze beleidsdoelstelling na te streven. Welke optie(s) het beste ingezet kunnen worden en in welke vorm moet nog beoordeeld worden. Dit komt bij de verdere uitwerking van het omgevingsplan aan de orde. Benadrukt wordt dat het hier slechts een uitgangspuntennotitie betreft. Het is dan ook nog niet noodzakelijk om nu concrete keuzes in te maken. Het hangt dus af van de uitwerking of bijvoorbeeld een eigenaar van een bedrijfsperceel met bedrijfswoning het ook als zodanig kan verkopen.

De Omgevingswet (Ow) biedt nog steeds de mogelijkheid om in het omgevingsplan een vorm van overgangsrecht toe te passen. Waar onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het overgangsrecht zonder ruimte voor eigen interpretatie wettelijk werd voorgeschreven, mogen we als gemeente onder de Ow het overgangsrecht zelf vormgeven. Wanneer de lijn van het overgangsrecht onder de Wro wordt gevolgd, blijft verkoop van een bedrijfsperceel met bedrijfswoning op zichzelf mogelijk. Het overgangsrecht onder de Wro stelt namelijk enkel dat wanneer een bedrijfswoning meer dan een jaar niet als bedrijfswoning is gebruikt, deze niet meer opnieuw in gebruik genomen mag worden. Dus wanneer sprake zou zijn van een nieuwe eigenaar, terwijl de bedrijfsactiviteiten door blijven lopen, mag de bedrijfswoning gewoon gebruikt blijven worden. Voordat er sprake is van overgangsrecht moet er bewust gekozen worden om een bedrijfswoning niet meer positief te bestemmen. Wij verwachten als college hier terughoudend mee om te moeten gaan, onder meer gelet op mogelijke financiële schade en risico's. In het volgende antwoord wordt hier meer op ingegaan.

Ook kan er gekozen worden voor een persoonsgebonden overgangsrecht. Zoals de benaming zegt is deze gekoppeld aan een persoon. Gebruik van de woning na verkoop is in dit geval niet meer mogelijk. Omdat dit erg beperkend kan worden voor eigenaren en veel financiële risico's met zich mee lijkt te brengen moet het college bij de uitwerking nog bezien of deze optie wenselijk is.

Vraag:
Gaat de gekozen richting leiden tot planschade? Om hoeveel bedrijfswoningen gaat het en wat is dan de hoogte van de planschade?

Antwoord:
Op Dombosch zijn nog 21 bedrijfswoningen aanwezig (zie ook eerdere beantwoording). Onder de Omgevingswet spreken we niet meer van de term planschade, maar van nadeelcompensatie. De systematiek is in grote lijnen wel vergelijkbaar. Wanneer een pand of perceel minder waard wordt als gevolg van een besluit kan een deel van de waardedaling in aanmerking komen voor compensatie. Ook andere vormen van schade die het rechtstreekse gevolg van een besluit zijn komen in aanmerking voor compensatie, bijvoorbeeld inkomensschade. Of er voor de bedrijfswoningen op Dombosch sprake gaat zijn van een waardedaling welke voor compensatie in aanmerking komt hangt dus af van de lijn die wordt gekozen. Op voorhand een bedrag noemen is dus niet mogelijk.

Nadeelcompensatie kan een belangrijke motivering zijn om terughoudend om te gaan met de uitsterfconstructie/overgangsregeling. Als bij de uitwerking hiervan blijkt dat we hierdoor onevenredige schades veroorzaken en hierdoor onverantwoorde financiële risico's lopen als gemeente, zal het college bij de uitwerking in het ontwerp omgevingsplan het uitgangspunt heroverwegen.

Gemeente
Geertruidenberg

Vraag:

Hoe kan het dat de lijn wordt gekozen om geen bedrijfswoningen meer op een gezoneerd industrieterrein te willen, maar dat er wel wordt gekozen voor het huisvesten van arbeidsmigranten?

Antwoord:

De beleidskeuzes met betrekking tot bedrijfswoningen en verblijfsaccommodaties voor arbeidsmigranten zijn niet met elkaar vergelijkbaar en botsen dan ook niet met elkaar. Bij een bedrijfswoning is in beginsel sprake van een langdurige woonsituatie, terwijl dit bij het huisvesten van een arbeidsmigranten voor beperkte duur is. Het beleidskader dat uw raad op 8 april 2021 vaststelde spreekt dan ook over short- en midstay op of aan de rand van de bedrijventerreinen. Dat wil niet zeggen dat elke vorm van verblijfsaccommodatie voor arbeidsmigranten die voldoet aan deze kaders ook daadwerkelijk realiseerbaar is. Per locatie is het altijd nog noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de korte- en middellange duur. De kans is nog steeds aanwezig dat dit aan de rand van Dombosch niet of niet overal haalbaar is.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris a.i.,	de burgemeester,
R. Brekelmans	M. Witte