INGEKOMEN 17 JAN. 2022

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 14 januari 2022 09:28
Aan: raadsgriffie@lingewaard.nl
Onderwerp: Bezwaar
Bijlagen: Bijlage 1.pdf; Bijlage 2.pdf; Bijlage 3.pdf; [ZSLW: 147188-60a386] Ontvangstbevestiging bezwaarschrift

Aan het College van B & W en de Gemeenteraad van de gemeente Lingewaard.

Datum: 14 januari 2022

Geacht College en Gemeenteraad,

Bij deze stuur ik u een schrijven over het tot op heden ontbreken van een reactie op ons bezwaar aangaande een gemeentelijk besluit.

Op 14 juni 2019 hebben we een verzoek gedaan aan het college van B en W tot wijziging bestemming Molenwei 37. **Zie bijlage 1.** Een reactie hebben we uiteindelijk mogen ontvangen op 10 december 2019, met kenmerk 127567. **Zie bijlage 2.**
Op 29 januari 2020 hebben wij per mail bezwaar gemaakt, gericht aan de Raad. **Zie bijlage 3.** Een bevestiging van ontvangst hebben wij van u ontvangen op 9 maart, met vermelding van zaaknummer 147188. **Zie bijlage 4.**
Bij navraag heeft de Raad echter nooit deze mail ontvangen. Via een raadslid hebben we navraag gedaan bij de raadsgriffie. Op 23 november 2021 bleek dat er een en ander mis was gegaan. Er zou binnen 2 weken bericht zijn, maar intussen is het inmiddels 2022.

Vele pogingen om contact te leggen met de behandelende ambtenaren zijn gestrand aangezien deze niet meer werkzaam waren bij de gemeente, en er uiteindelijk niet bekend was wie onze zaak had overgenomen. Tevens is onze vermelding met zaaknummer op "Mijn Lingewaard" verwijderd. De vraag waarom kon niet afdoende worden beantwoord, en diende ik zelf{!}maar contact op te nemen met de afdeling Planjuristen. Uiteindelijk heb ik na lang aandringen een antwoord ontvangen, met de mededeling dat de zaak stil ligt, en geen uitsluitsel kan worden gegeven wanneer onze zaak weer wordt behandeld. **LET OP:** deze mededeling dateert van november **2020!** Kortom: we voelen ons in het geheel niet serieus genomen in de behandeling van ons bezwaar.

Daarnaast, ter onderbouwing van ons gevoel van rechtsongelijkheid: er zijn inmiddels diverse plannen gerealiseerd die naar ons idee soortgelijk zijn aan de onze. Denkt u bv. aan Karstraat 44 of 46/Nieuwe Diep 4 te Huissen [redacted], alle informatie hierover zal u bekend zijn.
Wij gaan er vanuit dat we op redelijke termijn een reactie van u op bovenstaande mogen verwachten.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Molenwei 37
[redacted]

[redacted]

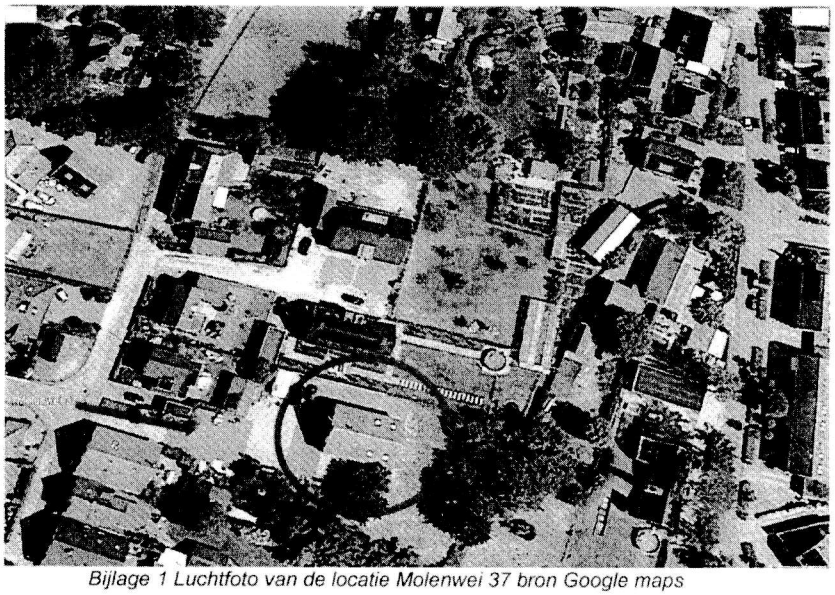
BYLAGE (1)

Gemeente Lingewaard
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 15
6680 AA Bemmel

Bemmel 14-06-2019
Onderwerp : Formeel verzoek tot aanpassing bestemmingsplan tbv wijziging werkplaats in zelfstandige woning locatie Bemmel, Molenwei 37 [redacted]

Geacht College,

Bijgaand doe ik u hierbij, een formeel verzoek toekomen tot aanpassing van het bestemmingsplan "Kom Bemmel 30-05-2012" en aan de bestaande werkplaats Molenwei 37 een woonbestemming toe te kennen.



Bijlage 1 Luchtfoto van de locatie Molenwei 37 bron Google maps

Aanleiding voor dit verzoek is de bespreking die ik had, op 11 juli 2019, met Wethouder [redacted] in het bijzijn van mijn adviseurs de heren [redacted] op het gemeentehuis van Lingewaard. In deze bespreking is getracht inzicht te krijgen over de haalbaarheid om te komen tot een formeel verzoek tot bestemmingswijziging. In deze bespreking gaf wethouder [redacted] aan dat er 1 woonvergunning kan worden verleend bij een te amoveren glasopstand tot 5.000 m2. Op het naastgelegen terrein, ter plaatse van Molenwei [redacted] zijn 2 woningen, dus 2 zelfstandige woningen, gerealiseerd. (bijlage 3 en 4). De glasopstanden die daar zijn gesloopt bedroegen beduidend minder dan de vereiste 5.000 m2 die vereist zijn voor 1 zelfstandige woning.

Reeds in 2010 is door mij het verzoek gedaan aan de Gemeente Lingewaard om een zelfstandige woning te mogen oprichten op deze locatie. Dit verzoek hield verband met het amoveren van het toen aanwezige, niet meer in bedrijf zijnde kassencomplex, op de locatie. Helaas is destijds het verzoek niet gehonoreerd en is uiteindelijk door mij besloten om akkoord te gaan met de mogelijkheid een nieuwe werkplaats te bouwen met een eigen huisnummer-, Molenwei 37. (bijlage 2 en 3).

Inmiddels is de situatie ter plaatse van de achtererven aan de Molenwei gewijzigd.
Op 23-11-2017 is een "Herstelplan Komplannen Lingewaard" vastgesteld waarin op het aansluitend naastgelegen terrein de bestemming is gewijzigd naar Wonen. Vrijwel dezelfde situatie heeft zich voorgedaan als ten tijde van mijn verzoek in 2010. Het bestaande, niet meer in bedrijf zijnde kassencomplex is geamoveerd en op de betreffende locatie is de mogelijkheid ontstaan om 2 of 3 zelfstandige vrijstaande woningen te realiseren. Inmiddels zijn 2 woningen gebouwd, te weten [redacted] en [redacted] (bijlage 3).

Voorafgaand aan de bestemmingswijziging, Herstelplannen Komplannen Lingewaard 23-11-2017, is door [redacted] een onderzoek gedaan met uitgangspunten voor ontwikkeling aan de Molenwei te Bemmel (bijlage 6, separaat bijgevoegd).

De conclusie van dit onderzoek naar de toenmalige bestaande situatie waren o.a. dat de glastuinbouw qua schaal en maat afwijken van de kleinschalige lintbebouwing en dat de bebouwing de randen van het groene middengebied belemmeren. Het onderzoek gaf ook stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten aan, t.w.:
- Behoud en versterken van kleinschaligheid en landschappelijke patronen
- Aansluiten bij de huidige maat en schaal middels bebouwing van 1 laag met kap
- Vrijstaande losse eenheden creëren. Ontsluiten vanaf de Molenwei of Flierenhofstraat
- Woningen clusteren in het middengebied als compact erf met groen.

Aan alle voorwaarden zoals in dit onderzoek aangegeven wordt op mijn locatie ook voldaan en tevens sluit de ruimtelijke compositie van de huidige werkplaats perfect aan bij de onder dezelfde omstandigheden gerealiseerde woningen [redacted] en [redacted] (zie bijlage 4 en 5 "herverkavelingsoptie 1-of 2);
- Een, bestaande, vrije ontsluiting naar de Molenwei is gewaarborgd
- Een eigen huisnummer is aanwezig en door u toegekend (Molenwei 37)
- De huidige werkplaats is qua vormgeving voorbereid op omzetting naar zelfstandig woonhuis passend binnen het huidige bouwbesluit. Het gebouw is volgens bouwbesluit gebouwd, alle nutsvoorzieningen zijn zelfstandig aangelegd.
- De aansluiting met de belendende bebouwing Molenwei [redacted] is passend

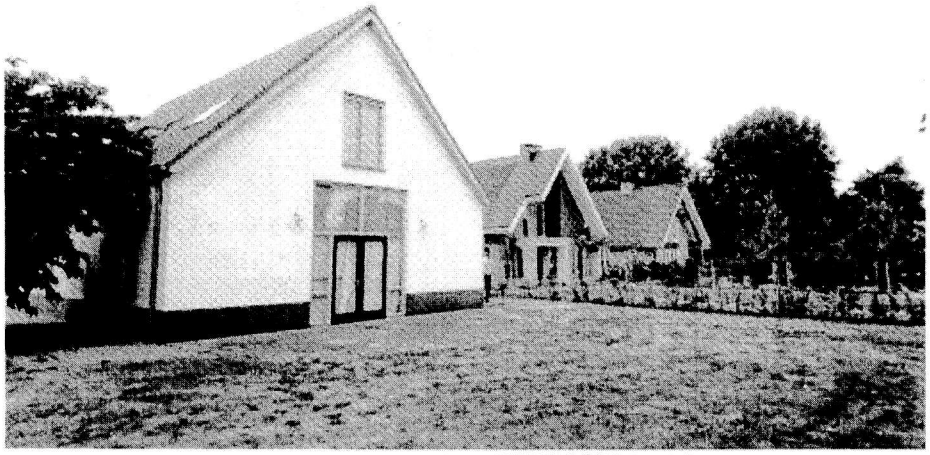
Hierbij verzoek ik u dan ook, als het niet met een wijzigingsbevoegdheid kan, via een nieuw (partieel) op te stellen bestemmingsplan medewerking te verlenen aan dit verzoek

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet en ben uiteraard bereid zaken nader toe te lichten, te motiveren en te verklaren.

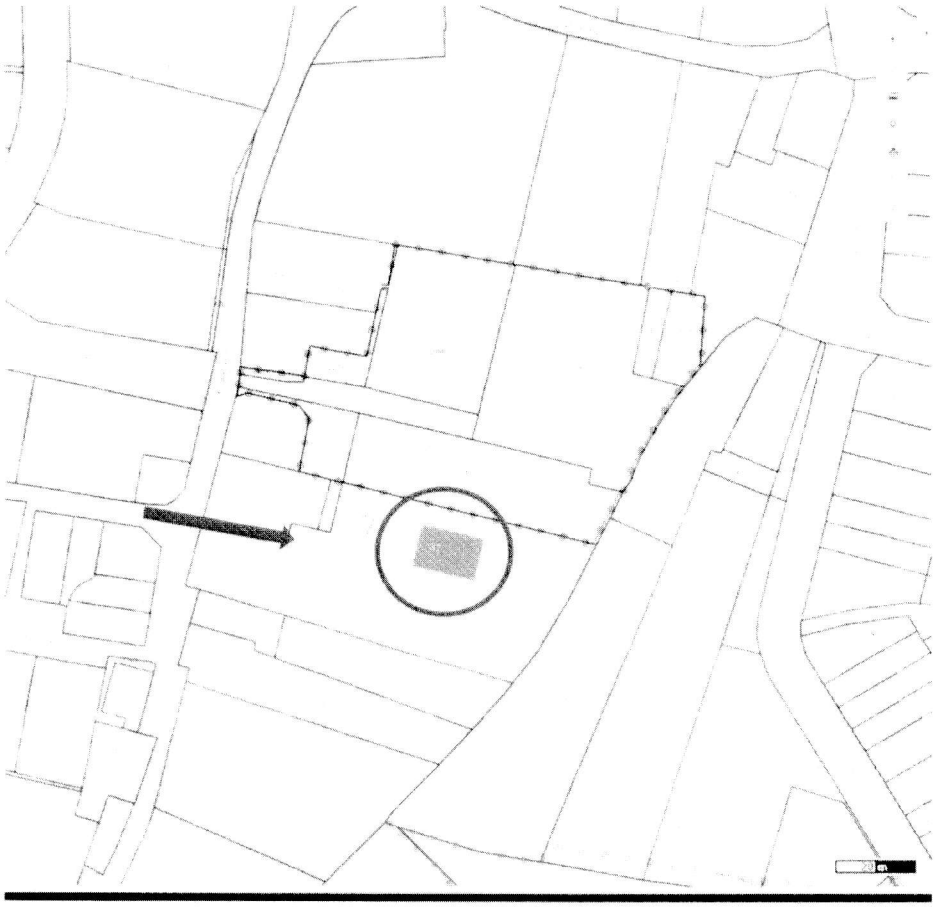
Met vriendelijke groet,

[redacted]

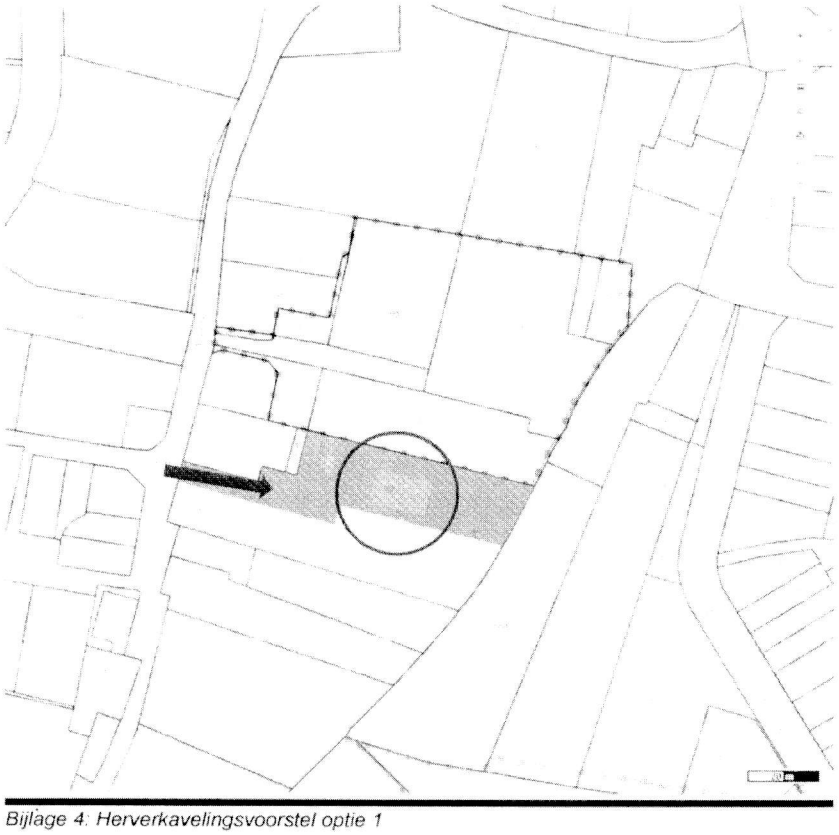
Bijlage 1: *luchtfoto met locatie Molenwei 37 (bron Google maps)*
Bijlage 2: *Bestaande foto ruimtelijke compositie Molenwei* [redacted]
Bijlage 3: *Positie huidige werkplaats Molenwei 37 met ontsluiting naar Molenwei*
Bijlage 4: *Herverkavelingsvoorstel optie 1*
Bijlage 5: *Herverkavelingsvoorstel optie 2*
Bijlage 6: *Separaat, Onderzoek Inrichtingsvoorstel ontwikkeling Molenwei Bemmel nov 2013 bron* [redacted]



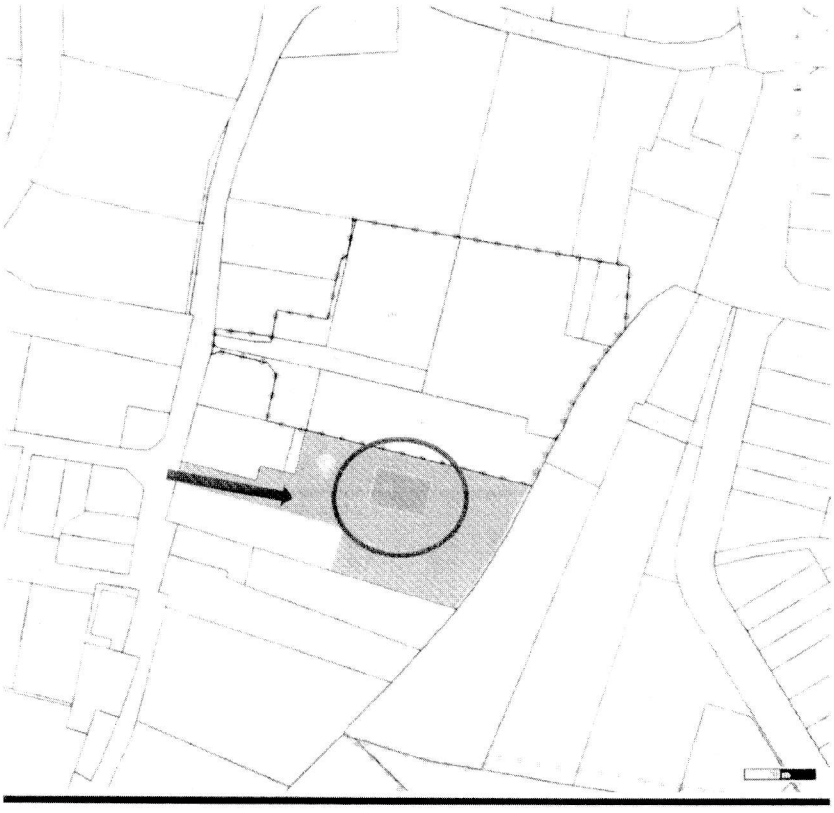
Bijlage 2:Bestaande foto ruimtelijke compositie [redacted]



Bijlage 3: Positie huidige werkplaats Molenwei 37 met ontsluiting naar Molenwei



Bijlage 4: Herverkavelingsvoorstel optie 1



Bijlage 5: Herverkavelingsvoorstel optie 2

BIJLAGE (2)

gemeente lingewaard

[redacted]

Uw brief van	14 juni 2019	Behandeld door	[redacted]
Uw kenmerk	-	Doorkiesnummer	(026) 32 60 111
Zaaknummer	127567	Onderwerp	Verzoek tot aanpassing bestemmingplan tbv wijziging werkplaats in zelfstandige woning. Molenwei 37 Bemmel
Bijlagen	-		
Datum	10 december 2019		

Beste heer [redacted]

U heeft aan ons een verzoek gedaan voor planologische medewerking om aan de bestaande werkplaats op de Molenwei 37 in Bemmel een (zelfstandige) woonbestemming toe te kennen, zodat de werkplaats als woning gebruikt kan worden. Tijdens een gesprek op 11 juli 2018 met wethouder [redacted] met ambtelijke ondersteuning van mevrouw [redacted] heeft u dit verzoek ook mondeling toegelicht.

Beslissing
Wij hebben besloten aan uw verzoek geen medewerking te verlenen. Wij lichten dit toe.

Toelichting
Vanuit het ruimtelijke beleid is het niet wenselijk om een (vrijstaand) bijgebouw te gebruiken of te bestemmen als woning. Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is in het bestemmingsplan dan ook specifiek aangemerkt als strijdig gebruik. Daarnaast is het algemene stedenbouwkundige uitgangspunt dat geen woonbebouwing in de 2^{e} lijn wordt toegestaan op achter-terreinen.

In bijzonder omstandigheden kan van dit laatste worden afgeweken en dat heeft zich voorgedaan op het naastgelegen perceel, waarna u ook verwijst in uw verzoek.

Op het naastgelegen perceel was een glastuinbouwbedrijf gevestigd met circa 3.000m^2 aan kassen en bijbehorende voorzieningen. Het bedrijf/complex lag ingeklemd tussen woonbebouwing. Zoals in de plantoelichting van het bestemmingplan Kom Bemmel (vastgesteld 30 juni 2011) al is vermeld, past het kassencomplex aan de Molenwei qua schaal en functie niet goed in haar omgeving. Daarnaast verstoren de kassen het vrije uitzicht vanaf een deel van de Molenwei op het open midden gebied en de Waaldijk.
Om de sanering te faciliteren is in dat bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse onder strikte stedenbouwkundige voorwaarden maximaal twee woningen toe te staan. Van die wijzigingsbevoegdheid is enige jaren geleden gebruik gemaakt en in 2015 is het wijzigingsplan vastgesteld. Daarmee is de sanering van het detonerend glastuinbouwbedrijf en de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen in een overwegende woonomgeving en beschermd stads- en dorpsgezicht bewerkstelligt.

gemeente lingewaard

De aanleiding voor de ontwikkeling op het naastgelegen perceel is dus functieverandering en niet het wijzigen van het gebruik van een bestaande bijgebouw. De bouw van een woning behoorde en behoort gezien de relatief geringe oppervlakte van de gesloopte opstallen op uw perceel niet tot de mogelijkheden.

Daarnaast is van bijzondere omstandigheden op uw locatie geen sprake. Het toestaan van een woning in de werkplaats lost geen evident (milieu)knelpunt en/of ruimtelijke dissonant op.

In uw geval hanteren we daarom, ook met het oog op ongewenste precedentwerking, het beleid dat (zelfstandige) bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan en het algemeen stedenbouwkundig uitgangspunt dat wij geen woonbebouwing in de 2de lijn toestaan op achter-terreinen.

Vervolg
Wij wijzen u erop, dat indien u een voor bezwaar en beroep vatbare beschikking wenst u een verzoek aan de gemeenteraad zou kunnen doen om het bestemmingsplan te herzien, of een omgevingsvergunning aanvraagt. Voor het in behandeling nemen van een verzoek aan de gemeenteraad of omgevingsvergunning worden op basis van de legesverordening leges in rekening gebracht.

Heeft u nog vragen?
Neem dan contact op met [redacted] via [redacted]@lingewaard.nl of het algemene telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Wijnia J.P.M. Meijers

BIJLAGE (3)

Geachte leden van de raad,

Deze brief betreft een formeel verzoek om planologische medewerking om aan ons atelier Molenwei 37 te Bemmel een woonbestemming toe te kennen.

Ons principeverzoek van 14 juni 2019 (zaaknummer 127567) is op 10 december 2019 door het college afgewezen met drie argumenten: tweedelijns bebouwing, beperkte omvang van de gesloopte kassen en precedentwerking. Hieronder schetsen wij kort de historie en weerleggen wij vervolgens de drie argumenten.

Historie

In 2008 hebben wij contact gehad met de gemeente (mevrouw [redacted] over de sloop van onze kassen. Herbouw van een atelier en woning behoorde tot de mogelijkheden. Van de laatste optie hebben wij afgezien omdat wij dan het verschil zouden moeten afrekenen tussen de bestaande agrarische waarde en die van de woonbestemming. Wij hebben dus een atelier gebouwd, maar wel conform Bouwbesluit in de omvang en het aanzicht van een woonhuis. Er is een huisnummer (37) toegekend en alle voorzieningen (riool, elektra, gas, etc.) zijn volledig los/onafhankelijk van onze bestaande woning (nr 39) gerealiseerd. De kosten verbonden aan het afrekenen van het verschil tussen de bestaande agrarische waarde en die van de woonbestemming heeft indertijd ook de buren [redacted] ervan weerhouden om hun kassen te slopen en er woningen te bouwen. Inmiddels zijn er ter plaatse toch twee woningen gebouwd zonder deze afrekening. Dit voelt voor ons rechtsongelijk. Onder deze condities willen ook wij graag een woonbestemming, te meer omdat het bestaande atelier feitelijk de aard en omvang van een woonhuis heeft.

Het college heeft in het kader van de uitvoering initiatiefnemers steeds het aanbod gedaan om woonbestemmingen te verkrijgen mits het verschil tussen de agrarische waarde en de bouwgrond waarde werd verrekend. Dit heeft ons toen afgeschrikt omdat het om fikse/buitensporige bedragen ging. Uiteindelijk bleek deze financiële eis niet houdbaar en wordt deze niet langer uitgedragen. Het is onduidelijk in hoeverre uw raad ooit kaders heeft kunnen stellen voor deze praktijk van het college. Feit is wel dat deze uitvoering ons heeft afgeschrikt om direct een woonbestemming aan te vragen. Aangezien er nu normale condities zijn (planleges) willen wij alsnog een woonbestemming realiseren.

Hieronder motiveren wij ons verzoek.

Onderbouwing

Als eerste verwijzen wij naar "document/pdf[redacted]. Hierin hebben wij de aanvaardbaarheid van de ruimtelijke inpassing onderbouwd.

Tweedelijns bebouwing

Ons verzoek is afgewezen met als eerste motivatie dat sprake is van tweedelijns bebouwing. Dit is 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.

In onze situatie is sprake van een groot erf (ruim 2.800 m2) waar meerdere woningen onderdeel van uit kunnen maken. Wij nodigen alle raadsfracties uit om ter plekke te komen vaststellen dat de huidige opzet/bebouwing één op één ter vergelijken is met die van een boerenerf. Dat wil zeggen een groot (gemeenschappelijk/openbaar/mandelig) 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.

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 werden wij ondersteund door onze adviseurs [redacted]. Wat onze verbazing schetst, is dat de buren in ruil voor de sloop van slechts 3.000 m2 kassen 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 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. Nogmaals nodigen wij alle fracties uit om zelf vast te stellen dat het atelier naar aard, omvang en verschijningsvorm een woning is.

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? Het is niet de vraag of het toekennen van een woonbestemming aan Molenwei 37 precedenten zou kunnen scheppen; de bouw van de twee woningen naast ons schept het precedent om ook in ons gelijke geval, gelijk te handelen.

Resumerend
Alles overziend kunnen wij niet begrijpen waarom wij het bestaande atelier op het open erf niet als woning kunnen bestemmen en de buren twee woningen in de tweede lijn hebben kunnen bouwen. Dit alles voelt voor ons als rechtsongelijk. Omdat wij tegen de principe-uitspraak van het college geen officieel bezwaar kunnen aantekenen, zijn wij genoodzaakt om dit formele verzoek in te dienen.

Hoogachtend,

[redacted]

BIJLAGE (4)

[redacted]

Van: Gemeente Lingewaard <noreply@lingewaard.nl>
Verzonden: maandag 9 maart 2020 12:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: [ZSLW: 147188-60a386] Ontvangstbevestiging bezwaarschrift

Geachte [redacted]

Op 9 maart 2020 hebben wij uw bezwaar ontvangen. U heeft hierbij het volgende aangegeven.

Mijn kenmerk:
Ik maak bezwaar namens: mijzelf

Wij hebben uw bezwaar geregistreerd onder zaaknummer 147188. Wilt u bij verdere communicatie dit zaaknummer gebruiken? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Lingewaard.

Deze mail is automatisch gegenereerd, u kunt hier niet op reageren.

[redacted]

INGEKOMEN 17 JAN. 2022

Aan het College van B&W

en de Gemeenteraad

van de gemeente Lingewaard