

Slydregt.NU
de heer M.J.H. Jongeneel

Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Telefoon **14 0184**
gemeente@sliedrecht.nl
www.sliedrecht.nl

Geachte heer Jongeneel,

Datum
20 november 2018

Hierbij de beantwoording van uw op 6 november 2018 gestelde vragen als bedoeld in artikel 39 van het Reglement van Orde van de Gemeenteraad over de bedrijfswoningen aan de Molendijk. Voor de volledigheid zijn uw vragen in zijn geheel opgenomen in deze brief.

Betreft
Artikel 39 vragen
bedrijfswoningen
Molendijk

Uw vragen luiden als volgt:

Drechtsteden Hypotheken & Verzekeringen hebben mij benaderd met het volgende verhaal:

Bijlage
-

Op 25 juni 2013 heeft de raad een nieuw bestemmingsplan voor het industriegebied Molendijk-Industrieweg vastgesteld. Het (herstel)besluit is met ingang van 17 december 2015 in werking getreden en op 22 juni 2016 onherroepelijk geworden. Een aantal gebieden in het plan gebied hebben een dubbelfunctie gekregen: "Wonen en bedrijven". Molendijk nummer 132 wordt in dit kader aangemerkt als bedrijfsbestemming (zie bijlage).

Uw kenmerk

Dit heeft tot gevolg dat er geen woninghypothek gevestigd kan worden. ING stelt de ruimtelijk plannen boven de omschrijving in het kadaster.

Ons kenmerk
2195183

De betrokken woningen dienen nu getaxeerd te worden en via een bepaald systeem wordt de taxatie ook gevalideerd. Deze validatie is gekoppeld aan de site <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/>. De bestemming komt dus direct boven.

Uw brief van
6 november 2018

Bijgevoegd de brief van de gemeente en het artikel waarnaar wordt verwezen. Banken doen niets met deze brief. Inmiddels heeft ook Florius, dus ook ABN-AMRO en Bijbouw, bevestigd geen hypotheek te verstrekken. Dit heeft als gevolg dat woningen niet verkocht kunnen worden omdat er geen hypotheek worden verstrekt.

Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling
en Economie

Telefoon direct
0184 495902

Behandeld door
D. Overmulder

1. Klopt het bovengenoemde relaas?

In het relaas wordt de indruk gewekt dat de gemeenteraad met het vaststellen van het bestemmingsplan Molendijk-Industrieweg de bestemming van het perceel Molendijk 132

heeft gewijzigd van een woonbestemming in een bedrijfsbestemming. Daarnaast wordt de indruk gewekt dat de gemeente daarbij de taxatiewaarde van het onroerend goed heeft gewijzigd. Dit is niet juist.

Vooropgesteld wordt dat het niet aan een gemeente is om te bepalen of een hypotheek moet worden verstrekt.

De betreffende bedrijfswoning Molendijk 132 is, net als een aantal andere bestaande bedrijfswoningen aan de Molendijk, altijd als bedrijfswoning bestemd geweest. In het geldende bestemmingsplan is dit gedaan door middel van een functieaanduiding "bedrijfswoning" binnen de bestemming "bedrijf".

2. Is ervan deze casus ook sprake op de Rivierdijk?

Aan de Rivierdijk zijn op enkele locaties ook van oudsher bedrijfswoningen aanwezig op bedrijfsperven die in het geldende bestemmingsplan op deze wijze zijn bestemd.

3. Zo ja dan neemt Slydregt.NU aan dat dit niet de bedoeling is en dat een reparatie nodig is om deze fout uit het bestemmingsplan te halen?

Van een fout is geen sprake. Dit betekent dat een reparatie niet aan de orde is.

4. Zo nee, waarom wordt dit bestemmingsplan ongewijzigd gehandhaafd?

Voor en tijdens de bestemmingsplanprocedure Molendijk-Industrieweg is uitvoerig onderzoek gedaan naar de aanwezige bedrijfswoningen. Per bedrijfswoning is onderzocht of de mogelijkheid bestond om deze een andere bestemming te geven. Uitgangspunt daarbij was om de zittende bedrijven niet te beperken in hun bedrijfsvoering. De bedrijfswoning Molendijk 132 ligt, net als een aantal andere bedrijfswoningen, binnen de geluidszone van de gevestigde bedrijven. Daarom zijn deze opnieuw als bedrijfswoning bestemd. Een bedrijfswoning heeft een andere status dan een gewone woning. Een woning wordt wettelijk beschermd tegen industriegeluid. Bij een bedrijfswoning ligt de grens van de toegestane geluidsbelasting een stuk hoger. Bij het bestemmen van een gewone woning op een bedrijventerrein worden zittende bedrijven die nu een bepaalde mate van geluid mogen produceren ernstig beperkt in hun bedrijfsvoering omdat zij ter bescherming van die woning veel minder geluid mogen produceren. Daarnaast wordt door deze beperking planschade veroorzaakt voor de bedrijven. Het feitelijke gebruik van de bedrijfswoningen als woning valt onder het overgangsrecht, zoals uitgelegd in de brief van gemeente Sliedrecht waar u naar verwijst.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De secretaris, De burgemeester,



H.F. van Breugel



drs. A.P.J. van Hemmen