

Datum memo	15 december 2023
Zaaknummer	2023-02149323
Aan	College van burgemeester en
Cc	
Onderwerp	

Aanleiding

Verschillende teams zijn bezig met de situatie op de Hoefstraat 35 in Genderen. De huidige bestemming op deze locatie is “agrarisch” met bedrijfswoning. Op deze locatie is het bedrijf JDB bestratingen en grondverzet BV gevestigd. De op de locatie verrichte activiteiten door dit bedrijf zijn in strijd met het bestemmingsplan.

In overleg met [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] van JDB bestratingen en grondverzet BV is door de teams O&V, Publiek en VTH gekeken op welke wijze de huidige bedrijfsactiviteiten gelegaliseerd kunnen worden. Op 29 juni 2023 heeft uw college bekend gemaakt dat het bestemmingsplan “Genderen, Hoefstraat 35” wordt voorbereid.



In dit bestemmingsplan is een bouwvlak gesitueerd (zie foto hierboven) waarmee zoveel mogelijk hinder voor omwonenden wordt voorkomen. Een afspraak met [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] was hierbij dat alle bedrijfsactiviteiten in de nieuw te bouwen loods plaats zouden vinden.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn verschillende inspraakreacties binnengekomen. In deze inspraakreacties geven omwonenden geluid en stofoverlast te ondervinden.

Begin juli 2023 is geconstateerd dat er door de eigenaar op een andere locatie dan het in het voorontwerp aangegeven bouwblok een nieuwe loods met een oppervlakte van 300m² is gebouwd, de oude loods zonder vergunning is gesloopt en er verharding op terrein is aangebracht zonder vergunning.



█ gaf als reden hiervoor aan dat bestemmingsplanwijziging te lang duurde.

Op 19 juli 2023 is een bouwstop opgelegd om te voorkomen dat er nog meer verharding op het terrein werd aangebracht zonder vergunning.

De nieuw gebouwde loods pas niet in het huidige bestemmingsplan en ook niet in het voorontwerpbestemmingsplan. De locatie van de nieuwe loods zorgt voor een hoge milieubelasting (geluid en stof) op de omliggende woningen. Daarnaast blijkt dat de bedrijfsactiviteiten op de locatie omvangrijker zijn dan door █ zijn aangegeven.

Op 26 oktober 2023 is een voornemen last onder dwangsom verstuurd om █ de nieuwe loods af te laten breken.

Hoe nu verder?

Collega's van team O&V twifelen of het voorontwerpbestemmingsplan wel overeind zal blijven. Er zijn tegen het voorontwerpbestemmingsplan al diverse inspraakreacties ingediend. Daarnaast zijn de werkzaamheden van het gevestigde bedrijf veel intensiever en geven veel meer overlast dan [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] heeft doen voorkomen. Hierdoor zijn er twijfels of de bedrijfsactiviteiten wel passen binnen het voorontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van het voornemen last onder dwangsom om de loods af te laten breken heeft [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contact gezocht met wethouder [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] wil graag de nieuw gebouwde loods laten staan totdat er een omgevingsvergunning is afgegeven voor een loods op de plek zoals bedoeld in het voorontwerpbestemmingsplan. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] heeft hiervoor ook een aanvraag ingediend. Deze aanvraag zal echter geweigerd moeten worden omdat het huidige bestemmingsplan een loods op de geplande plek niet toestaat.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vraagt het college om af te zien van handhaving. Voor hoe lang is nu niet te zeggen. Er is alleen nog maar een voorontwerpbestemmingsplan en de verwachting is dat omwonenden in beroep zullen gaan indien het bestemmingsplan vast gesteld wordt.

Er geldt een beginselplicht tot handhaving. Het college kan slechts in een aantal gevallen afzien van handhaving:

- de situatie binnenkort legaal wordt (concreet zicht op legalisering): daar is hier geen sprake van. De gerealiseerde loods staat op een plek waar ook in het voorontwerpbestemmingsplan geen loods wordt toegestaan;
- handhaven onredelijk zou zijn (evenredigheidsbeginsel): handhaving is hier niet onredelijk is. Er is hier sprake van een zonder vergunning gebouwde lood die ook nog eens in strijd is met het bestemmingsplan. Daarnaast bezorgen de bedrijfsactiviteiten overlast voor de omwonenden;
- handhaven oneerlijk is omdat in andere gevallen niet gehandhaafd wordt (gelijkheidsbeginsel): hier is geen sprake van ongelijkheid. Op andere locaties laten we bedrijven en inwoners bouwwerken afbreken. Ook op locaties die geen overlast opleveren voor de omgeving.
- de overtreder is toegezegd dat wat hij deed mocht (vertrouwensbeginsel): aan [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] zijn geen toezeggingen gedaan. In tegendeel zelfs. Er is veelvuldig overleg geweest met [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] over het voorontwerpbestemmingsplan.

Naast de zonder vergunning gerealiseerde loods speelt hier ook nog dat de verrichte bedrijfsactiviteiten in strijd met het bestemmingsplan zijn. In het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een

bedrijfscategorie 1 of 2. Er is geen rekening gehouden met de aard en intensiteit van de bedrijfsactiviteiten zoals ze nu worden verricht. Deze activiteiten passen niet binnen het voorontwerpbestemmingsplan.

Gehoor geven aan het verzoek van [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] zou een verkeerd signaal afgeven. Het willens en wetens een loods bouwen zonder vergunning en in strijd met het bestemmingsplan mag niet beloofd worden. Daarnaast hebben omwonenden last van de activiteiten van het bedrijf. Ook daarop zal gehandhaafd moeten worden.

Politieke gevolgen

Ambtelijk gezien wordt de kans dat de eigenaar van het perceel raadsleden zal benaderen. Om deze reden is er gekozen op deze manier het college te informeren over dit dossier. Er is namelijk vanuit diverse portefeuilles bemoeienis met dit dossier.

Integrale ambtelijke afweging

Deze memo is opgesteld in samenspraak met vergunningverlener van team Publiek, adviseur ruimtelijke ontwikkelingen van team O&V en milieuadviseur.

Verdere verloop

Nadat u kennis heeft genomen van deze memo, zal wanneer uw college daar mee instemt, het handhavingstraject met betrekking tot de sloop van de loods worden voortgezet en een handhavingstraject worden opgestart met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten.

Bij veranderingen in het dossier, zal dit via de diverse poho's worden teruggekoppeld.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen