

Van: [redacted] de <IMCEAEX-
_O=APPLICATIONNET_OU=EXCHANGE+20ADMINISTRATIVE+20GROUP+20+28FYDIBOHF23
SPDLT+29_CN=RECIPIENTS_CN=7C655CB772824426A22DDED142733B4B-
[redacted]@eurprd01.prod.exchangelabs.com>
Verzonden: 10-12-2021 16:58
Aan: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted] <[redacted]@nysingh.nl>
Onderwerp: Advies Lageweg 10/12 Zelhem

Beste [redacted],

Bijgaand tref je ons concept advies ten aanzien van de handhavingskwestie aan de Lageweg 10 en 12 te Zelhem.

Wij vernemen graag of er nog op- en aanmerkingen zijn, zodat wij daarna een definitieve versie van het advies aan je kunnen toezenden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

advocaat



Nysingh | Velperweg 10 | 6824 BH | Arnhem

Postbus 9220 | 6800 KA | Arnhem | Nederland

T : +31 (0)88 752 [redacted]

M : +31 (0)6 [redacted]

F : +31 (0)26 357 57 87

E : [redacted]@nysingh.nl

Secretaresse: [redacted] - T: +31 (0)88 752 [redacted]

Alle werkzaamheden van Nysingh advocaten & notarissen N.V. (ingeschreven in het handelsregister onder nr. 08118371) worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht, waarop van toepassing zijn onze algemene voorwaarden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en te raadplegen op www.nysingh.nl/algemene-voorwaarden. In deze voorwaarden is onder meer onze aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het desbetreffende geval aanspraak op uitkering geeft, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico volgens de desbetreffende polis.



Memo

Van : [redacted] en [redacted], advocaten
Aan : [redacted] / gemeente Bronckhorst
Datum : 10 december 2021
Betreft : Advies Lageweg 10 en 12 Zelhem
Referentie : 242274/[redacted]

1. Inleiding

- 1.1. De gemeente Bronckhorst is naar ons toegekomen over een handhavingskwestie aan de Lageweg 10 en 12 te Zelhem. Op deze locatie zijn twee bedrijven gevestigd, terwijl het bestemmingsplan aangeeft dat er maar één bedrijf gevestigd mag zijn. Aan ons is de vraag gesteld welk bedrijf haar werkzaamheden mag voortzetten. Daarbij is ook de situatie van de (bedrijfs)woningen in ogenschouw genomen.

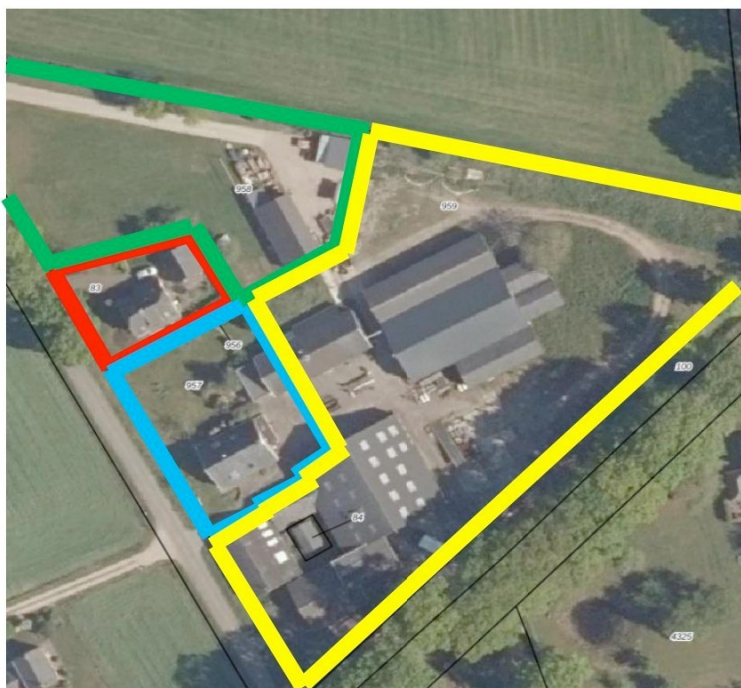
2. Conclusie

- 2.1. Het ter plaatse van Lageweg 10 en 12 geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst.
- 2.2. In ons advies concluderen wij dat op basis van dit bestemmingsplan alleen op Lageweg 12 een bedrijf, te weten een aannemersbedrijf en houtzagerij is toegestaan. Bouwwerken en gebouwen op Lageweg 10 zijn toegestaan, maar moeten ten dienste staan van deze bestemming. Uit het door u verstrekte feitenoverzicht blijkt dat dat niet het geval is.
- 2.3. In dit bestemmingsplan is erin voorzien dat zowel Lageweg 10 als Lageweg 12 een bedrijfswoning toelaat. Voor beide bedrijfswoningen geldt dat deze ten dienste moeten staan van de bestemming, te weten het aannemersbedrijf en de houtzagerij aan de Lageweg 12. Verder zijn deze bedrijfswoningen bedoeld voor de huisvesting van (een huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Aan beide voorwaarden is bij de bedrijfswoning aan de Lageweg 10 in dit geval niet voldaan.
- 2.4. Wij concluderen dat het bedrijf en de woning aan de Lageweg 10 en het gebruik daarvan niet in overeenstemming zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

3. Feitelijke situatie

3.1. Om de situatie goed te kunnen duiden is het nodig om voor ogen te houden wat de feitelijke situatie is. Het perceel is namelijk in grofweg vier kadastrale percelen verdeeld met twee verschillende eigenaren:

- Perceel (groen) = gronden met kadastrale aanduiding Zelhem W 958 (eigendom  )
- Lageweg 10 (rood) = (bedrijfs)woning (eigendom  )
- Lageweg 12 (geel) = bedrijf (eigendom  )
- Lageweg 12A (blauw) = (bedrijfs)woning (eigendom  )



3.2.   is sinds 1995 woonachtig op het perceel aan de Lageweg 10.   was destijds ook nog eigenaar van de percelen aan de Lageweg 12 en 12A. Door faillissement in 2016 zijn de laatstgenoemde percelen verkocht.   is in 2019 eigenaar geworden van de percelen aan de Lageweg 12 en 12A.

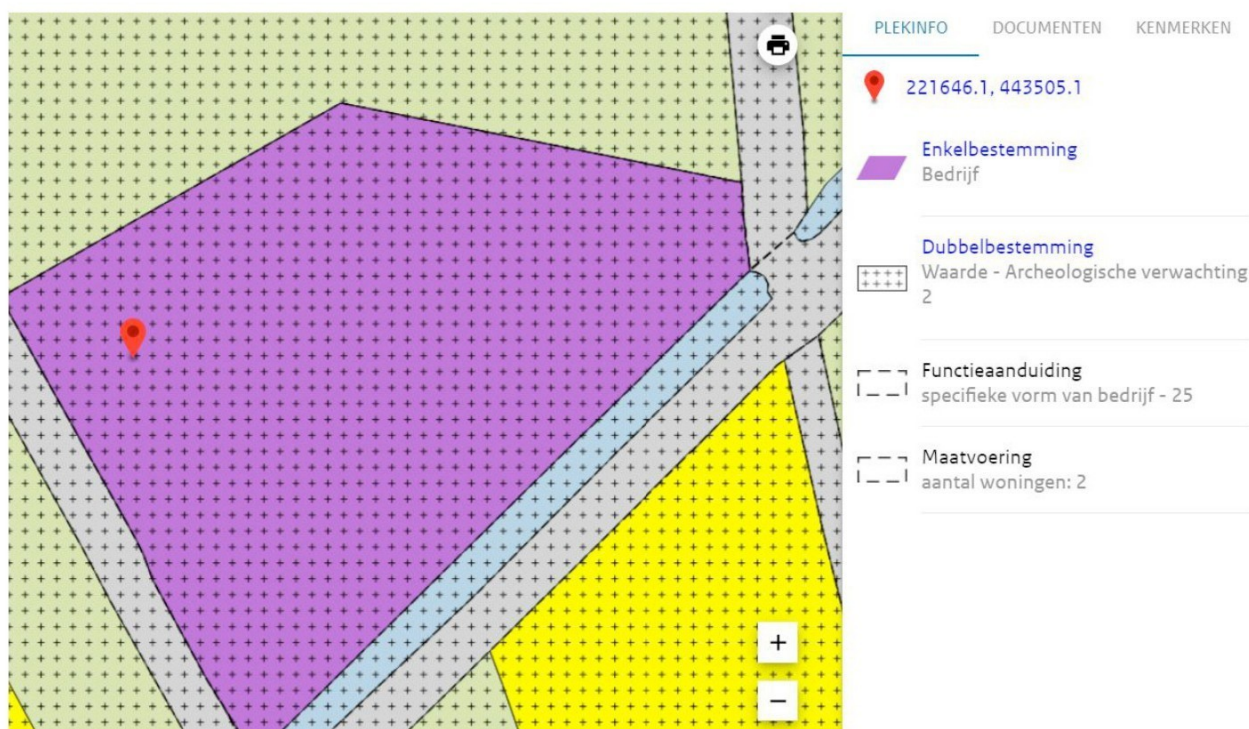
3.3. Op de Lageweg 10 is   woonachtig en runt daarbij een bouwbedrijf met kleinschalige houtbewerking aan de achterzijde van zijn woning. Hiervoor is een aparte inrit aangelegd en is tevens bebouwing gerealiseerd voor de opslag van spullen en containers. Het is op dit moment nog onduidelijk of voor de bouw van deze gebouwen c.q. bouwwerken een omgevingsvergunning is aangevraagd en verleend. Een deel van deze bebouwing – en opslag van materialen – staat overigens buiten het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en valt onder de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

3.4.   zal per 1 januari 2022 gaan wonen aan de Lageweg 12A. Volgens   is er een handelsmaatschappij en bouwonderneming actief aan de Lageweg 12.

4. Algemeen

Planologisch kader

- 4.1. Op de gronden aan de Lageweg 10 en 12 te Zelhem rust ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' (vastgesteld op 17 mei 2017) de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 25' (zie afbeelding hieronder). Verder is op de plankaart zichtbaar dat er een maatvoering bestaat voor het aantal woningen, namelijk twee. De gronden die ten noorden zijn gelegen (met kadastrale aanduiding Zelhem W 958) kennen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'.



Welk bedrijf is toegestaan en waar?

- 4.2. In dit bestemmingsplan zijn bestaande niet-agrarische bedrijven in kaart gebracht door middel van een tabel met huisnummering. Dit is volgens de bestemmingsplantoelichting om te voorkomen dat bestaande niet-agrarische bedrijven verder groeien en om geen (ruime) ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Alle bedrijven zijn dus specifiek aangeduid met hun aard van bedrijvigheid en maximaal toegestane oppervlakte in m².
- 4.3. Op grond van artikel 6.1 van de planregels zijn de voor 'Bedrijf' bestemde gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 25' bestemd voor 'uitoefening van een niet-agrarisch-bedrijf zoals opgenomen in de tabel in 6.1.2 onder a'.

Tabel 6.1.2 onder a

Aanduiding	Adres	Aard van de bedrijvigheid	Maximaal toegestane oppervlakte in m ²	
specifieke vorm van bedrijf - 25	Lageweg 12 Zelhem	aannemersbedrijf en houtzagerij	2001	4500 buitenopslag

- 4.4. Uit artikel 6.1.2 onder a van de planregels volgt dat de in de tabel opgenomen aanduidingen zijn toegestaan. Er dient daarbij te worden voldaan aan *alle* bepalingen in de tabel. Over de aangegeven oppervlakte wordt aangegeven dat dit exclusief de oppervlakte is van bedrijfswoning(en) en de daarbij behorende bouwwerken.
- 4.5. Concreet volgt uit de tabel dat aan de Lageweg 12 in Zelhem een aannemersbedrijf en houtzagerij is toegestaan. Daarbij is voor 2.001 aan m² bedrijfsgebouwen toegestaan met 4.500 m² aan buitenopslag, daarmee is er in totaal 6.501 m² beschikbaar aan ruimte voor bedrijfsactiviteiten. Volgens de kadastrale gegevens heeft de locatie Lageweg 12 (met kadastrale aanduiding Zelhem W 959) een kadastrale grootte van 6.782 m². Volgens artikel 6.2.1 van de bouwregels zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan aan de bestemming 'Bedrijf'.

De Lageweg 10 en de gronden met kadastrale aanduiding Zelhem W 958 vallen niet onder de tabel. Op deze locaties is naar onze mening geen sprake van een gebouw of bouwwerk die ten dienste staat van de aannemersbedrijf of houtzagerij aan de Lageweg 12. Wel valt uit de hiervoor beschreven bestemmingsplansystematiek af te leiden dat ter plaatse gebouwen en bouwwerken die ten dienste staan aan het bedrijf aan de Lageweg 12 zijn toegestaan. Uit het door u verstrekte feitenoverzicht blijkt dat de gebouwen en bouwwerken op de gronden die bij Lageweg 10 horen niet langer ten dienste staan van het bedrijf aan de Lageweg 12.

Hoe zit het met de bedrijfswoningen

- 4.6. Bedrijfswoning is in artikel 1.25 van de planregels als volgt gedefinieerd: 'Een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is.'
- 4.7. In beginsel is per bestemmingsvlak één bedrijfswoning toegestaan blijkens artikel 6.2.3. van de planregels, tenzij ter plaatse de aanduiding 'aantal woningen' is opgenomen, waarbij uitsluitend het aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan. Op de plankaart is op het bestemmingsvlak 'Bedrijf' ter plaatse van Lageweg 10 en 12 aangegeven dat in maximaal twee (bedrijfs-)woningen zijn toegestaan.

- 4.8. Voorts is artikel 6.2.3 onder d van de planregels nog van belang. Bedrijfswoningen kunnen in aparte hoofdgebouwen dan wel tezamen in één hoofdgebouw zijn gesitueerd. In een aantal gevallen is daarvan afgeweken, waaronder bij de Lageweg 10 en 12. Deze huisnummers zijn aangemerkt als hoofdgebouw. In de tabel staat dat voor elk huisnummer één bedrijfswoning is toegelaten. De Lageweg 10 en 12 zijn in dit geval aangemerkt als aparte hoofdgebouwen, waarbij de Lageweg 10 als (bedrijfs)woning dus tevens als hoofdgebouw is aangemerkt.

Tabel 6.2.3. onder d

Adres	<i>Twee hoofdgebouwen met elk daarin één woning</i>	<i>Één hoofdgebouw met daarin twee woningen</i>
Lageweg 10 en 12 Zelhem	X	

- 4.9. Op zich is er naar onze mening een bedrijfswoning toegestaan op het adres Lageweg 10, maar die bedrijfswoning moet wel ten dienste staan van een op Lageweg 12 gevestigd aannemersbedrijf of houtzagerij en moet bedoeld zijn voor de huisvesting van (een huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Aan beide voorwaarden is in dit geval niet voldaan. Daarmee is de woning aan de Lageweg 10 en het gebruik daarvan niet in overeenstemming met het ter plaatste geldende bestemmingsplan.

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

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