



## gemeente Bronckhorst

verzendsdatum

21 FEB. 2022

datum

21 februari 2022

uw brief van

uw kenmerk

ons kenmerk

onderwerp

Z126229/UIT22-133455

Advies vooroverleg bestemmingsplanherziening

Geachte [REDACTED],

Op 18 oktober 2021 hebben onze toezichhouders de [REDACTED] en [REDACTED] en de [REDACTED] een controle uitgevoerd op uw perceel aan de Lageweg 10 in Zelhem. Met deze brief bevestigen wij onze bevindingen.

### Bevindingen

Tijdens de controle constateerden we dat er sprake is van een illegale schuur en opslag van bouwmaterialen buiten het bestemmingsvlak.

### Waarom is het een overtreding?

U heeft een schuur gebouwd, die niet vergunningsvrij is en waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend. Dit is in strijd met artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Tevens gebruikt u het perceel in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan. Door het perceel in strijd met het bestemmingsplan en de daarop aanwezige gebouwen te gebruiken en/of laten gebruiken handelt u in strijd artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wabo. Op grond van dat artikel is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

### Kadastrale splitsing perceel

U heeft in het verleden uw perceel gesplitst en een deel verkocht. Deze splitsing is echter alleen privaatrechtelijk geweest. De bestemming is niet gewijzigd. Hierdoor is er een situatie ontstaan waarin de eigenaren van het planologische perceel gebonden zijn aan de regels die voor het gehele perceel gelden. Concreet betekent dit dat uw perceel en dat van uw buurman voor iedere (bouw)activiteit getoetst wordt als ware er sprake is van één perceel. Wij hebben onderzocht wat een en ander betekent voor de juridische status van de aanwezige woningen en gebouwen.

### Wat zegt het bestemmingsplan?

Het perceel Lageweg 10 en 12 ligt in het gebied van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' met de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 25'. Volgens de tabel mag de aard van bedrijvigheid op de locatie Lageweg 12 'aannemersbedrijf en houtzagerij' zijn.

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.

Postbus 200  
7255 ZJ Hengelo (Gld)  
Telefoon (0575) 75 02 50

Elderinkweg 2  
7255 KA Hengelo (Gld)

e-mail  
info@bronckhorst.nl  
www.bronckhorst.nl

bankrekeningnummer  
NL81 BNGH 0285 1044 97  
BTW-NL 8136.47.290.B.01

Beide bedrijfswoningen zijn bedoeld voor de huisvesting van (een huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Wij concluderen dat de bedrijfswoning aan de Lageweg 10 niet wordt gebruikt voor het bedrijf aan de Lageweg 12. U handelt dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

Het komt erop neer dat iedere ontwikkeling op uw perceel (Lageweg 10) onlosmakelijk verbonden is aan het perceel van Lageweg 12. Op dit moment komt het erop neer dat uw woning, bedrijf en het gebruik daarvan in strijd met het bestemmingsplan zijn. Bouwwerken en gebouwen op Lageweg 10 zijn toegestaan, maar moeten ten dienste staan van de bestemming, te weten het aannemersbedrijf en de houtzagerij aan de Lageweg 12. Hier is in uw situatie geen sprake van.

### **Handhavend optreden?**

In geval van een strijdige situatie zijn wij bevoegd en in beginsel verplicht om handhavend op te treden. Vooral waar een derde belanghebbende om handhaving verzoekt, kunnen wij niet zomaar van optreden afzien. In uw geval zou dit betekenen dat wij u aanschrijven om de strijdige situatie op te heffen. Dit heeft zeer ingrijpende consequenties voor u. Wij zijn bereid om met u in gesprek te gaan om te kijken of er een mogelijkheid is een planologische aanpassing te doen. Het initiatief hiervoor ligt echter nadrukkelijk bij u. Daarnaast is het van belang dat u hierover met uw buurman in gesprek gaat, omdat zoals wij hebben aangegeven, de percelen momenteel onlosmakelijk aan elkaar zijn verbonden.

### **Advies**

Wij stellen u in de gelegenheid om binnen drie maanden na dagtekening van deze brief een verzoek om vooroverleg in te dienen voor een bestemmingsplanherziening. In dit verzoek kunt u zelf aangeven op welke wijze u en uw buurman de bestemming gewijzigd willen zien. Vervolgens gaan we met u in overleg in hoeverre daaraan medewerking kan worden verleend. U kunt het verzoek indienen door een mail met onderbouwing te sturen naar [info@bronckhorst.nl](mailto:info@bronckhorst.nl)

Indien u een verzoek indient dan zullen wij u een termijn van één jaar geven om te onderzoeken of een bestemmingswijziging plaats kan vinden. Mocht u niet voldoen aan de hierboven gestelde termijn dan zullen wij het handhavingstraject in gang gaan zetten.

### **Geen besluit**

Deze brief is niet aan te merken als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. U kunt hiertegen geen bezwaar maken.

### **Meer informatie?**

Voor meer informatie kunt u contact met ons opnemen via e-mail: [info@bronckhorst.nl](mailto:info@bronckhorst.nl) of tel. (0575) 75 02 50.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders  
van Bronckhorst,

  
cluster Toezicht en handhaving

Kopie aan: 