

INTERN MEMO

Aan : Het college van burgemeester en wethouders
Afschrift : Vincent de Graaf
Van : Sylvia Pijnappel - Troost
Datum : 30 november 2022

Betreft : **IJsselmeerstraat 9 en 11**

Aanleiding

De bewoners van IJsselmeerstraat 9 hebben het verzoek ingediend om de bestemming bedrijfswoning om te zetten naar de bestemming wonen. Dit verzoek is ontvangen nadat bewoners te horen hadden gekregen dat zij geen nieuwe hypotheek konden aanvragen aangezien hun woning de bestemming bedrijfswoning had en geen bestemming wonen. gezien de situering, dicht bij de RWZI, zal een woonbestemming de RWZI beperken in haar uitvoering.

Deze memo is ter beoordeling of er voor beide woningen (IJsselmeerstraat 9 en 11) een gedoogbeschikking verleend kan worden voor de huidige bewoners.

Geldende regels

Het huidige bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen d.d. 25 april 2013. De percelen hebben wel de nadere aanduiding als dienstwoning.

Voor het overgangsrecht is het van belang wat de regels van het voorheen geldende bestemmingsplan Haven en industriegebieden d.d. 26 maart 1999. De percelen hadden geen nadere aanduiding als dienstwoning.

Huidige bestemming

Enkelbestemming Bedrijf met de nadere aanduiding bedrijfswoning.

Bij bedrijfswoning staat de volgende omschrijving: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

Situaties

IJsselmeerstraat 9

De heer J.H. Gabler en mevrouw N.C. Gabler- Doorn bewonen de woning af vanaf 1974. (in de makelaar staat vanaf 05-01-1976). Ten tijde van het betrekken van de woning werkte de heer Gabler bij de rioolwaterzuivering waardoor voldaan werd aan de voorwaarde uit het bestemmingsplan (bedrijfswoning). De heer Gabler heeft de woning gekocht in 1988. De heer Gabler is in 2011 met pensioen gegaan (geboren in 1948) waardoor op dat momenteel niet meer werd voldaan aan voorwaarde uit het bestemmingsplan (de heer Gabler was vanaf dat moment niet meer werkzaam bij de rioolwaterzuivering).

IJsselmeerstraat 11

IJsselmeerstraat 9 en 11 betreft een twee onder een kap woning. De heer Vos (6-10-1965) bewoont de woning IJsselmeerstraat 11 vanaf 28-5-2003 (eigendom). De heer Vos is werkzaam voor het Samenwerkingsverband Muskusrattenbeheer West en Midden Nederland. Dit betreft een samenwerkingsverband tussen zes waterschappen, waaronder ook Waterschap Amstel Gooi en Vecht. Het waterschap Amstel Gooi en Vecht is tevens eigenaar en beheerder van de RWZI. Omdat de heer Vos is, onder andere, ook werkzaam op het perceel van de RWZI in Huizen kan de heer Vos gezien worden als externe medewerker van de RWZI en bewoont hij de woning conform de regels uit het bestemmingsplan (bedrijfswoning).

De heer Vos heeft aangegeven dat hij in deze woning wil blijven wonen, ook nadat hij niet meer werkzaam is als muskusrattenbeheerder, na het bereiken van zijn pensioengerechtigde leeftijd. Hij heeft aangegeven dat hij deze woning ook met dat doel heeft gekocht. Op het moment dat de heer Vos niet meer werkzaam is, kan hij niet meer gezien worden als een externe werknemer van de RWZI en wordt de woning niet conform de regels

uit het bestemmingsplan gebruikt. Op dat moment is er in feite sprake van een zelfde situatie als bij de heer Gabler. Dat is de reden dat ook de woning IJsselmeerstraat 11 in deze memo wordt meegenomen.

Is er sprake van overgangsrecht

Besstemmingsplan Haven en Industriegebieden uit 1999

het voorgaande bestemmingsplan Haven en industriegebieden is vastgesteld d.d. 26 maart 1999 (na datum aankoop woning). In dit bestemmingsplan had het perceel de bestemming rioolwaterzuivering. Er was geen nadere aanduiding bedrijfswoning opgenomen waardoor een bedrijfswoning binnen het voorheen geldende bestemmingsplan niet mogelijk was. Het gebruik was echter al begonnen voordat dit voorheen geldende bestemmingsplan was vastgesteld. De heer J.H. Gabler en mevrouw N.C. Gabler- Doorn bewonen de woning af vanaf 1974 en zijn burens woonde er vanaf 1977 (voor zover ik kan nagaan in de Makelaar).

In het voorgaande bestemmingsplan uit 1999 was onder het overgangsrecht opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet. Ten tijde dat het plan uit 1999 rechtskracht verkreeg werd het pand gebruikt als dienstwoning waardoor het gebruik als dienstwoning mocht worden voortgezet. Hierdoor viel het gebruik van beide woningen als dienstwoning onder het overgangsrecht (artikel 32) uit het bestemmingsplan Haven en industriegebieden 1999.

In 2011 is de heer Gabler met pensioen gegaan waardoor op dat moment het gebruik van de woning van dienstwoning wijzigde naar gewoon wonen. Door deze wijziging viel het gebruik niet meer onder het overgangsrecht waardoor er op dat moment niet meer werd voldaan aan de regels van het overgangsrecht uit het bestemmingsplan.

In 2003 is de heer Vos in de woning IJsselmeerstraat 11 komen wonen. De heer Vos kan gezien worden als een extern werknemer van de RWZI waardoor het overgangsrecht van toepassing bleef.

Bestemmingplan Haven en Bedrijventerreinen uit 2013

Het nu geldende bestemmingplan bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen is vastgesteld d.d. 25-4-2013. Daarin hebben de percelen de bestemming bedrijf- waterzuiveringsinstallatie met de nadere functieaanduiding bedrijfswoning.

Het overgangsrecht uit het bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen uit 2013 geeft in artikel 28.2 lid d aan dat het overgangsrecht niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Dit houdt in dat gekeken moet worden of het gebruik onder de overgangsbepalingen uit het voorheen geldende bestemmingsplan viel.

Voor het perceel IJsselmeerstraat 11 heeft dit geen gevolgen, behalve dat het gebruik nu rechtstreeks in het bestemmingplan is geregeld en het niet meer onder het overgangsrecht valt.

Voor het perceel IJsselmeerstraat 9 ligt dat anders. In 2011 is het gebruik van de woning gewijzigd van het gebruik als bedrijfswoning naar wonen aangezien de heer Gabler toen met pensioen is gegaan. Het gebruik van de woning voor wonen viel niet onder het overgangsrecht uit 1999 waardoor dat gebruik in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. Hierdoor is het huidige overgangsrecht niet van toepassing en is er sprake van strijdig gebruik..

Is handhaving evenredig

Omdat het gebruik niet in overeenstemming is met de geldende regels uit het bestemmingsplan is er sprake van strijdig gebruik. De vraag die nu beantwoord moet worden is of handhavend optreden tegen het gebruik van de woning evenredig is.

Argumenten voor handhaving

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift, het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Door handhaving worden de regels nageleefd en ontstaat er een situatie waar we voor staan. Ook nadat langere tijd niet is opgetreden tegen een illegale situatie, is het mogelijk om te handhaven. Het feit dat iemand de woning gekocht heeft en ingeschreven staat bij Burgerzaken strekt niet zover dat het vertrouwen is gewekt dat niet tot handhaving zou

worden overgegaan. Ten tijde van de aankoop van de woning had de heer Gabler kunnen en moeten onderzoeken wat de mogelijkheden van het perceel waren waardoor hij op de hoogte kon zijn dat wonen niet was toegestaan conform de regels uit het bestemmingsplan.

Argumenten tegen handhaving

De situatie is al enige tijd aanwezig. De heer J.H. Gabler werkt af vanaf 2011. niet meer bij het bedrijf, de rioolwaterzuivering. De woning is slechts bestemd voor bewoning door het huishouden van een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein. Een gewone woonfunctie stuurt aan op bezwaren vanuit de milieuregelgeving.

Al die jaren dat de woning bewoond wordt door de eigenaar, die niet meer werkzaam is bij het bedrijf, zijn er geen klachten tegen de rioolwaterzuivering gekomen. Het betreft een unieke situatie, er is hier geen sprake van precedentwerking. Ook is de kans klein dat er een verzoek om handhaving zal komen.

Tevens geeft het huidige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel tegenover de woningen IJsselmeerstraat 9 en 11. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om middels een procedure wonen op die plek toe te staan. Verwacht wordt dat in de nabije toekomst hiervoor een omgevingsvergunning wordt ingediend.

Mogelijkheden

Als we willen afzien van handhaving kan dat op twee manieren,

1. De illegale situatie legaliseren (mogelijk maken in het bestemmingsplan of een afwijkingsprocedure voeren).
2. De illegale situatie gedogen. Gedogen is alleen mogelijk in bijzondere gevallen. Daarbij onderscheidt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Afdeling) twee situaties:
 - Concreet zicht op legalisatie,
 - Als handhaving onevenredig is in verhouding tot het daarmee te dienen belang.

Ad. 1 Legalisatie

Legalisatie is in dit geval niet mogelijk. Wanneer de situatie gelegaliseerd wordt, zal dat de bedrijfsvoering van de rioolzuivering beperken. Dienst- en bedrijfswoningen zijn onder huidige wetgeving niet beschermd tegen bijvoorbeeld geluid/geur van de inrichting waar ze bij horen, zo ook in dit geval.

Vanuit ruimtelijke oogpunt is het een ongewenste ontwikkeling om particuliere woningen direct naast het terrein van een grote (regionale) afvalwaterzuivering toe te staan. De inrichting veroorzaakt geur- en duidelijk hoorbaar geluid, zo ook buiten de inrichting. Dat komt door de beluchtingsinstallaties etc. en er zijn transportbewegingen met vrachtwagens op en buiten het terrein van de inrichting.

Ten aanzien van de ontwikkeling Oude Haven fase 3 is een akoestisch onderzoek verricht.

Daaruit bleek dat bij deze ontwikkeling (die verder weg ligt dan de woning waar we het hier over hebben) niet of met aanpassingen voldaan kan worden aan de richtwaarden uit het Activiteitenbesluit.

De RWZI zal bij een bestemmingswijziging naar wonen in haar activiteiten worden belemmerd.

Zij kunnen dan, zeer waarschijnlijk, niet meer voldoen aan de normwaarden van het Activiteitenbesluit waardoor maatwerkvoorschriften opgelegd moeten worden, als maatwerkvoorschriften hier al mogelijk zijn. Naar verwachting zijn ook geluidwerende voorzieningen aan de woning noodzakelijk.

De situatie die nu in het bestemmingsplan is neergelegd is de situatie die wenselijk is.

Ad. 2 Gedogen

Gedogen is afzien van handhaven. Uit de standaardoverweging van de Afdeling blijkt dat afzien van handhaving (en dus gedogen) geoorloofd is in bijzondere gevallen. Daarbij onderscheidt de Afdeling twee situaties 1) concreet zicht op legalisatie en 2) als handhaving onevenredig is in verhouding tot het daarmee te dienen belang.

Hier is geen sprake van concreet zicht op legalisatie zoals hiervoor is omschreven.

In deze situatie kan er wel sprake zijn van situatie 2, handhaving is onevenredig in verhouding met het daarmee te dienen belang. De situatie bestaat al jaren en er zijn geen klachten over ontvangen, ook de bewoners zelf hebben geen klachten over de activiteiten bij de rioolwaterzuivering. Gedogen is alleen mogelijk als de situatie beperkt is in tijd. Als we gebruik maken van een persoonsgebonden gedoogbeschikking is de omvang beperkt, tijdgebonden. Een persoonsgebonden gedoogbeschikking houdt in dat de situatie alleen gedoogd wordt zolang de huidige eigenaren eigenaar zijn van woning en in de woning wonen. Bij overlijden zal deze persoonsgebonden gedoogbeschikking niet overgaan op de erfgenamen en bij verkoop van de woning niet op de volgende eigenaar.

Aan het gedoogbesluit kunnen voorwaarden verbonden worden. Als niet aan de voorwaarden wordt voldaan kan er handhavend tegen opgetreden worden.

Handhaving na gedogen blijft mogelijk. De Afdeling heeft bevestigd dat uit het enkele feit dat er een gedoogbesluit is genomen niet kan volgen dat sprake is van een bijzonder omstandigheid die aan handhaving in de weg staat.

Afwegingen voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking voor het gebruik van de dienstwoning als gewone woning op het perceel IJsselmeerstraat 9 en 11 te Huizen

Voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking

- Deze situatie, het bewonen van de dienstwoning IJsselmeerstraat 9 door iemand die niet meer bij het bedrijf werkt door het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd, is al enige jaren aanwezig.
- De woning IJsselmeerstraat 11 heeft de heer Vos gekocht met het doel om hier de rest van zijn leven te kunnen wonen en genieten.
- Het gedogen van de situatie geschied geheel op risico van de eigenaar, het laat onverlet dat er daarna nog handhavend tegen kan worden opgetreden. Op het moment dat er klachten over overlast van de rioolwaterzuivering komen, kunnen wij besluiten alsnog handhavend op te treden.
- Er kunnen voorwaarden aan het gedoogbesluit worden opgenomen, bijvoorbeeld dat er geen klachten over de rioolwaterzuivering ingediend worden.
- Als er bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan had ingesproken, zou er onderzoek hebben plaatsgevonden of het mogelijk was om de situatie d.m.v. een persoonsgebonden gedoogbeschikking in het bestemmingsplan vast te leggen.

Tegen een persoonsgebonden gedoogbeschikking

- Het huidige bestemmingsplan en het vorige bestemmingsplan staan het gebruik als woning niet toe, enkel dienstwoning.
- De rioolwaterzuivering zit er al jaren en er heeft nooit een bestemming wonen op de percelen gezeten. Bij de aankoop van een woning heeft de koper ook een zekere onderzoeksplicht. Uit dat onderzoek had moeten komen dat de woning alleen als dienstwoning bewoont mocht worden. Ook de verkoper had hierover informatie moeten verstrekken.
- In het koopcontract uit 1988 voor de woning IJsselmeerstraat 9 stond opgenomen dat het ging over de verkoop van den dienstwoning met garage.

Voorstel

Voorgesteld wordt om voor beide woningen een persoonsgebonden gedoogbeschikking te verlenen. Aan deze gedoogbeschikkingen zullen de volgende voorwaarden worden verbonden:

1. De eigenaar is op de hoogte dat bewoning niet als dienstwoning niet in overeenstemming is met de Milieuregelgeving.
2. Op het moment dat er klachten over de activiteiten bij de rioolwaterzuivering komen zal beoordeeld worden of het gedoogbesluit in stand kan blijven. Als er beoordeeld moet worden of voldaan wordt aan de milieunormen en de uitkomst is dat de rioolwaterzuivering wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering, zal het gedoogbesluit worden ingetrokken.
3. De gedoogbeschikking wordt verleend voor de periode dat de heer J.H. Gabler, geboren 16-8-1947 en/of mevrouw N.C. Gabler- Doorn, geboren 24-12-1948, eigenaar zijn/ is van het perceel en zal in ieder geval eindigen bij het overlijden van de heer J.H. Gabler en mevrouw N.C. Gabler- Doorn en/of bij verkoop van het perceel.
4. Het gedogen van de situatie is geheel op risico van de eigenaar. De eigenaren, de heer J.H. Gabler en mevrouw N.C. Gabler- Doorn, hebben ook nadrukkelijk verzocht om deze gedoogbeschikking.
5. De gedoogbeschikking wordt verleend voor de periode dat de heer M.T.M. Vos, geboren 6-10-1965, eigenaar is van het perceel IJsselmeerstraat 11 en zal in ieder geval eindigen bij het overlijden van de heer M.T.M. Vos en/of bij verkoop van het perceel.
6. Het gedogen van de situatie is geheel op risico van de eigenaar. De eigenaar de heer M.T.M. Vos heeft ook nadrukkelijk verzocht om deze gedoogbeschikking.

Bij het gesprek waarin wordt aangegeven dat wij een persoonsgebonden gedoogbeschikking onder voorwaarden willen opstellen zal ook de rioolwaterzuivering uitgenodigd worden. Zo is iedere partij op de hoogte van de afspraken.

team Vergunningen, toezicht en handhaving

Sylvia Pijnappel - Troost