

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: dinsdag 18 maart 2025 13:25
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odijmond.nl>
Onderwerp: Handhaving [REDACTED] niet starten
Bijlage(n): Brochure-spreads_Ondernemerswoningen_SantfortFase2 (02) (002).pdf

Ha [REDACTED], zo iets?
Deze e-mail hoort bij de memo.

Naar aanleiding van het pfo van dinsdag 11 maart j.l. ik een korte samenvatting van het probleem inzake [REDACTED] te Zandvoort

Naar aanleiding van de uitkomst van de integrale controle op 6 december 2024 op het bedrijventerrein Nieuw Noord [REDACTED] is duidelijk geworden dat de bedrijfswoningen [REDACTED] vrijwel allemaal in strijd met het omgevingsplan ("Uitwerkingsplan Bedrijventerrein Nieuw Noord", in samenhang gezien met het bestemmingsplan Bedrijventerrein Nieuw Noord, hierna: het bestemmingsplan) worden gebruikt. Deze panden hebben de bestemming bedrijfswoning. Echter op deze adressen zijn geen bedrijven gevestigd, zoals in het bestemmingsplan is voorgeschreven. Ook ontbreekt de verplichte functionele binding tussen de woning en een op hetzelfde perceel gelegen bedrijf. Dat zorgt ervoor dat de bewoners [REDACTED] (uitgezonderd [REDACTED]) allemaal illegaal wonen.

In gesprek met Burgemeester Moolenburgh is afgesproken niet handhavend op te treden tegen deze 12 overtredingen. Wel is afgesproken een onderzoek te laten uitvoeren naar de totstandkoming van het (destijds) vastgestelde Uitwerkingsplan en bestemmingsplan. Met name de ratio van het opnemen van de definitie bedrijf (1.14, een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen) en de bepaling bedrijfswoning (1.16) een woning die een functionele binding heeft met een op hetzelfde perceel gelegen bedrijf, instelling of inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting vraagt om opheldering. Naast een bedrijfswoning is een bestaand bedrijf toegelaten tot maximaal milieucategorie 3.1., of hiermee vergelijkbaar, als aangegeven in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Naast bedrijfswoningen zijn ook een bouwmarkt (nvt), kantoren toegestaan.

Voor zover te achterhalen is in de aanloop naar het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan gesproken over "ondernemerswoningen", "woon-werkwoningen", "woonwerkunits" en "woon-werkwoningen". In de verkoopbrochure (zie bijlage) wordt gesproken over "ondernemerswoningen". In het uitwerkingsplan wordt in de toelichting gesproken over allerlei vormen, maar ook de vorm "bedrijfswoning". De begripsomschrijving van het bestemmingsplan daarentegen spreekt echter uitsluitend over "bedrijfswoningen". En het bijzondere is dat in deze brochure het volgende wordt gesteld:

BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende Bestemmingsplan stelt dat uw Ondernemerswoning de bestemming heeft: "Bedrijven (max. milieucategorie 2.0) met Bedrijfswoning toegestaan." Dit betekent dat u voor de indeling en het gebruik van uw 3-laagse Ondernemerswoning kunt kiezen uit zeer diverse mogelijkheden. Waar u dan aan kunt denken? Bijvoorbeeld aan volledig bedrijfsmatig gebruik als een 3-laags kantoor of praktijkgebouw. Maar ook aan een superruime 3-laagse bedrijfswoning met alleen de KvK-vermelding van uw bedrijf gevestigd op uw nieuwe adres. Dit en alle denkbare varianten hierop behoren tot de mogelijkheden! Lang leve de ruimte.

INDELING

De in deze brochure aangeboden indeling 'Afgebouwd' is slechts een van de mogelijke indelingen voor uw 3-laagse Ondernemerswoning. U krijgt als koper vrijheid voor de indeling en het toekomstig gebruik van uw gebouw. De aangeboden Casco-variant is een vaststaand leeg gebouw zonder verdere koperskeuzen.

BTW-REGELING

Als ondernemer begrijpt u dat uw keuze voor de indeling en het gebruik van uw 3-laagse Ondernemerswoning invloed heeft op de terugvorderbaarheid van de over de aankoopssom berekende btw. Vandaar dat in deze brochure overal de koopsom exclusief btw wordt gecommuniceerd.

Vraag

De burgemeester wil inzichtelijk hebben waarom destijds bewust is gekozen voor een definitie bedrijfswoning met een strikte bedrijfsdefinitie. Daarnaast wil de burgemeester onderzocht hebben in hoeverre het bestemmingsplan op dit onderdeel kan worden aangepast, zodat de het huidige gebruik weer passend is binnen het bestemmingsplan. En indien een wijziging van het bestemmingsplan niet mogelijk is, moet worden bekeken of afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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.

I Art. 5.1 lid 2 sub d

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen

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