



Industriële Club Kampen
Spoorkade 39
8267 AA Kampen

Uw brief/kenmerk**Ons kenmerk**
35915-2025**Behandeld door**
R. Boerstra**Bijlagen**
-**Doorkiesnummer**
-**Verzenddatum****VERZONDEN 28 MEI 2025****Onderwerp**

Reactie op brief inzake burgerwoningen op bedrijventerreinen.

Geachte Industriële Club Kampen,

Op 13 mei 2025 heeft u het college een brief gestuurd in reactie op de verleende omgevingsvergunning op het adres De Hoge Bomen 5 in IJsselmuiden. In deze brief uit u uw zorgen die u heeft over de ontwikkeling die in gang wordt gezet als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning.

Als gemeente staan wij voor alle inwoners en ondernemers klaar. Wij streven ernaar om ieders belangen zo goed mogelijk te behartigen, zonder iemand tekort te doen. Wij waarderen de oproep van uw ondernemersvereniging om helder beleid te maken en ondersteunen dit ook volledig. Wij nodigen u ook van harte uit om met ons mee te denken over dit nieuwe beleid. Wij willen dit samen met alle belanghebbende partijen oppakken.

In deze brief leggen wij uit hoe wij de aanvraag voor de omgevingsvergunning beoordeeld hebben. Ook gaan wij in op het proces dat wij willen volgen voor een helder beleid op (voormalige) bedrijfspanden op bedrijventerreinen. Voor de volledigheid, blikken wij hieronder eerst even terug op de eerder handhavingsverzoeken en gerechtelijke uitspraken over de bedrijfspanden aan De Hoge Bomen.

Samenvatting

De belangrijkste boodschap van deze brief is dat door een bestaande bedrijfspand aan te merken als een voormalige bedrijfspand een bedrijfspand regulier kan worden bewoond zonder dat dit negatieve gevolgen heeft voor omliggende bedrijven. Het beschermingsniveau van een voormalige bedrijfspand is hetzelfde als die van een reguliere bedrijfspand. Omliggende bedrijven en ondernemers worden hierdoor niet nader beperkt in hun bedrijfsontwikkelingen en bedrijfsactiviteiten. Daarnaast willen wij u in het kader van het op te stellen beleid graag uitnodigen om mee te denken.

Handhavingsverzoeken

Bij een handhavingsverzoek wordt gekeken naar de mogelijkheden die de wet biedt om een situatie te legaliseren. In de tijd van het handhavingsverzoek waar u in uw brief naar refereert waren de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) nog van

toepassing. Deze wettelijke kaders boden geen mogelijkheid om, zonder de belangen van de bedrijven te schaden, het regulier bewonen van de bedrijfswoning te legaliseren. Om die reden is bij alle handavingsverzoeken die tegen de illegale bewoning in het gebouw aan De Hoge Bomen zijn ingediend, handhavend opgetreden door een last onder dwangsom op te leggen. Het college heeft bij beoordeling van de mogelijkheden tot legalisatie altijd de lijn gevolgd dat regulier wonen op een bedrijventerrein niet mogelijk is.

Uitspraken rechtbank

Tegen deze lasten onder dwangsom zijn door de eigenaren afzonderlijk bezwaar en beroep ingediend. Voor specifiek het adres aan De Hoge Bomen 5 heeft de rechter geoordeeld dat het beroep ongegrond is en dat de last onder dwangsom rechtmatig is opgelegd. De eigenaren zijn na deze uitspraak uit hun huis gegaan. Eind november is er door de bewoner wel een aanvraag omgevingsvergunning gedaan om de bedrijfswoning als reguliere bewoning te mogen gebruiken.

In de tussentijd heeft de rechtbank in een andere beroepszaak, het beroep door de eigenaren van De Hoge Bomen 14, uitspraak gedaan in het voordeel van de bewoners. Uit de uitspraak blijkt dat deze bewoners een succesvol beroep op het overgangsrecht kunnen doen en dus reguliere de bedrijfswoning mogen bewonen. Overgangsrecht is objectgebonden en kan dus over worden gedragen aan nieuwe eigenaren. Ditzelfde overgangsrecht is ook van toepassing op het adres De Hoge Bomen 3, het derde adres waartegen een handavingsverzoek was ingediend. Door deze uitspraak is reguliere bewoning nu toegestaan op deze twee adressen.

Omgevingsvergunning

Het college zag in deze uitspraak een opening om een oplossing te vinden voor de eigenaar van de bedrijfswoning aan De Hoge Bomen 5. Bij dit adres is het niet mogelijk om een succesvol beroep te doen op het overgangsrecht. De uitspraak is gebruikt om te kijken of legalisatie voor dit adres mogelijk is via de aangevraagde omgevingsvergunning. Eerder was het beleid dat reguliere bewoning op bedrijventerreinen niet toegestaan is. De uitspraak van de rechtbank heeft tot gevolg dat reguliere bewoning wel mogelijk is.

Bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning is onderzocht hoe reguliere bewoning te legaliseren is binnen de mogelijkheden van de Omgevingswet. Sinds de invoering van de wet op 1 januari 2024 kan een bedrijfswoning op een bedrijventerrein worden aangemerkt als voormalige bedrijfswoning. Hierdoor kan de woning regulier bewoond worden zonder dat dit beperkingen voor omliggende bedrijven oplevert. Het bschermingsniveau van een voormalige bedrijfswoning is namelijk hetzelfde als dat van een reguliere bedrijfswoning. Wij hebben er voor gekozen om de bedrijfswoning als voormalige bedrijfswoning aan te merken zodat reguliere bewoning mogelijk is. Met deze constructie denken wij een oplossing gevonden te hebben voor de eigenaren van De Hoge Bomen 5 terwijl wij tegelijkertijd bedrijven niet beperken in hun bedrijfsactiviteiten en bedrijfsontwikkelingen. Een oplossing die recht doet aan de belangen van zowel bewoners als ondernemers.

Visie op voormalige bedrijfswoningen op bedrijventerreinen

U heeft in uw brief gevraagd om helder beleid te formuleren. Het college is het met u eens en vraagt ook uw medewerking bij het opstellen van dit beleid. Het opstellen van dit beleid, door middel van een visie, is nu nog in de beginfase. We moeten verschillende onderwerpen aanpakken, zoals economie, wonen en milieu. Het doel is om duidelijk regels te maken die iedereen begrijpt. Voor voormalige bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven zijn er al regels die misschien ook voor bedrijventerreinen kunnen gelden. Het college wil dit beleid zorgvuldig ontwikkelen. Daarom kunnen wij u niet binnen acht weken een concept beleidsdocument sturen. Wij vinden het belangrijk om eerst met alle

belanghebbenden waaronder uw Industriële Club Kampen in gesprek te gaan. Zo zorgen wij ervoor dat de belangen van alle betrokkenen worden meegewogen.

Uitnodiging

U ontvangt van ons een uitnodiging om voor de zomervakantie mee te denken over de nieuwe visie op voormalige bedrijfswoningen op bedrijventerreinen.

Bezwaren op de vergunning

Ten slotte geeft u in uw brief aan dat het college de brief ook moet zien als bezwaar tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Omdat een bezwaar een formele procedure is, inclusief de juridische kaders die daarbij van toepassing zijn, gaat deze brief niet inhoudelijk in op de aangehaalde bezwaargronden. U heeft ondertussen een bevestiging ontvangen dat het bezwaar bij ons binnen is gekomen. Het bezwaar zal daarom volgens de formele procedure behandeld worden. Mocht u naar aanleiding van deze brief besluiten om het bezwaar in te trekken, dan horen wij dat ook graag.

We hopen dat wij uw ongerustheid weg hebben kunnen nemen met de uitleg in deze brief, maar we kunnen ons voorstellen dat u na het lezen van deze brief toch nog vragen heeft. Daarom nodigen wij u, het bestuur van de Industriële Club Kampen graag uit voor een gesprek in het stadhuis om uw aanvullende vragen te beantwoorden. Ons bestuurssecretariaat neemt in week 24 contact met u op om te polsen of u hier behoefte aan heeft.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Kampen,



F.J.R. Faber
Wethouder