

Op 11 mei jl. stelde de LLB-fractie enkele raadsvragen over Paviljoen Waalzicht. Deze mail voorziet in de beantwoording.

**Vraag 1 – Waarom is de aanwezigheid van het spandoek van e-commerce voor de ODR geen aanleiding om verder onderzoek te doen? De ODR is toch op de hoogte dat elke vorm van bedrijvigheid (niet zijnde horeca) niet is toegestaan volgens het bestemmingsplan?**

*Om van strijdigheid met het bestemmingsplan te kunnen spreken, moet een pand aantoonbaar in strijd met het bestemmingsplan gebruikt worden. Leidend daarvoor is hetgeen er op een locatie wordt aangetroffen; niet waarvoor eventueel reclame gemaakt wordt. Dit zijn hooguit ondersteunende signalen. Hoewel medewerkers van de ODR meerdere keren ter plaatse zijn geweest, hebben zij geen (strijdige) bedrijfsactiviteiten kunnen waarnemen. Overigens is de bestemming horeca ook geschikt voor o.a. zalenverhuur, waardoor niet per definitie op voorhand uit te sluiten is dat als er activiteiten door E-Commerce ontplooid worden, deze in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.*

**Vraag 2 – Naar aanleiding van onze vragen moeten wij het volgende constateren. De ODR is kennelijk wel op de hoogte dat het bedrijf e-commerce aanwezig is in het pand, want de bedrijfsruimte wordt kennelijk "anti kraak" aan dit bedrijf verhuurd voor een symbolisch bedrag. Onze vervolgvragen:**

**2a. Heeft de gemeente zelf een anti-kraak contact gesloten met e-commerce, zo nee, via welke instantie is dat dan gebeurd?**

*Nee; de gemeente is geen eigenaar van het pand en heeft hier dus geen bemoeienis mee of rol in. Dit is aan de eigenaar van het pand zelf.*

**2b. Zo ja, waarom heeft het college dat gedaan en is dat nieuw beleid in West Betuwe?**

*Niet aan de orde, zie beantwoording hierboven.*

**2c. Wanneer is het anti-kraak contract gesloten en kan dit contract (eventueel vertrouwelijk) worden gedeeld met de Raad?**

*Niet aan de orde, zie eerdere beantwoording hierboven. Wij zijn dus niet bekend met het contract of de eventuele afspraken.*

**2d. Hoe kan het college een bedrijfsruimte anti-kraak verhuren terwijl uit het antwoord op onze vragen blijkt dat zij niet zeker weet of dat kan?**

*Niet aan de orde, zie eerdere beantwoording hierboven.*

**2e. Wanneer was de ODR op de hoogte van de anti-kraak verhuur van zowel de bedrijfsruimte als de woning door de gemeente West Betuwe?**

*De ODR is op 9 maart 2021, na enig speurwerk, in contact gekomen met de beheerder, die dit heeft verklaard.*

**Vraag 3 – We zijn nu weer enkele maanden verder sinds onze vragen in januari 2021. Is nu bekend wat de plannen zijn van de huidige eigenaar met zowel de bedrijfsruimte als de woning?**

*Met betrekking tot anti-kraak en de vraag hoe dit staat in relatie tot het bestemmingsplan, is inmiddels meer duidelijkheid.*

*Indien het bedrijfspand verkeerd wordt gebruikt, omdat er een verkeerd type bedrijf in het bedrijfspand is gevestigd, is er hoe dan ook sprake van strijdig gebruik met het bestemmingsplan en dus sprake van een overtreding van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen*

omgevingsrecht (Wabo). Dat de bedrijfswoning op hetzelfde perceel wordt bewoond door krakers maakt dit niet anders.

Ten tweede, de bewoning van de bedrijfswoning door krakers. De definitie van 'bedrijfswoning' in het bestemmingsplan is van belang. In de definitie van 'bedrijfswoning' staat dat de huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk moet zijn. Als de bewoners niet te linken zijn aan het gevestigde bedrijf, dan is de bewoning in strijd met het bestemmingsplan en daarmee in strijd met artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Er dient voor dit met de bestemming strijdig gebruik ter legalisatie een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Zie voor een uitspraak van de Afdeling over illegale bewoning van een bedrijfswoning door krakers ABRvS 28 december 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3471, r.o. 3.1 – 3.2.

Op dit moment is er geen andere informatie m.b.t. het pand. De toezichthouder van de ODR is gevraagd om er binnenkort opnieuw een controle uit te voeren.

**Vraag 4 – Is het de bedoeling van het college om nog meer panden en woningen in West Betuwe zelf anti kraak te gaan verhuren? Wat betekent dat voor ondernemers die bedrijfsruimte zoeken, want die willen ook een bedrijfsruimte tegen een symbolisch bedrag van de gemeente huren.**

Het pand Waalzicht is, zoals aangegeven, geen eigendom van de gemeente West Betuwe. De gemeente heeft dan ook geen bemoeienis met een anti-kraakwacht in dit pand. Los daarvan, ook de gemeente zet met enige regelmaat antikraakwacht in, ter overbrugging van een tijd dat een pand leeg komt en het pand of de locatie wordt ingezet voor een nieuwe functie of herontwikkeling. De gemeente wil daarbij zo flexibel mogelijk zijn. Termijnen die overbrugd moeten worden zijn vooraf niet altijd bekend en/of in te schatten. Een bedrijf wil over het algemeen zeker voor langere tijd huren. Als die mogelijkheid niet te bieden is, wordt een object niet verhuurd. Ook wil de gemeente over het algemeen geen investeringen meer in een pand plegen om het geschikt te maken voor verhuur, zekere niet als deze niet terugverdiend kan worden uit een huuropbrengst. Maar als het kan, worden leegstaande panden wel verhuurd voor een vooraf afgesproken tijd, mits het ook planologisch kan. Een huurder moet er zich altijd van bewust zijn dat de termijn beperkt is en dat de gemeente geen vervangende bedrijfsruimte heeft. Tijdelijke verhuur voor bewoning, anders dan antikraakwacht waarvoor een bedrijf wordt ingeschakeld, is vanwege huurbescherming niet aan de orde.