Om te voorkomen dat perceeleigenaren in dit soort situaties gedwongen zijn om het gebruik op het perceel onmiddellijk te beëindigen, bestaat het overgangsrecht. Het overgangsrecht regelt dat gebruik dat reeds bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan en hiermee strijdig is, onder voorwaarden mag worden voortgezet voor de duur van het nieuwe bestemmingsplan. In een eerdere blog hebben wij uitgelegd onder welke voorwaarden er gebruik kan worden gemaakt van het overgangsrecht.

Het overgangsrecht geldt in beginsel alleen voor de duur van het nieuwe bestemmingsplan. Alleen onder bijzondere omstandigheden kan een tweede keer van het overgangsrecht gebruik gemaakt worden. In beginsel geldt het overgangsrecht dus voor een periode van maximaal 10 jaar, ervan uitgaande dat de gemeente tijdig een nieuw bestemmingsplan opstelt. Op het moment dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan opstelt, dient een besluit te worden genomen over het illegale gebruik op het perceel. Er bestaat dan een viertal mogelijkheden, die wij hieronder zullen bespreken.

Positief bestemmen

De gemeente kan er na de overgangsperiode voor kiezen om het gebruik positief te bestemmen. Hiervoor dient wel te worden voldaan aan de voorwaarde van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader bespreken wij graag een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna te noemen “de Afdeling”, uit februari 2015.

Het betrof in deze zaak een woning op een perceel met de bestemming “Bedrijf”. Deze woning was oorspronkelijk als bedrijfswoning in gebruik geweest. Op een gegeven moment werd de woning niet meer als bedrijfswoning, maar als burgerwoning gebruikt. Dit werd toegestaan onder het overgangsrecht. Met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan besloot de gemeente om de woning positief te bestemmen als burgerwoning.

De eigenaar van het naastgelegen bedrijf diende beroep in tegen deze bestemming. Hij vreest namelijk dat de woning de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijf zal beperken. De Afdeling oordeelt uiteindelijk dat de gemeente met het vaststellen van het bestemmingsplan onvoldoende heeft meegewogen dat het naastgelegen bedrijf mogelijk in haar ontwikkelingsmogelijkheden zal worden belemmerd. Hierdoor kan er geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en de Afdeling besluit dan ook om het bestemmingsplan te vernietigen. Dit is een standaardoverweging. Hieruit blijkt dat het feit dat de woning onder overgangsrecht valt dus geen bijzondere grondslag geeft om de bestemming Wonen in stand te laten.

Onteigening

De gemeente kan ook besluiten om tot onteigening van de grond over te gaan. Onteigening mag echter alleen worden ingezet als hiermee het algemeen belang gediend wordt. Dat is niet snel het geval. Bovendien heeft de grondeigenaar bij onteigening recht op volledige schadeloosstelling. De gemeente zal alleen al vanwege kostenoverwegingen niet snel overgaan tot onteigening, en is ook niet verplicht om dat te doen.

Persoonsgebonden overgangsrecht

Bij persoonsgebonden overgangsrecht is het afwijkende gebruik niet gekoppeld aan een bepaalde termijn, maar aan een bepaald persoon. Dit houdt in dat alleen een met name genoemd persoon het pand of perceel in afwijking van het bestemmingsplan mag gebruiken. Overlijdt deze persoon of besluit deze het pand te verlaten, dan zal het persoonsgebonden overgangsrecht onmiddellijk vervallen. Deze vorm van overgangsrecht wordt doorgaans gebruikt op het moment dat niet aan de voorwaarden voor het overgangsrecht gebruik kan worden voldaan, maar handhavend optreden anderzijds niet gerechtvaardigd zou zijn. Een dergelijke situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen op het moment dat een woning al tientallen jaren in strijd met het bestemmingsplan wordt bewoond, en het recht op overgangsrecht hierdoor in principe al is vervallen, maar de bewoner wel een hoge leeftijd heeft, zodat verbod op het gebruik onredelijk is.

Uitsterfregeling

Een andere bijzondere vorm van overgangsrecht betreft de uitsterfregeling. De uitsterfregeling gaat nog iets verder dan het persoonsgebonden overgangsrecht. De uitsterfregeling, ook wel het zaaksgebonden overgangsrecht genoemd, blijft net zo lang van kracht als het gebruik feitelijk voortduurt. Dit betekent dat de uitsterfregeling bijvoorbeeld ook blijft gelden bij verkoop en nieuwe ingebruikname van het pand.