

Aan de gemeenteraad
d.t.v. het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Zevenaar, 28 november 2023

Onderwerp: ontwerp-bestemmingsplan Gelders Eiland/ [REDACTED].

Geacht(e) college/gemeenteraad,

Namens de familie [REDACTED] verzoek ik u om hun woning [REDACTED] te [REDACTED] een volwaardige woonbestemming te geven. Nu is het (legale) gebruik van hun perceel nog gebaseerd op een beperkt *persoonsgebonden* overgangsrecht. In deze brief ga ik in op de ontvankelijkheid, aanleiding en achtergronden van het verzoek.

1. Ontvankelijkheid

Betrokkenen hebben tegen het ontwerp-bestemmingsplan Gelders Eiland geen zienswijze ingediend; de openbare bekendmaking ervan is hen volledig ontgaan. Toch meen ik dat u daarin geen aanleiding hoeft te vinden om van een inhoudelijke behandeling af te zien. Ik baseer mij daarbij op vrij recente jurisprudentie van het Europees Hof van Justitie¹ en -in aansluiting daarop- de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State². Daarin is uitgesproken dat degenen die in het kader van een uitgebreide voorbereidingsprocedure (die ook voor een bestemmingsplan geldt) geen zienswijze hebben ingediend tóch bij verdergaand beroep ontvankelijk zijn. Ik verzoek u daarom om de familie [REDACTED] ontvankelijk te verklaren en deze brief ambtshalve te betrekken bij de definitieve behandeling en vaststelling van het bestemmingsplan Gelderland Eiland.

2. Het ontstaan van de burgerbewoning op [REDACTED]; een terugblik

In afwijking van de toen geldende agrarische bestemming heeft [REDACTED] medio 1984 een buiten gebruik geraakte schuur verbouwd tot woning en die vervolgens betrokken. Tegen dat strijdig gebruik is niet handhavend opgetreden. Wel wees de gemeenteraad van Rijnwaarden zijn verzoek om toekenning van een woonbestemming af en verklaarde hij het persoonsgebonden overgangsrecht op hem en zijn echtgenote van toepassing³.

¹ Arrest HvJ EU 14 jan. 2021 (Stichting Varkens in nood en anderen vs. gem. Echt-Susteren); NJurBlad 5 juli 2021/nr. 1976

² ABRvS 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786, JB 2021/87, m.nt. [REDACTED]

³ Zie art. 45, lid 3 en Bijlage L planregels Buitengebied 2008

3. De gevolgen van het persoonsgebonden overgangsrecht

Voor alle duidelijkheid: ik beschouw persoonsgebonden recht niet onder alle omstandigheden als onrechtvaardig. Maar het gevolg daarvan is wel dat rechtsopvolger(s) voor *altijd* zijn uitgesloten van elk opvolgend gebruik van de inmiddels vergunde woning. Door die strikte persoonsbinding zal bij ongewijzigd beleid de beperkt toegestane gebruiksvorm (wonen) uiteindelijk letterlijk “uitsterven”. Ik verzoek u om dit bij de komende planvaststelling mee te wegen en op die manier de aspecten rechtmatigheid en proportionaliteit tot hun recht te laten komen. Hierna spits ik dat iets verder toe.

4. Zijn de gevolgen van persoonsgebonden overgangsrecht in dit geval nu nog redelijk en noodzakelijk?

In 2011 verleende de gemeente aan [REDACTED] een volwaardige bouwvergunning⁴ voor “het vernieuwen van een woning”. Die vergunning geldt voor onbepaalde tijd. Ook kende ze hem een huisnummer toe en heft ze jaarlijks de gebruikelijk WOZ-belasting. Bovendien zijn er sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 15 jaar verstreken en zijn er als gevolg van de bewoning geen belangen van anderen geschaad.

Dat brengt mij tot de vraag of het na 15 jaar nog wel redelijk en planologisch noodzakelijk is om deze woning *opnieuw* langjarig onder een uitsterfregeling te brengen. En daarmee de vraag of het gerechtvaardigd is om de rechtsopvolgers/erven van [REDACTED] en [REDACTED] opnieuw volledig uit te sluiten van opvolgend gebruik. De financiële gevolgen daarvan laten zich raden.

Daartegen zou mogelijk zijn aan te voeren *dat dit bij betrokkene(n) toch bekend was?* Jazeker, maar inmiddels is er nieuw -en in sommige opzichten ook ruimhartiger- planologisch beleid in Zevenaar vastgesteld. Bovendien gaat het om een prima woning die nog tot in lengte van jaren op [REDACTED] zal blijven staan⁵. Het gebouw is immers zonder beperking vergund. En dat verandert na de vaststelling van het komende bestemmingsplan Gelders Eiland niet. Bovendien doet de woning naar mijn mening geen afbreuk aan de karakteristieke (verspreide) bewoningsstructuur van de [REDACTED].

5. Het gelijkheidsbeginsel en enkele andere vormen van oorspronkelijk afwijkend gebruik

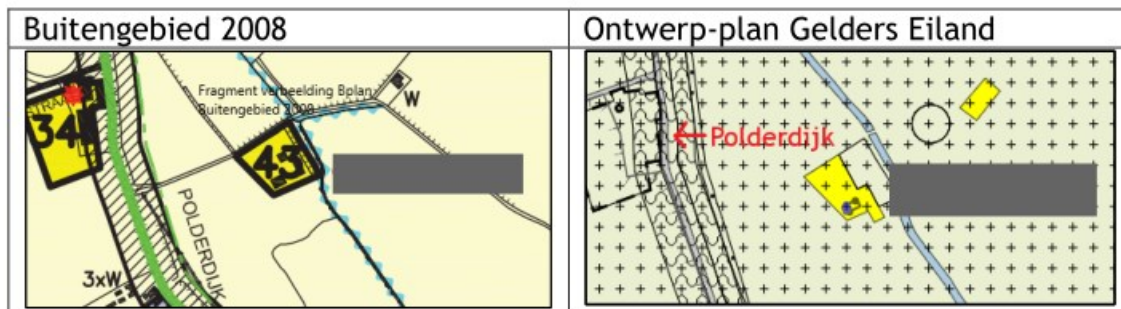
Ik vraag in dit verband ook uw aandacht voor de situatie op [REDACTED] te [REDACTED]⁶. Was dat perceel in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 nog bestemd

⁴ 2 maart 2011, zaaknr. 20104329.

⁵ niet te voorzien calamiteiten daargelaten

⁶ Ik heb inzage gevraagd en gekregen in de betreffende handavings- en bouwdoSSIERS [REDACTED] datum en nrs: 24 okt '77, nr. 74 (bouwvergunning tbv “agr.bedrijf/agrarische werkplaats/opbergruimte”), bouwvergunning dd 20 dec. '88 (“Veldschuur 192 m2), 29 mei 1995 (“agr. bedrijfswoning”/”woonhuis”, br. opp. 304.72 m2), bouwvergunning dd. 22 sept. 2000 (“landbouwschuur/loods” 180 m2) , het verzoek om een omgevingsvergunning dd. 16 feb. 2011 tot “legalisering bewoning dienstwoning agrarisch bedrijf met vermelding van de “persoonlijke situatie”, bekend bij” (NN) en de daaropvolgende correspondentie tussen de gemeente en de(inmiddels nieuwe) eigenaren en bewoners.

voor “Agrarisch”, in het conceptplan Gelders Eiland heeft het een volwaardige woonbestemming gekregen.



Volgens uw administratie gaat het om een van oorsprong illegale bewoning van een schuur waarvoor in 2000 een bouwvergunning is verleend. Volgens de aanvraag betrof het de “herbouw [van een] landbouwschuur”. Het gebouw is sedertdien in gebruik voor burgerbewoning en in het concept-bestemmingsplan Gelderland Eiland dus bestemd voor Wonen.

Het gaat hier om één en hetzelfde bestemmingsplan en een plansituatie die qua bestemming en ontstaansgeschiedenis m.i. vergelijkbaar is met de situatie [redacted] te [redacted]. Daarom verzoek ik u om bij uw afweging ook het gelijkheidsbeginsel te betrekken.

6. Slot

Indien u dat wenselijk vindt licht ik dit verzoek graag mondeling nader toe.

Ik zie uw besluit met belangstelling tegemoet.

[redacted]

[redacted]

[redacted]
