

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 15 maart 2018
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 26336-2017

Onderwerp: Verzoek gewijzigde redactie persoonsgebonden overgangsrecht Peeldijk 12a in Milheeze

Aan de raad

Inleiding

Aan de Peeldijk 12a in Milheeze is een chaletachtige woning aanwezig welke sinds lange tijd wordt bewoond. De chalet is in het verleden zonder vergunning gerealiseerd en bewoond.

In het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” is hiervoor een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen: de mensen die op dit adres woonachtig waren (volgens de gemeentelijke basisadministratie) ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan, mochten het aanwezige chalet blijven bewonen. Dit overgangsrecht is inmiddels komen te vervallen¹.

Op 23 oktober 2017 heeft de vertegenwoordiger van de heer van Es en mevrouw van Ansem (bewoners van het object) een verzoek aan de gemeenteraad gedaan om het persoonsgebonden overgangsrecht voor de bewoning van het desbetreffende object anders te redigeren zodat het vernieuwde object kan blijven staan en de bewoners er kunnen blijven wonen.

Dit voorstel gaat in op dit verzoek.

Beslispunten

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. geen medewerking te verlenen aan een persoonsgebonden overgangsrecht ten behoeve van het vernieuwde, aanwezige chalet en de bewoning van het vernieuwde, aanwezige chalet.2. geen persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”, ten behoeve van het vernieuwde, aanwezige chalet en de bewoning van het vernieuwde, aanwezige chalet |
|---|

Dit onderwerp komt aan de orde in:
Commissie Ruimte 22 februari 2018

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:
- collegevergadering d.d. 9 januari 2018

¹ Heeft ook de Raad van State bepaald in de uitspraak van 1 juni 2016, 201505929/1/A1. Voor een gedetailleerd chronologisch overzicht van de zaak wordt verwezen naar de bijlagen bij het voorstel.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- zie bijlage procesverloop voor alle voorgaande besluiten

Beoogd effect

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de wijziging van het bestemmingsplan. Door dit raadsbesluit weet de aanvrager of de gemeenteraad bereid is het verzoek in te willigen en dit te verwerken in het in procedure zijnde bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017".

Argumenten

- 1.1. Het persoonsgebonden overgangsrecht zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" is bewust op deze wijze geredigeerd.*

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied 2010" heeft de gemeenteraad er bewust voor gekozen in het bestemmingsplan een uitsterfconstructie op te nemen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht en dit te koppelen aan het illegaal aanwezige chalet (objectgebonden). Hierbij is geen specifiek bouwovergangsrecht opgenomen voor het chalet. Van hetzelfde chalet kan gezien de uitgevoerde bouwwerkzaamheden niet meer gesproken worden.

De reden om specifiek in het geval Peeldijk 12a te Milheeze persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen en het voormalig aanwezig chalet niet positief te bestemmen was tweeledig:

- 1 Enerzijds was door de gemeenteraad uitdrukkelijk het algemeen planologisch argument onderschreven dat toename van burgerwoningen in het buitengebied moet worden voorkomen. Het gaat hier om een solitaire locatie in het buitengebied met enkele agrarische bedrijven in de omgeving zodat er geen enkele reden is om een uitzondering te maken op het planologisch beleid.
- 2 Het tweede punt is de aanwezigheid van agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden en waardoor de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing is. De gedachte was dat door het bestemmen van het chalet er een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij werd toegevoegd, hetgeen belemmeringen zou opleveren voor omliggende bedrijven. Achteraf is dit een onjuiste gedachte gebleken omdat met het opnemen van het persoonsgebonden overgangsrecht reeds een geurgevoelig object is ontstaan. Verder is inmiddels op 11 maart 2010 een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een bedrijfsgebouw met kantine, welk bedrijfsgebouw dicht bij de weg is gelegen en daarmee het meest beperkende object is geworden.

Blijkens de toelichting van het geldende bestemmingsplan heeft de gemeenteraad ten aanzien van het perceel Peeldijk 12a te Milheeze bewust gekozen aansluiting te zoeken bij de in 2004 vastgestelde beleidsnotitie "Beleid permanente bewoning recreatieverblijven" en voor een uitsterfregeling in de vorm van het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht gekoppeld aan het op perceel aanwezige chalet te kiezen. In genoemde beleidsnotitie staan een aantal voorwaarden genoemd die aan een persoonsgebonden gedoogbeschikking worden verbonden. Zo staat er vermeld dat het persoonsgebonden overgangsrecht object gebonden is en niet kan worden overgeschreven op een ander verblijf.

In het bestemmingsplan opgenomen overgangsrecht is dus bewust bedoeld geweest voor het chalet zoals aanwezig ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan.

- 1.2. Door het persoonsgebonden overgangsrecht enkel op het gebruik te richten is het niet mogelijk om het chalet te verbouwen waardoor de beëindiging van het*

overgangsrecht sneller kan plaatsvinden.

Het persoonsgebonden overgangsrecht zoals opgenomen was in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" was objectgebonden. Dus de bewoning was alleen toegestaan in het chalet zoals nu aanwezig. Door het niet mogelijk maken van (ver)bouwmogelijkheden, is de kans aanwezig dat het chalet sneller zal verdwijnen en daarmee dus ook de bewoning van het chalet. Op deze manier ontstaat er sneller een situatie die wel in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

- 1.3. *Door ook renovatie en onderhoudswerkzaamheden aan het chalet mogelijk te maken, zal de chaletachtige woning langer blijven bestaan en daarmee ook het overgangsrecht.*

Door een zinssnede op te nemen dat aan het chalet wel renovatie- en onderhoudswerkzaamheden zijn toegestaan, creëer je een situatie dat het chalet heel lang kan behouden blijven. Verhuizen door de bewoners is dan geen optie meer, waardoor de bewoning nog heel lang in stand kan blijven. Dit is niet hetgeen beoogd wordt. De bewoning kan blijven voortbestaan, totdat de mensen of het object dit niet meer mogelijk maken. Beoogd was om alleen de bestaande situatie te behouden.

- 1.4. *In de uitspraak van de rechtbank blijkt dat er inderdaad sprake is van een persoonsgebonden overgangsrecht dat alleen voorziet op het gebruik*

In de uitspraak van de rechtbank is onder andere gesteld:

"Het in het bestemmingsplan opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht zit op het gebruik van het chalet en betekent niet dat bouwwerkzaamheden mogen worden verricht ten behoeve van dat gebruik."

Hiermee wordt de intentie van dit persoonsgebonden overgangsrecht ondersteund.

- 1.5. *Ook uit jurisprudentie en de uitspraak van de Raad van State blijkt dat er inderdaad sprake is van een persoonsgebonden overgangsrecht dat alleen voorziet op het gebruik*

Ook uit andere jurisprudentie, en dit wordt zowel door de rechtbank als de Raad van State als ondersteuning van hun uitspraak gehanteerd, blijkt dat persoonsgebonden overgangsrecht ten behoeve van gebruik niet de mogelijkheid biedt om bouwwerkzaamheden uit te voeren aan het chalet. Zie hiervoor de bijgevoegde uitspraak van 1 juni 2016

- 1.6. *Het chalet is zodanig gesloopt en gerenoveerd dat niet meer gesproken kan worden van het aanwezige chalet, waardoor het huidige persoonsgebonden overgangsrecht is vervallen.*

Bij de voorgaande besluiten van het college van B&W is het persoonsgebonden overgangsrecht correct is toegepast en is handhaving middels een last onder dwangsom, aan de orde. Het chalet dient dan ook binnen vier maanden verwijderd te worden, en verwijderd te blijven (beslissing op bezwaar van 10 oktober 2017).

Na het verdwijnen van het chalet is er geen sprake meer van een persoonsgebonden overgangsrecht omdat dit objectgebonden is, en het object is immers verwijderd. Om deze reden is dit persoonsgebonden overgangsrecht niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017".

- 1.7. *Door het bouwen van het chalet ook onder het overgangsrecht te brengen wordt illegaal gebruik 'beloond'.*

Voor het voorheen aanwezige chalet is nooit een vergunning verleend, zodat het niet legaal was. Het overgangsrecht in het vigerende bestemmingsplan ziet dan ook niet op bouwen, maar alleen puur op het gebruik. Dit kon ook niet anders omdat het overgangsrecht bouwen illegale bouwwerken uitgezonderd heeft. Het is dan ook niet redelijk om illegale bouwwerken onder het overgangsrecht te brengen en deze bouwwerken hiermee in stand te laten. Illegaal bouwen wordt hiermee 'beloond'. In dit geval wordt hier geen reden voor gezien, om dit ook te doen.

1.8 Er worden juridisch geen mogelijkheden gezien hieraan mee te werken

Voor het voorheen aanwezige chalet is nooit een vergunning verleend, zodat het niet legaal is geweest. Het overgangsrecht in het vigerende bestemmingsplan ziet dan ook niet op bouwen, maar alleen puur op het gebruik. Het voorheen aanwezige chalet was dus illegaal aanwezig. De uitspraak van 1 juni 2016 lijkt aanknopingspunten te geven dat er bijzondere omstandigheden zouden zijn om van handhavend optreden af te zien, indien het chalet nog aanwezig was zoals dat was ten tijde van de vaststelling van het momenteel geldende bestemmingsplan. Dat is echter niet meer het geval. Dit is ook door de Raad van State vastgesteld. Handhaving ligt hier dan ook in de rede.

Zelfs wanneer zou worden aangenomen dat een gerechtvaardigd beroep op het overgangsrecht kan worden gedaan, laat dit onverlet dat dit de bouwwerken niet legaliseert en dat een omgevingsvergunning vereist blijft. Deze omgevingsvergunning kan niet worden verleend. Het besluit tot het weigeren van een legaliserende omgevingsvergunning (zoals dat is genomen op 18 maart 2014) is inmiddels onherroepelijk. Wij stellen daarmee vast dat er geen bestaande rechten zijn die op basis van overgangsrecht gerespecteerd dienen te worden. Er bestaat dan ook geen juridische basis voor het opnemen van een regeling waarmee het bewonen van de aanwezige (chaletachtige), gerenoveerde woning wordt gelegaliseerd. Ook artikel 3.2.3 van het Besluit omgevingsrecht biedt hiertoe geen mogelijkheid, nu handhavend optreden niet tot een onbillijkheid van overwegende aard als bedoeld in artikel 3.2.3 van het Bro zal leiden².

Daarnaast mogen vanuit de Verordening Ruimte in het buitengebied geen woningen worden toegevoegd. Daar zijn enkele uitzonderingen op: Ruimte voor Ruimte regeling, bestaande rechten, 1e bedrijfswoning, splitsen van cultuurhistorische bebouwing. Aan de Ruimte voor Ruimte regeling kan het niet voldoen want er is geen sprake van een bebouwingsconcentratie. Dit is in het verleden al eens uitgezocht. Van bestaande rechten is ook geen sprake en ook niet van cultuurhistorische bebouwing. Dan blijft de 'ontheffing' voor een 1e bedrijfswoning over. Dan zal echter gemotiveerd moeten worden dat hier noodzaak toe is. En dat lijkt sterk voor een bestemd opslagbedrijf (feitelijk: loodgieter). De provincie toetst hier heel streng op en ambtelijk wordt niet verwacht dat ze er in dit geval mee in kunnen stemmen. Daarnaast is de woning gelegen binnen de geurcontouren van het tegenovergelegen (nertsen)bedrijf.

Ook is heeft de locatie aan de Peeldijk 12a een bedrijfsbestemming specifiek bestemd voor 'opslag'. Bij een dergelijke bestemming wordt ervan uitgegaan dat de activiteiten enkel en alleen uit statische opslag van goederen bestaan. Hierdoor is de locatie niet geurgevoelig. Zodra er een woning wordt toegevoegd aan de locatie wordt deze wel geurgevoelig. Voor het toevoegen van een geurgevoelig object zal (in ieder geval) het tegenover gelegen bedrijf belemmerd worden in haar bedrijfsvoering. Het toevoegen van een woning is hierdoor niet mogelijk.

Ambtelijk worden dan ook geen mogelijkheden gezien tot het opnemen van de voorgestelde regeling. Het tegenover gelegen bedrijf heeft ook al aangegeven te gaan procederen, mocht de gemeenteraad besluiten mee te werken aan het verzoek.

1.8. Naast het feit dat er juridisch geen mogelijkheden zijn, is het vanuit het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat niet te motiveren een woning te bestemmen.

De geurbelasting moet ook omgekeerd beoordeeld worden vanuit het woon- en leefklimaat voor de woning zelf. De woning ligt binnen de vaste afstanden van het tegenover gelegen bedrijf. De afstand tussen de woning en dierenverblijf is ca 43 meter. Hierdoor kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gemotiveerd. Ook om deze reden is het niet wenselijk de woning alsnog te bestemmen middels een persoonsgebonden overgangsrecht.

² Zo overweegt ook de Afdeling in haar uitspraak van 1 juni 2016.

Kanttekeningen

1.2. Als het chalet niet onder het overgangsrecht kan worden gebracht, dient de eigenaar het chalet daadwerkelijk te verwijderen conform de last onder dwangsom en heeft daarmee dan geen woning meer op deze locatie.

Het advies is om geen overgangsrecht op te nemen in het bestemmingsplan ten behoeve van het nu aanwezige chalet. Hiermee vervalt het overgangsrecht voor het gebruik ook. Dit houdt in dat conform de last onder dwangsom het chalet uiterlijk 10 februari 2018 moet worden verwijderd. De eigenaren kunnen dan op deze locatie niet meer wonen en zullen andere woonruimte moeten gaan zoeken.

Omdat er geen juridische mogelijkheden worden gezien voor ruimer overgangsrecht en hiermee de intentie van het voorgaande overgangsrecht voorbij wordt gegaan én illegaal bouwen wordt beloond, blijft het advies om geen ruimer overgangsrecht op te nemen. De eigenaren moeten rekening houden met deze uitkomst, aangezien sinds het begin van dit proces (2013) de gemeente heeft vastgehouden aan deze intentie. Het ligt daarmee in de rede dat ze al hebben kunnen uitzien naar andere woonruimte.

Vervallen "oude" regelgeving

- het persoonsgebonden overgangsrecht zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" zal niet meer opgenomen worden in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017"

Uitvoering

- het raadsbesluit zal kenbaar gemaakt worden aan de aanvrager.
- tegen dit raadsbesluit staat beroep open (weigering wijziging van het bestemmingsplan)

Bijlagen

- Verzoek
- Procesverloop
- Uitspraak Raad van State dd 1 juni 2016 (waar is uitgesproken dat het overgangsrecht is vervallen)

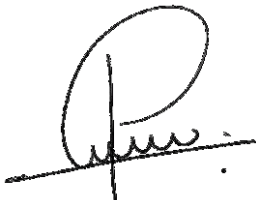
Ter inzage gelegde stukken

1. Verzoek
2. Procesverloop
3. Uitspraak Raad van State d.d. 1 juni 2016 (waar is uitgesproken dat het overgangsrecht is vervallen)

Gemert, 9 januari 2018

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



ing. M.S. van Veen