SRK
RECHTSBIJSTAND

GEMEENTE WIJCHEN
INGEKOMEN
28 DEC 2018
Nr. _____ Afd.
Kopie verstrekt aan:

AANGETEKEND VERZONDEN
Gemeenteraad van Wijchen
Postbus 9000
6600 HA Wijchen

TEVENS VERZONDEN PER MAIL: gemeente@wijchen.nl

27 december 2018

Uw kenmerk:	NL.IMRO.0296.BTBHbijsterhCorr1-ON01
Ons dossiernummer:	D2004629
Behandeld door:	
Telefoonnummer:	
Email:	
Betreft:	Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Bijsterhuizen, eerste correctieve herziening, gemeente Wijchen

Geachte leden van de raad van de gemeente Wijchen,

Tot mij heeft zich gewend
om namens een zienswijze in te dienen vanwege het navolgende.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijchen (hierna: het College) hebben bekend gemaakt dat voor iedereen het ontwerp bestemmingsplan "Bijsterhuizen, eerste correctieve herziening" ter inzage ligt. Het plan voorziet in een aanpassing van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan in het kader van een meer doelmatig gebruik van het bedrijventerrein. Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Wijchen en grenst aan de gemeente Nijmegen. De woning van mijn cliënt ligt in het plangebied.

Het ontwerp bestemmingsplan is ook digitaal beschikbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer is: NL.IMRO.0296.BTBHbijsterhCorr1-ON01. De termijn voor het indienen van een zienswijze bedraagt zes weken en vangt aan op 22 november 2018. Met het indienen van deze zienswijze zijn wij binnen de termijn.

Gronden
In het bestemmingsplan dat voor het genoemde bestemmingsplan was vastgesteld en nog steeds in werking is, is een bedrijfsbestemming aan de woning van cliënt toegekend. Dit is onterecht gebeurd, want de woning van cliënt wordt niet als bedrijf gebruikt. De woning had een woonbestemming toegekend moeten krijgen. Dit is ten onrechte niet gebeurd en daardoor is het gebruik van de woning

onder het overgangsrecht gekomen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan "Bijsterhuizen, eerste correctieve herziening" komt de woning van cliënt voor een tweede maal onder het overgangsrecht.

In bestemmingsplannen moet overgangsrecht voor gebruik worden opgenomen. Dit overgangsrecht ziet op een situatie waarin het gebruik van grond of een gebouw in strijd is met de bestemming, maar op het moment dat het bestemmingsplan in werking trad al bestond, zoals het geval was bij cliënt. Het overgangsrecht staat dan toe dat het gebruik wordt voortgezet. Daarbij geldt – in elk geval in meer recente bestemmingsplannen – dat het gebruik alleen mag worden voortgezet als het gebruik onder het oude bestemmingsplan wél was toegestaan, zoals het geval is bij cliënt.

Indien het strijdige gebruik onder het overgangsrecht valt, dan mag dit gebruik worden voortgezet zolang het bestemmingsplan van kracht blijft. De gedachte hierbij is dat het strijdige gebruik dan in de loop van de planperiode zal worden beëindigd. Het gebruik van de woning van cliënt voor het gebruik als wonen zal niet worden beëindigd aan het einde van de planperiode.

Gelet op de gedachte – dat een gebruik slechts eenmalig onder het overgangsrecht mag worden gebracht - heeft de Afdeling al zekere keren bepaald dat het niet is toegestaan strijdig gebruik voor de tweede keer onder het overgangsrecht te brengen, bijvoorbeeld de uitspraak van 10 november 2004 met zaaksnummer 200306936/1.

In deze uitspraak oordeelde de Afdeling onder rechtsoverweging 2.6.6.2 als volgt:

> "Indien bestaand gebruik van in het plan begrepen gronden door de gemeenteraad wordt beschouwd als strijdig met een goede ruimtelijke ordening, kan dat gebruik onder het overgangsrecht worden gebracht. Dit betekent dat het desbetreffende gebruik van de gronden, hoewel dit niet wordt gezien als het meest wenselijke gebruik, gedurende de planperiode nog wel is toegestaan. Het streven is gericht op beëindiging van dit gebruik en realisatie van de bestemming die aan de gronden is toegekend overeenkomstig de bij die bestemming behorende voorschriften. Met het overgangsrecht wordt derhalve beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen totdat de gewenste bestemming met inachtneming van genoemde voorschriften wordt verwezenlijkt. Het is niet bedoeld voor gebruik dat niet binnen de planperiode zal worden beëindigd. Dit brengt met zich dat gebruik dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan viel, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht.
>
> Het overgangsrecht wordt in een bestemmingsplan opgenomen teneinde de bestaande gebruiker die gerechtvaardigde rechten en belangen heeft de mogelijkheid te bieden het gebruik voort te zetten totdat de gegeven bestemming overeenkomstig de voorschriften wordt verwezenlijkt. Uit het karakter van het overgangsrecht vloeit voort dat dit beperkt moet worden opgevat. Het is niet bedoeld voor bestaande gebruikers die geen gerechtvaardigde rechten en belangen hebben. Dit betekent dat de gemeenteraad bestaand

gebruik dat in strijd was met het vorige plan (verder te noemen: illegaal gebruik) niet onder het overgangsrecht behoort te brengen. Hiermee zouden immers rechten worden toegekend aan bestaande gebruikers aan wie geen rechten toekomen. Bovendien zal het desbetreffende gebruik dan – juist als gevolg van het overgangsrecht – niet meer door handhaving binnen de planperiode kunnen worden beëindigd. Ten einde handhaving niet onmogelijk te maken, dient in beginsel voor het illegale gebruik in het geheel geen regeling in het plan te worden opgenomen. Wanneer niet aannemelijk is dat het gebruik door handhaving of anderszins binnen de planperiode zal worden beëindigd, kan voor deze concrete vorm van bestaand gebruik in het plan een andere regeling worden getroffen, bijvoorbeeld door het gebruik als zodanig te bestemmen, een uitsterfregeling op te nemen of een persoonsgebonden overgangsrecht toe te kennen."

Uit de bovenstaande overweging blijkt derhalve dat het overgangsrecht niet bedoeld is voor gebruik dat niet binnen de planperiode zal worden beëindigd. Dit brengt met zich dat gebruik dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan viel, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Van de bovengenoemde oplossingen hiervoor acht cliënt een bestemming als zodanig, namelijk een woonbestemming de meest passende oplossing.

Hiertoe voert cliënt verder aan – gelet op de bovengenoemde vereisten van de Afdeling – dat zijn gebruik als woning onder het daarvoor geldende bestemmingsplan "Bijsterhuizen" vastgesteld in 1993 niet illegaal was. Het College heeft bij brief van 19 september 2013 (**Productie 1**) bevestigd dat het perceel (en de woning) van cliënt onder het overgangsrecht valt. De bewoning van de woning aan was op grond van de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Bijsterhuizen" van 1993 toegestaan. Volgens de gegevens van het College was er in 1993 bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Bijsterhuizen" al sprake van gebruik als woning. Deze bewoning was dus niet in strijd met het in 1993 vastgestelde bestemmingsplan. Dit gebruik kan op grond van de overgangsbepalingen van het vastgestelde bestemmingsplan dus gewoon worden doorgezet, aldus het College. Genoemde gebruiksbepalingen zijn als bijlage toegevoegd aan genoemde brief.

In het geciteerde stelt Uw College dat het gebruik voorheen legaal was en het in 2013 onder het overgangsrecht is gekomen. Dit is derhalve opnieuw gebeurd bij het huidige bestemmingsplan. Waar in de praktijk een gebruik voor een tweede maal onder het overgangsrecht wordt gebracht, komt het vaak voor dat de Afdeling een beroep tegen een bestemmingsplan gegrond acht. Cliënt hoopt dat u het zover niet laat komen en zijn woning een woonbestemming zult toekennen.

Verder kan cliënt zich niet verenigen met het wijzigen van het overgangsrecht voor bouw. Waar hij eerder de mogelijkheid had om zijn bouwwerken met 20 procent uit te breiden, (**Productie 2**) is dat onder het voorheen geldende plan nog maar 10 procent (artikel 24.1.2. van de planregels van het in 2013 vastgestelde plan "Bijsterhuizen") en onder het huidige plan nog maar eenmalig 10 procent (artikel 7.1.2. van de planregels van bestemmingsplan "Bijsterhuizen, eerste correctieve herziening"). Cliënt verzoekt u deze mogelijkheden minder fors te beperken en terug te brengen naar de

SRK
RECHTSBIJSTAND

mogelijkheid van een uitbreiding van 20 procent. Er zijn volgens cliënt ook geen argumenten van ruimtelijke aanvaardbaarheid die pleiten voor een forsere beperking dan 20 procent.

Cliënt verzoekt u dan ook zijn zienswijze gegrond te verklaren en een gewijzigd bestemmingsplan vast te stellen, waarbij u zijn woning en perceel een woonbestemming toekent en de regeling omtrent uitbreidingen van de bouwwerken ruimer te formuleren.

Graag vernemen wij van u.

Hoogachtend,
SRK Rechtsbijstand