

Oude Wehlseweg 15 - 2014

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3 Haalbaarheid	13
Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen	15
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	17
Hoofdstuk 6 Procedure	19
Bijlagen	21
Bijlage I Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State	22

Toelichting

Hoofdstuk I Inleiding

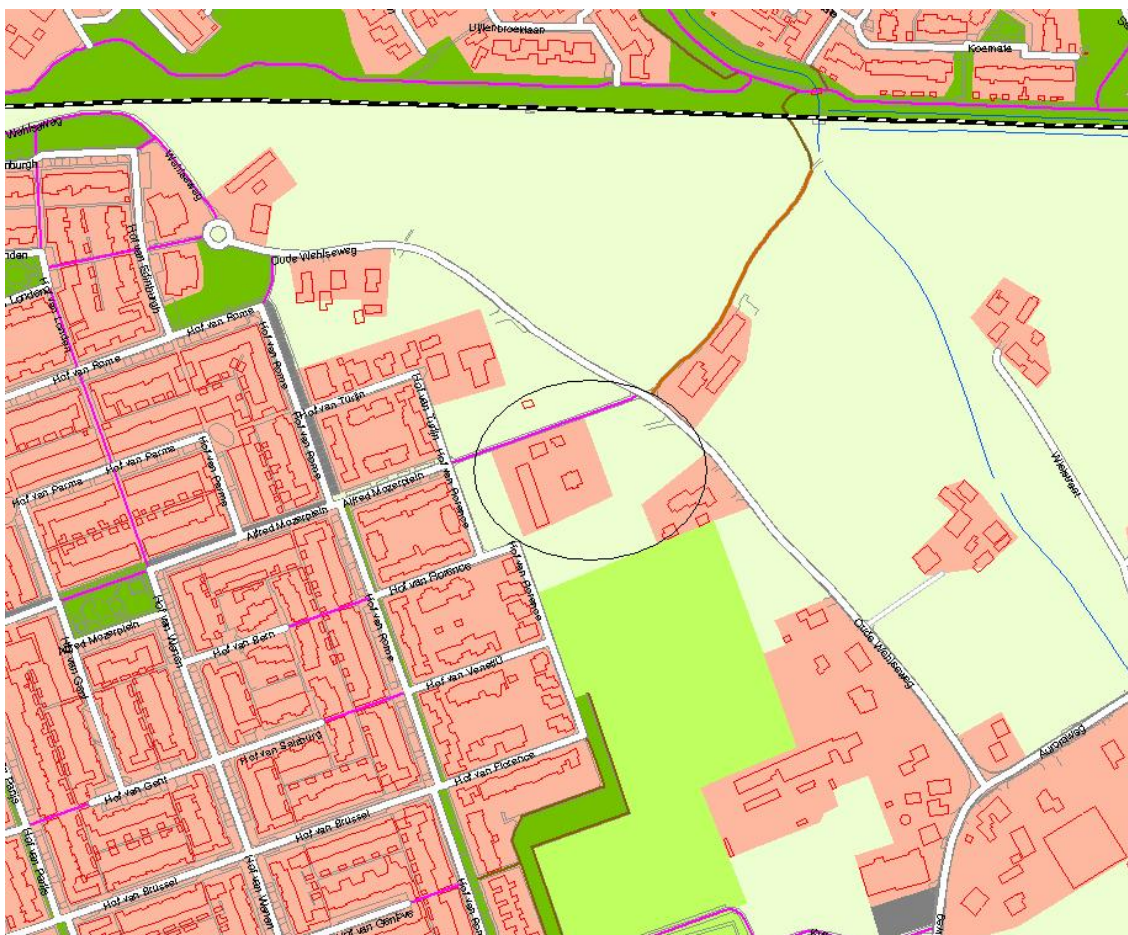
1.1 Aanleiding en doel

Op 6 december 2012 heeft de raad van de gemeente Doetinchem het bestemmingsplan Dichteren - 2012 vastgesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: ABRS) heeft dit raadsbesluit vernietigd voor zover het gaat om het plandeel met de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de "tweede woning" op het perceel Oude Wehlseweg 15. Zie bijlage I, waarbij bij de beslissing onder punt II de vernietiging is verwoord.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor dit plandeel.

1.2 Plangebied

Het bestemmingsplan is gelegen aan de Oude Wehlseweg 15 te Doetinchem. Op onderstaande kaart is het plangebied in de ovaal aangegeven.



De uitspraak van de ABRS is gepubliceerd, onder de naam 'Dichteren - 2012 uitspraak RvS', NL.IMRO.0222.R39B077RvS-0003. De plangrens van het vernietigde deel wordt overgenomen als plangrens voor het voorliggende bestemmingsplan. Deze is op de wanden van het betreffende gebouwtje gelegd, gebaseerd op de basiskaart Doetinchem.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Als gevolg van de uitspraak van de ABRS komen weer de 'oude' bestemmingsplannen in beeld.

Binnen het plangebied gelden twee bestemmingsplannen:

- Dichteren, 1 juli 1993 (raad), 9 februari 1994 (GS);
- Parapluherziening Planologisch beleid 2011 (bijgebouwenregeling c.a.), 30 juni 2011 (raad).

Als het bestemmingsplan "Oude Wehlseweg 15 - 2014" onherroepelijk is, zullen deze voor het plangebied vervallen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Uitspraak ABRS

De ABRS heeft 25 september 2013 een uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Dichteren – 2012. Zie bijlage I voor de anonieme versie van deze uitspraak.

De ABRS heeft het ingestelde beroep van de eigenaar van het perceel Oude Wehlseweg 15 tegen het bestemmingsplan gegrond verklaard. Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad van 6 december 2012 is vernietigd voor wat betreft het plangedeelte, dat betrekking heeft op de 'tweede woning' (voormalig kippenhok) aan de Oude Wehlseweg 15.

De ABRS is van mening, dat de gemeente de zaak (beter) had moeten onderzoeken en vindt dat het bestemmingsplan Dichteren - 2012 in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel is vastgesteld. In het bestemmingsplan was voor het hele perceel Oude Wehlseweg 15 een woonbestemming opgenomen, waarbij het voormalig kippenhoek de status van bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) had gekregen.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming van het omstreden gebouw opnieuw bepaald.

Onderzoek

Er is uitvoerig dossieronderzoek gedaan en de situatie is ter plaatse bekeken. Op basis hiervan is het volgende geconstateerd:

1. Er is nooit een bouwvergunning verleend voor een tweede woning op het perceel Oude Wehlseweg 15.
2. Het gebouw in kwestie, dat ooit als kippenhok is gebouwd, heeft geen objectnummer en staat niet afzonderlijk geregistreerd in het kader van de Wet Onroerende Zaken (WOZ), noch in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA).
3. Dit gebouw is – hoewel dat niet objectief vaststaat - kennelijk langere tijd bewoond geweest. Deze bewoning was illegaal.
4. Als de inschrijvingen in de GBA op het adres Oude Wehlseweg 15 als uitgangspunt zouden moeten worden genomen, dan is het gebouw in kwestie kennelijk bewoond geweest in de periode juni 1994 tot juni 1995 en in de periode maart 1997 tot heden.
5. De huidige bewoonster heeft op 9 januari 2014 tegenover een opsporingsambtenaar van onze gemeente verklaard, dat zij sinds oktober 2012 het gebouw in kwestie bewoond. Bewoonster staat in de GBA sinds 2 oktober 2012 geregistreerd op het adres Oude Wehlseweg 15. De bewoonster heeft te kennen gegeven, dat het om een tussenoplossing gaat en zij op zoek is naar een andere woning. Op 5 mei 2014 heeft deze bewoonster zich uitgeschreven op het adres.
6. Op 28 juli 2014 heeft een opsporingsambtenaar van onze gemeente bij controle ter plaatse geconstateerd dat het gebouw weer bewoond is. Sinds 17 juli 2014 heeft zich op het adres ook een nieuwe bewoner ingeschreven. Dit blijkt uit het BRP (voorheen GBA) van de gemeente.

Geen overgangsrecht

De ABRS heeft in haar uitspraak van 25 september 2013 bepaald, dat de illegale bewoning wellicht viel onder de bescherming van het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Dichteren'. Hiervan kan alleen sprake zijn, als het strijdige gebruik ononderbroken is voortgezet. Voor de gemeente stond dit niet objectief vast.

Aan de eigenaar is verzocht om met bewijzen te komen dat het overgangsrecht nog steeds geldt. Tot de ter inzage legging van het ontwerpplan waren deze bewijzen niet overlegd.

Daarom is bij het ontwerpplan de insteek geweest dat, voor zover er al sprake was van overgangsrecht, moet worden geconstateerd dat dit recht is vervallen, aangezien de bewoning langer dan een jaar onderbroken is geweest (zie onder 4 van de hierboven opgenomen opsomming). Dat leidde tot de conclusie dat er betekent dat er op dit moment formeel geen recht (meer) was is op bewoning van het gebouw.

Zienswijze

Bij de zienswijze van de eigenaar op het ontwerpbestemmingsplan van het gebouw zijn bewezen overlegd die de conclusie rechtvaardigen dat het gebruik niet onderbroken is geweest. Met name de overlegde getuigenverklaringen zijn hier de basis voor.

Het bestemmingsplan, is om deze reden gewijzigd. In het bestemmingsplan is het gebruik voor permanente bewoning in een 'uitsterfregeling' opgenomen. Deze regeling is toegevoegd aan de regels. De regeling legt vast dat het gebruik voor permanente bewoning voor onbepaalde tijd mag worden voortgezet totdat het vrijwillig wordt beëindigd. Dit recht vervalt als de permanente bewoning langer dan één jaar wordt onderbroken.

Nieuw bestemmingsplan

De gemeenteraad moet in een nieuw bestemmingsplan opnieuw de bestemming van het gebouw vaststellen. Gelet op het bovenstaande is het voor de hand liggend dat het gebouw wordt aangemerkt als 'bijbehorend bouwwerk' bij het hoofdgebouw, de woning Oude Wehlseweg 15. Een woonbestemming voor het voormalige kippenhok is, gelet op het bovenstaande, als woning bestemmen is ongewenst en, gezien de voorgeschiedenis, ook niet redelijk. Redenen hiervoor zijn dat:

- de permanente bewoning is illegaal tot stand gekomen (er is geen uitdrukkelijke toestemming of vergunning van het gemeentebestuur);
- het gebouw erg klein is (het betreft een voormalig kippenhok van 6x6 m);
- een extra woning ongewenst is (gelet op de taskforce woningbouw).

Een woonbestemming zou bovendien leiden tot ongewenste precedentwerking.

Persoonsgebonden overgangsrecht

Het bestemmingsplan bevat ook een zogenaamd 'persoonsgebonden overgangsrecht', onderdeel van het artikel wat het overgangsrecht in het algemeen regelt. Op grond van deze regeling zouden burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat de huidige bewoonster in het gebouw in kwestie kan blijven wonen totdat zij verhuist.

Het overgangsrecht voor het gebruik en het daaraan gekoppelde persoonsgebonden overgangsrecht luidt als volgt:

lid 4. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

lid 5. Persoonsgebonden overgangsrecht

Indien toepassing van het in het vorige lid opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, voor die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan gaat over een klein terrein, ter plaatse van één gebouwtje, aan de Oude Wehlseweg 15. Het gaat over het vastleggen van de bestaande bebouwing en het juiste gebruik. De haalbaarheidsaspecten, zoals milieuaspecten, zijn hiervoor niet relevant en daarom ook niet verder belicht. In de toelichting van het bestemmingsplan Dichteren - 2012 is voor het hele plangebied van dat bestemmingsplan de haalbaarheid wel, voor zover relevant, belicht.

Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen

Het gebouw in kwestie wordt aangemerkt als 'bijbehorend bouwwerk' bij het hoofdgebouw, de woning Oude Wehlseweg 15. Een woonbestemming voor het voormalig kippenhok wordt, gelet op het gestelde in hoofdstuk 2 onder 'nieuw bestemmingsplan, ongewenst geacht en gezien de voorgeschiedenis ook niet redelijk. Een woonbestemming zou Dit leidt bovendien leiden tot ongewenste precedentwerking. In het voorliggende bestemmingsplan krijgt de betreffende grond daarom (wederom) de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak). Het gebruik voor permanente bewoning is vastgelegd in een uitsterfregeling. Deze is gekoppeld aan de toegevoegde functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - permanente bewoning toegestaan'.

Daaroverheen ligt de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 2. De gebiedsaanduiding voor de molenbiotoop is ook opgenomen. Deze liggen beide over het hele plangebied.

In de regels is een koppeling aangebracht met het bestemmingsplan Dichteren - 2012. De regels van Dichteren - 2012 zijn aangevuld met een uitsterfregeling. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid voor persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. De huidige bewoonster kan desgewenst hier een beroep op doen.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan Oude Wehlseweg 15 - 2014 legt de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied vast. Het plan voorziet niet in een nieuwe ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is niet aan de orde.

Hoofdstuk 6 Procedure

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. De resultaten van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan komen niet terug in deze toelichting, maar zullen in het vaststellingsbesluit verwerkt worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is een reparatie van het recent vastgesteld plan Dichteren - 2012, na aanleiding van de uitspraak van de ABRS. In het voorliggende plan is dezelfde regeling voor het betreffende terrein opgenomen als in het plan Dichteren - 2012. Daarom is vooroverleg voor het voorliggende plan niet gevoerd. Dit is bij de procedure voor Dichteren - 2012 al gedaan.

Bijlagen

Bijlage I Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State

Uitspraak 201301858/1/R2

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 25 september 2013
TEGEN	de raad van de gemeente Doetinchem
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Gelderland

201301858/1/R2.

Datum uitspraak: 25 september 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellante B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant]), beiden wonend te Doetinchem,

en

de raad van de gemeente Doetinchem,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 6 december 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Dichteren - 2012" (hierna: het plan) vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 augustus 2013, waar [appellant], en de raad, vertegenwoordigd door E.H.J. Ketels, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. [appellant] betoogt dat de raad het plandeel met de bestemming "Wonen" betreffende zijn perceel [locatie], voor zover slechts één woning is toegestaan, ten onrechte heeft vastgesteld. [appellant] voert aan dat tevens de op dit perceel aanwezige - kleine - tweede woning als zodanig had dienen te worden bestemd omdat hij deze in 1993 ook als zodanig heeft gekocht van de gemeente. [appellant] voert hiertoe voorts aan dat deze woning vanaf 1953 tot op heden permanent wordt bewoond. Volgens [appellant] is de gemeente op de hoogte van dit gebruik en heeft zij nimmer aangegeven dat dit niet is toegestaan. [appellant] betoogt voorts dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, nu de tweede woning op het perceel Oude Wehlseweg 13/13a wel als zodanig is bestemd.

3. De raad stelt dat geen aanleiding bestaat om de tweede woning, een voormalig kippenhok, als zodanig te bestemmen. Volgens de raad is voor de bouw van de woning geen bouwvergunning (thans: omgevingsvergunning voor het bouwen) verleend en zou dit een ongewenst precedent scheppen.

Volgens de raad werd de tweede woning niet bewoond toen de gemeente het perceel aan [appellant] verkocht. Dat het gebouw permanent is bewoond, was de raad niet bekend en is door [appellant] evenmin aangetoond. Voorts is van strijd met het gelijkheidsbeginsel geen sprake, aldus de raad.

4. In de verbeelding is weergegeven dat aan het plandeel betreffende het perceel [locatie] de bestemming "Wonen" is toegekend. Aan een gedeelte van dit plandeel zijn tevens de aanduidingen "bouwvlak" en "vrijstaand" toegekend.

Ingevolge artikel 19, lid 19.1, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor wonen in een vrijstaande woning, ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand".

Ingevolge artikel 19, lid 19.2.2, aanhef en onder a, is de realisatie van hoofdgebouwen alleen toegestaan binnen het bouwvlak.

Ingevolge artikel 33, lid 33.4, mag:

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet;

[...]

4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

5. Op de plankaart van het voorgaande bestemmingsplan "Dichteren" is weergegeven dat aan het overeenkomstige plandeel de bestemming "Woondoeleinden" is toegekend. Aan een gedeelte van dit plandeel is tevens de aanduiding "bebouwingsvlak" toegekend.

Ingevolge artikel 7, lid 7A, van de voorschriften van dit bestemmingsplan, zijn de op de kaart als "Woondoeleinden" aangewezen gronden bestemd voor:

- woondoeleinden (waaronder praktijkruimte en dienstverlening);

[...].

Ingevolge artikel 7, lid 7B, onder 2, mogen op de als zodanig bestemde gronden uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de in lid 7A genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. de woningen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;

[...].

Ingevolge artikel 25, lid 25II, onder 1, mag het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, worden voortgezet.

6. Vast staat dat nimmer een bouwvergunning is verleend voor de oprichting van de tweede woning die op het perceel [locatie] aanwezig is. De raad heeft dit bouwwerk niet als zodanig bestemd in het plan en behoeft dit in beginsel ook niet te doen voor bouwwerken die zijn opgericht zonder bouwvergunning.

Ten aanzien van de door [appellant] gemaakte vergelijking met het perceel Oude Wehlseweg 13/13a, is gebleken dat op dit perceel slechts één gebouw staat, voor de oprichting waarvan een bouwvergunning is verleend en dat is gesplitst in twee woningen. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant] genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie. De raad heeft het plan in zoverre dan ook niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel vastgesteld.

Voorts was het gebruik van de tweede woning voor permanente bewoning niet toegestaan op grond van het voorgaande bestemmingsplan "Dichteren". Aan de gestelde omstandigheden dat de tweede woning bij de aankoop daarvan geschikt was voor permanente bewoning alsmede dat de gemeente op de hoogte was van het strijdige gebruik, kon [appellant] niet de gerechtvaardigde verwachting ontlenen dat dit gebruik thans als zodanig zou worden bestemd in het plan. Hoewel dit gebruik ingevolge het voorgaande bestemmingsplan niet was toegelaten, mocht ingevolge artikel 25, lid 25II, onder 1, van de voorschriften van dit bestemmingsplan, het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan - 4 oktober 1994 - bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de aangewezen bestemming in strijd is, worden voortgezet. De raad had derhalve voorafgaand aan de vaststelling van het voorliggende plan dienen

te onderzoeken of voornoemd gebruik was beschermd op grond van het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 25, lid 25II, onder 1, van de voorschriften van het voorgaande bestemmingsplan, waardoor het

gebruik, gelet op artikel 33, lid 33.4, van de planregels van het thans voorliggende plan, wederom onder de werking van het overgangsrecht zou zijn gebracht.

Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van bestaand gebruik kan slechts onder omstandigheden aanvaardbaar zijn. Hiervoor is in gevallen als het onderhavige in ieder geval vereist dat de gerechtvaardigde verwachting bestaat dat dit gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. De raad had hiertoe te meer aanleiding tot onderzoek moeten zien, nu [appellant] in zijn zienswijze te kennen heeft gegeven dat de tweede woning reeds lange tijd permanent wordt bewoond. Nu de raad dit voorafgaand aan de vaststelling van het plan niet heeft onderzocht, is het plan in zoverre in strijd met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld. Het betoog slaagt.

7. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van de tweede woning op het perceel [locatie], is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht te worden vernietigd.

8. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

9. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Doetinchem van 6 december 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Dichteren - 2012", voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van de tweede woning op het perceel [locatie];

III. draagt de raad van de gemeente Doetinchem op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. gelast dat de raad van de gemeente Doetinchem aan [appellant A] en [appellante B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.W.L. Simons-Vinckx, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. C.C.V. Fenwick, ambtenaar van staat.

w.g. Simons-Vinckx w.g. Fenwick
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 25 september 2013

608-694.

