

Afwijzen verzoek wijziging bestemmingsplan

Voorstel:

Niet meewerken aan het verzoek tot vaststellen van een bestemmingsplan, waarin het gebouw Dennenweg 148 A te Doetinchem als woning wordt bestemd

Inleiding

Aanleiding

Peter Masselink, architect AVB BNA, verzoekt uw gemeenteraad om via een bestemmingsplan het gebouw Dennenweg 148 A in Doetinchem als woning te bestemmen. Dit nadat een eerder principeverzoek om medewerking door ons college is afgewezen. Omdat de gemeenteraad bevoegd is om over bestemmingsplannen te beslissen heeft, verzoeker nu een verzoek aan u gericht.

Verzoek aan B&W

Architect Peter Masselink had al eerder een verzoek ingediend om een gebouw waarin gewoond wordt aan de Dennenweg 148 A te legaliseren en als woning te bestemmen. Het gebouw is zonder bouwvergunning rond 1950 geplaatst en past niet in de huidige beheersverordening en alle voorgaande bestemmingsplannen. Om stedenbouwkundige redenen en om ongewenste precedentwerking te voorkomen, hebben wij besloten niet aan een legalisatie van het gebouw mee te werken (zie onze brief van 3 november 2014). Om het huidige gebruik van het gebouw tijdelijk toe te staan, hebben wij een persoonsgebonden beschikking genomen. Dat houdt in dat het gebouw bewoond mag worden totdat de huidige bewoner het gebouw verlaat. Nadien is bewoning van dit gebouw niet meer toegestaan.

Een kopie van ons besluit treft u als bijlage aan.

Persoonsgebonden overgangsrecht

Tegen de persoonsgebonden beschikking is bezwaar aangetekend door de advocaat van de eigenaar van het pand. Dit bezwaar is behandeld bij de Commissie bezwaarschriften op 23 juni 2015. De bezwaarcommissie heeft advies uitgebracht op 7 augustus 2015. Naar aanleiding van dit advies hebben wij bij brief van 12 augustus 2015 het bezwaar ongegrond verklaard. Dit besluit treft u eveneens als bijlage aan.

Verzoek vaststellen bestemmingsplan

Verzoeker verzoekt u om het gebouw Dennenweg 148 A als woning te bestemmen. Wat is nu eigenlijk de status van dit gebouw?

Vooronderzoek

Dossieronderzoek

Uit dossieronderzoek blijkt dat er voor de aanwezige bebouwing op het perceel Dennenweg 148 A te Doetinchem nooit een bouwvergunning is verleend, dus ook niet voor het gebouw in kwestie. Wel is uit kaartmateriaal op te maken dat er waarschijnlijk al vanaf 1940 bebouwing op dit perceel aanwezig is. Voorts is er een tekening aangetroffen waarop staat: 'plan verplaatsing van een bestaande keet naar terrein tussen Dennen- en Rekhemseweg te Doetinchem'. Hierop is een situatieschets aangegeven en aanzichten van het gebouw, dat kennelijk bedoeld was voor bewoning. De ongedateerde tekening heeft echter geen enkele status, omdat er geen stempels en/of handtekeningen op staan, zoals dat gebruikelijk is als tekeningen deel uitmaken van een vergunning. Bovendien is de contour en de situering van het gebouw in kwestie anders dan die op de tekening.

Doetinchem, 9 december 2015

Administratief onderzoek

Uit het BRP (Basisregistratie Personen) is op te maken dat het gebouw sinds 24 november 1955 bewoond is geweest tot 8 november 2011. Na leegstand van bijna twee jaar is het gebouw vanaf 25 oktober 2013 weer bewoond

In de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en in de WOZ-registratie (Basisregistratie Waardering Onroerende Zaken) wordt het gebouw als woning aangemerkt maar beide administraties gaan uit van de feitelijke situatie en niet van de juridische of vergunde situatie

Bestemmingsplannen

Beheersverordening Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid 2014

Het perceel met de aanwezige bebouwing aan de Dennenweg 148 A is gelegen in de beheersverordening Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid 2014. De beheersverordening legt de bestaande legale situatie vast. Hierbij is het voorheen geldende bestemmingsplan het uitgangspunt geweest. In de beheersverordening vindt geen legalisatie van niet-legale situaties plaats. Aangezien het gebouw Dennenweg 148 A evenals het gebruik als woning illegaal is, wordt dit pand niet als woning gezien in het kader van de beheersverordening. Het overgangsrecht geldt niet voor gebouwen en gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bestemmingsplan Vijverberg-Rekhemseweg 2006

De bebouwing van Dennenweg 148 A valt weliswaar onder de bestemming 'Woondoeleinden' maar is niet voorzien van een bouwvlak. Hoofdgebouwen (woningen) zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwvlak grenst aan de Rekhemseweg en daarin is de woning Rekhemseweg 12 gelegen. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan. Deze bijgebouwen zijn ten dienste van het hoofdgebouw en mogen niet voor bewoning worden gebruikt. Het bedoelde gebouw is gelegen buiten het bouwvlak en heeft in het bestemmingsplan de status bijgebouw. De eigendomssituatie is daarbij niet van belang. Op grond van lid 2 uit de overgangsbepalingen van dit bestemmingsplan mag het bestaand gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat in strijd is met de aangewezen bestemming, worden voortgezet. In lid 3 van deze overgangsbepalingen is echter aangegeven dat het voorgaande lid 2 niet van toepassing is op een gebruik dat al in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, inclusief de overgangsbepalingen uit dat plan. 'En het gemeentebestuur heeft dit gebruik onder de vigeur van het voorafgaande bestemmingsplan gewraakt, rechtens kon wraken en het gebruik desondanks is voortgezet.' Ook in dit bestemmingsplan valt het gebouw en het gebruik als woning niet onder het overgangsrecht.

Bestemmingsplan Rekhemseweg 1974

Het bouwwerk is gelegen in het gebied met de bestemming 'Tuin en Erven'. In deze bestemming zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 32 m². Ook hier geldt dat deze bijgebouwen niet voor bewoning mogen worden gebruikt. Volgens de overgangsbepalingen van dit bestemmingsplan (artikel 16, lid 3) mag het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken, welke in strijd is met de aangewezen bestemming, worden voortgezet, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot of verzaamd. Volgens lid 4 van artikel 16 mag dat soort gebruik niet worden hervat, als het gebruik gedurende een ononderbroken tijdvak van ten minste 1 jaar is gestaakt, tenzij het bewoning betreft van een als woonhuis gebouwd woonhuis.

Doetinchem, 9 december 2015

Aangezien uit het bouwdoossier niet blijkt dat er toentertijd sprake was van 'een als woonhuis gebouwd woonhuis' geldt hier het overgangsrecht niet. (Als het overgangsrecht overigens wel had gegolden, zoals verzoeker beweert, dan was dit recht vervallen in het 'bestemmingsplan Vijverberg-Rekhemseweg 2006', omdat uit jurisprudentie blijkt dat een gebouw/gebruik in principe niet twee keer onder het overgangsrecht kan vallen).

Precedentwerking

Nadrukkelijk vestigen wij de aandacht op mogelijke precedentwerking. Bij de percelen Oude Wehlseweg 15 en Oude Kilderseweg 49 A hebt u eveneens besloten geen woonbestemming toe te kennen aan een bijgebouw dat illegaal werd bewoond. Met persoonsgebonden overgangsrecht is geregeld dat bewoning van het gebouw mag plaatsvinden totdat het gebouw definitief wordt verlaten. In deze lijn dient ook dit verzoek te worden beoordeeld.

Verantwoordelijkheid burger

Het is de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar van een perceel om bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan te checken of zijn eigendom goed is bestemd. De eigenaar van het perceel in kwestie heeft drie mogelijkheden (twee keer bestemmingsplan, een keer beheersverordening) ongebruikt gelaten om kenbaar te maken dat hij het oneens is met de bestemming.

Het is de verantwoordelijkheid van een burger om te checken of een voor koop of huur aangeboden pand wel voor bewoning gebruikt mag worden. Hiervoor kan hij bij de gemeente terecht en het geldende bestemmingsplan analoog inzien of digitaal inzien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Visie verzoeker

Verzoeker heeft naar aanleiding van onze stellingname enkele vragen c.q. opmerkingen geplaatst in zijn schrijven. Deze worden hieronder aangehaald en voorzien van een reactie.

Woning in achtertuin (locatie bouwwerk)

Verzoeker geeft aan dat sprake is van een zelfstandige woning die is gesitueerd op een eigen kadastraal perceel en niet, zoals de gemeente zegt, in de achtertuin van een bestaande woning. Zoals hiervoor al is aangegeven, is het bouwwerk illegaal in de achtertuin geplaatst en illegaal als zelfstandig woonhuis in gebruik genomen. Dat het perceel kadastraal zelfstandig is, wil niet zeggen dat het ook planologisch zelfstandig is en er een zelfstandige woning mogelijk is. Het is en blijft planologisch gezien een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw. Het gebruik als woonhuis is dan ook niet toegestaan.

Ook hier gaat verzoeker weer uit van de feitelijke situatie en niet van de juridische of planologische situatie.

Redenen beëindiging gebruik

Verzoeker vraagt zich af waarom de gemeente nu na zoveel jaren de bewoning wil beëindigen. Volgens de bevolkingsgegevens wordt het bouwwerk al sinds 1955 bewoond. Er is altijd gemeentelijke belasting voor betaald dus de gemeente wist van het bestaan van de 'woning'. Ondanks dat er belasting werd betaald en het bouwwerk al meer dan 50 jaar bewoond wordt, waren het gebouw en het gebruik in strijd met de geldende verordening en met de daarvoor van kracht zijnde bestemmingsplannen.

Doetinchem, 9 december 2015

Algehele conclusie

Voor zowel het gebouw als het gebruik als woning is geen vergunning verleend. Het gebouw en gebruik ervan zijn in strijd met de geldende beheersverordening en ook in strijd met de daarvoor geldende bestemmingsplannen.

Stedenbouwkundig is een woning in de achtertuin van bestaande woningen (hoofdgebouwen) ongewenst. Medewerking is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en zal bovendien leiden tot ongewenste precedentwerking. In het kader van Taskforce woningbouw wordt ernaar gestreefd het aantal nieuwe woningen zoveel mogelijk te beperken.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart

bc. N.E. Joosten

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over afwijzen verzoek wijziging bestemmingsplan;

overwegende, dat

- er een verzoek is ingekomen waarin wordt verzocht om het vaststellen van een bestemmingsplan waarin het gebouw Dennenweg 148 A te Doetinchem als woning wordt bestemd;
- uit dossieronderzoek blijkt dat zowel het gebouw, als het gebruik als woning zonder vergunning tot stand zijn gekomen;
- het gebouw en het gebruik van dit gebouw als woning in strijd zijn met de geldende beheersverordening Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid 2014, alsmede alle daarvoor geldende bestemmingsplannen inclusief overgangsbepalingen;
- het uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is planologisch mee te werken aan een woning in de achtertuin van een bestaande woning;
- medewerking in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en bovendien leidt tot ongewenste precedentwerking;
- in het kader van Taskforce woningbouw er naar wordt gestreefd het aantal nieuwe woningen zoveel mogelijk te beperken;

gelet op het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het feit dat de beeldvormende raad d.d. 3 december 2015 kennis heeft genomen van het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

b e s l u i t :

niet mee te werken aan het verzoek tot vaststellen van een bestemmingsplan waarin het gebouw Dennenweg 148a te Doetinchem als woning wordt bestemd.

Aldus besloten in zijn vergadering van 17 december 2015,

, griffier

, voorzitter

Bezwaarclausule

Op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht kan tegen dit besluit binnen zes weken na verzending van het besluit een gemotiveerd bezwaarschrift bij de gemeenteraad worden ingediend.

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. een dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Bij een spoedeisend belang kan de voorzieningenrechter worden gevraagd om een voorlopige voorziening te treffen. Een verzoek daartoe moet worden gestuurd naar de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Voor het indienen van een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.