

Vanuit de raadsvergadering van 26 januari stond er nog 1 vraag open over het Bestemmingsplan Haarweg 9-11 te Vuren. De LLB-fractie vroeg nader in te gaan op de vraag of het overgangsrecht van toepassing is op het plangebied met het adres Haarweg 9 -11 te Vuren. Wethouder Klein gaf in de vergadering aan daar schriftelijk op terug te komen. Deze mail voorziet in de beantwoording van de vraag.

Antwoord

Thans geldt voor deze locatie het bestemmingsplan "*Reparatieplan Buitengebied 2014*" (vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Lingewaal op 21 mei 2014).

Vóórdat dit bestemmingsplan van kracht werd, was het bestemmingsplan "*Middengebied Herwijnen - Vuren*" voor deze locatie geldend. Dat bestemmingsplan is opgesteld in 2000 / 2001 en is op 5 april 2001 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Lingewaal. Voor het betreffende perceel was de bestemming "*Recreatie*" met aanduiding "*R6*" opgenomen. Op grond van die bestemming mocht het perceel worden gebruikt als restaurant voor recreatiegebied het Lingebos en was tevens één bedrijfswoning toegestaan.

De huidige eigenaren hebben het perceel op 1 februari 1999 in erfpacht gekregen van Staatsbosbeheer. Op grond van die erfpachtakte was ter plaatse één woning aanwezig. In de erfpachtakte staat dat het perceel uitsluitend als "woning" mag worden gebruikt.

Ten tijde van de aankoop was het bestemmingsplan "*Buitengebied Vuren*" ter plaatse van toepassing. Dat bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Vuren op 14 februari 1977. De betreffende woning is niet op de verbeelding van dat bestemmingsplan als zodanig bestemd. Uit raadpleging van de topografische kaart, blijkt echter dat sinds 1981 feitelijk ter plaatse bebouwing aanwezig is.

Op het moment dat het bestemmingsplan "*Middengebied Herwijnen - Vuren*" in ontwerp ter inzage werd gelegd, was dus sprake van een afwijking van het bestemmingsplan. Het perceel werd destijds feitelijk als burgerwoning gebruikt.

In de overgangsbepalingen van dit bestemmingsplan is in de leden 1 en 4 van artikel 25 ter zake het volgende opgenomen:

"1. Bouwwerken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip krachtens een daartoe strekkende bouwvergunning of anderszins rechtens zijn of mogen worden gebouwd en die afwijken van het in of krachtens het plan -behoudens in dit artikel- bepaalde, mogen uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits:

- a. de afwijkingen niet worden vergroot en
- b. geen andere afwijkingen van het plan ontstaan."

"4. Het gebruik, dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan plaatsvindt op de in het plan begrepen gronden en bouwwerken en dat afwijkt van het plan (behoudens het in dit artikel bepaalde), mag worden voortgezet en gewijzigd, mits daardoor de afwijkingen van het plan niet worden vergroot.

Het bepaalde in de vorige zin geldt niet, indien:

- het betreft een gebruik dat reeds in strijd is met het vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan,

- dat strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat de goedkeuring van dat vorige bestemmingsplan onherroepelijk was geworden, en
- burgemeester en wethouders vóór het in de aanhef van dit lid bedoelde tijdstip een aanvang hebben gemaakt met een procedure ter beëindiging van dat strijdig gebruik en zulks op de gebruikelijke wijze aan overtreder kenbaar hebben gemaakt.”

Ten tijde van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan bestond de woning dus wel, maar week qua gebruik af van het bestemmingsplan.

Op basis van de gebruiksbepaling mag dat gebruik worden voortgezet. Daarop geldt uitsluitend een uitzondering als cumulatief aan alle drie uitzonderingen (zoals aangegeven bij alle voormelde gedachtestreepjes) wordt voldaan. Burgemeester en wethouders hebben namelijk niet een zogenaamde wrakingsbrief ter uitvoering van het gestelde bij het derde gedachtestreepje, verzonden.

Gezien deze voorgeschiedenis was het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lingewaal van mening dat voldoende was aangetoond dat ter plaatse reeds een woning aanwezig was. Hiervoor is, zoals voormeld, een erfpachtakte gesloten. Als zodanig mocht volgens dit college van B&W, deze woning in 1999 als burgerwoning worden gebruikt.

Op basis van het overgangsrecht van het bestemmingsplan "*Middengebied Herwijnen - Vuren*" mocht derhalve dit gebruik als burgerwoning worden voortgezet. Dit omdat de woning reeds aanwezig was en als zodanig werd gebruikt vóór het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, respectievelijk op het moment van inwerkingtreding van dat bestemmingsplan aanwezig was.