

## Illegaal gebruik, overgangsrecht en verjaring

Tijdens de vergadering van de commissie BP van 31 maart 2009 is stilgestaan bij illegale situaties waartegen jarenlang niet is opgetreden. De vraag doet zich voor of dit gebruik onder het overgangsrecht valt, positief moet worden bestemd, of in het geheel niet moet worden bestemd.

Reeds in 2006 heeft de raad ten behoeve van het opstellen van de bestemmingsplannen vastgesteld hoe de overgangsbepalingen in de nieuwe bestemmingsplannen dienen te luiden. Inmiddels zijn deze bepalingen bij wet verankerd. Deze bepalingen zijn identiek aan deze door de raad vastgesteld in 2006.

Concreet is 31 december uitgebreid stil gestaan bij de situatie Heereweg 198 te Schoorl. In het voormalig fabriekspand (later garage) is in het verleden zonder vergunning en in afwijking van het vigerend bestemmingsplan een 2<sup>e</sup> woning gerealiseerd. Tegen het illegale gebruik is nooit handhavend opgetreden.

De vraag doet zich nu voor hoe hiermee om te gaan in het nieuwe bestemmingsplan.

Er zijn 3 vormen van gebruik.

- gebruik volgens de bestemming;
  - gebruik volgens overgangsrecht;
  - illegaal gebruik.
1. Gebruik volgens de bestemming is helder. Dit gebruik kan worden voortgezet.
  2. Gebruik volgens het overgangsrecht wordt in principe positief bestemd tenzij er zwaarwegende planologische belangen zijn dit niet te doen. Hiervan doen zich geen gevallen voor.
  3. illegaal gebruik.

In dit geval, zoals o.a. in het hierboven genoemde voorbeeld, is overgangsrecht niet van toepassing. Het gebruik valt immers niet onder het overgangsrecht van een geldend plan, maar is illegaal. Ook in het nieuwe plan valt het gebruik niet onder het overgangsrecht. Bestaand illegaal gebruik blijft op grond van de overgangsbepalingen namelijk illegaal tenzij een positieve bestemming wordt toegekend.

*Wel of geen positieve bestemming toekennen?*

Bij illegaal gebruik zijn 2 situaties mogelijk.

1. er zijn geen planologische belemmeringen die zich verzetten tegen een positieve bestemming.
2. er zijn wel planologische belemmeringen die zich verzetten tegen een positieve bestemming.

Planologische belemmeringen zijn b.v. bepaalde gebruiksvormen in de omgeving waaraan de voorkeur moet worden gegeven. Bijvoorbeeld een woning die zich bevindt in een geluidszone rond een bedrijventerrein. In onderhavig voorbeeld is sprake van een naastgelegen agrariër met daarbij horende stankcirkel. Deze stankcirkel vloeit voort uit wettelijke regelingen.

Het uitgangspunt is in dit geval dat het gebruik niet onder een positieve bestemming wordt gebracht en ook niet onder de werking van het overgangsrecht, tenzij de rechthebbende kan aantonen dat planologische belemmeringen zich niet of niet geheel verzetten tegen een positieve bestemming. Als er zich geen planologische belemmeringen voordoen, kan het illegale gebruik onder een positieve bestemming worden gebracht. De rechthebbende heeft op zo'n positieve bestemming echter een zwakke aanspraak. Hij zal zelf overtuigend moeten

aantonen dat geen sprake is van planologische belemmeringen. Ook lichte beleidsmatige belemmeringen kunnen makkelijk door de gemeenteraad worden verdedigd.

In het geval Heereweg 198 is sprake van een planologische belemmering, namelijk de ernaast gelegen agrariër. Het positief bestemmen van de illegale situatie ligt dan ook niet in de rede. Uiteraard zal de bedrijfswoning wel ambtshalve op de plankaart worden aangeduid.

Het feit dat het illegale gebruik al jaren voortduurt is geen argument een positieve bestemming toe te kennen. De tijdens de commissievergadering genoemde verjaring doet zich niet voor. Dit is een begrip uit het privaatrecht. B.v. wanneer iemand een stuk grond gedurende een groot aantal jaren (meestal minimaal 20) in zijn gebruik heeft en de eigenaar de gronden niet heeft geclaimd, kan hij deze tot zijn eigen rekenen.

Bijgaand treft u een artikel uit Bouwrecht van januari 2007 aan waarin e.e.a. uitgebreid wordt toegelicht.