

COLLEGEBSLUIT

Registratienummer: 231537

Het college van burgemeester en wethouders van Nijkerk;

gelet op artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

vast te stellen de:

regels toepassing overgangsrecht bouwwerken bestemmingsplannen.

Artikel 1 gedeeltelijk vernieuwen of veranderen

- lid 1 Bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bouwwerken die vallen onder het overgangsrecht bestemmingsplannen mag maximaal 50% van het gezamenlijke oppervlak van gevels en dak van het bestaande bouwwerk worden vernieuwd.
- lid 2 De hoofddraagconstructie (fundering, spanten, draagbalken, gordingen en draagmuren) mag voor maximaal 10% worden vernieuwd.
- lid 3 De in lid 1 en 2 genoemde maxima gelden ook voor elkaar opvolgende gedeeltelijke vernieuwingen gedurende de planperiode.
- lid 4 Het is niet toegestaan na realisatie van een gedeeltelijke vernieuwing binnen een termijn van 6 maanden opnieuw een gedeeltelijke vernieuwing van vergelijkbare omvang uit te voeren.

Artikel 2 calamiteit

- lid 1 In het kader van het overgangsrecht bouwwerken bestemmingsplannen wordt onder een calamiteit verstaan een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten de schuld van de betrokkene veroorzaakt onheil.
- lid 2 Instorting tijdens een storm als gevolg van achterstallig onderhoud of onvoldoende hechtheid is geen calamiteit.
- lid 3 Als gevolg van een calamiteit mag een belanghebbende niet in een slechtere maar ook niet in een betere positie komen te verkeren.

Artikel 3 bestaande afwijkingen naar de aard en omvang

Bij de toepassing van het overgangsrecht bouwwerken is sprake van een niet toegestane vergroting van de bestaande afwijking naar de aard en omvang wanneer:

- de bouwkundige staat van het bestaande bouwwerk wijzigt, zoals massa en oppervlakte, goot- en nokhoogte, dakhelling, vormgeving gevelindeling en materiaalgebruik,
- de ruimtelijke uitstraling, aard en inrichting van het bouwwerk en de daaruit blijvende gebruiksfunctie zich wijzigt.
- er sprake is van een intensivering van het bestaande afwijkende gebruik.

Artikel 4 eenmalige afwijking

De eenmalige vergroting van de inhoud van het bouwwerk met 10% wordt niet toegepast wanneer:

- bouwwerken zonder vergunning zijn gebouwd;
- de ruimtelijke uitstraling, aard en inrichting van het bouwwerk en de daaruit blijvende gebruiksfunctie zich wijzigt;
- er sprake is van een intensivering van het bestaande afwijkende gebruik;
- wanneer de inpassende gebruiksoppervlakte en inhoud wordt vergroot.

Artikel 5

Deze regels worden aangehaald als 'Regels toepassing overgangsrecht bouwwerken bestemmingsplannen'.

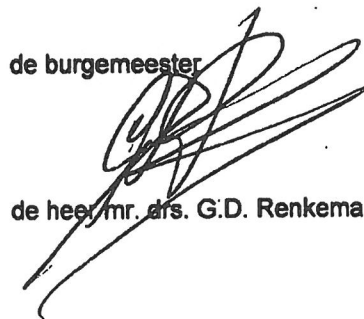
Aldus vastgesteld in de vergadering van
burgemeester en wethouders van Nijkerk
d.d. 11 februari 2014.

de secretaris



mevrouw mr. M.D. Haalstra

de burgemeester



de heer mr. drs. G.D. Renkema

Toelichting

Algemeen

Deze regels zijn bedoeld voor een eenduidige toepassing van de overgangsbepalingen in Nijkerk.

Overgangsrecht voor bouwwerken is een regeling in bestemmingsplannen die erin voorziet dat bouwwerken, die ten tijde van een vorig bestemmingsplan reeds legaal bestonden maar die in strijd zijn met het daarop volgende bestemmingsplan, mogen blijven bestaan. Het overgangsrecht heeft als doel bij de invoering van nieuwe regels, bescherming te bieden aan gevestigde belangen of verkregen rechten. Het overgangsrecht is niet bedoeld voor bestaande gebruikers die geen gerechtvaardigde rechten hebben. Daarom heeft de wetgever alle illegale bouwwerken uitgesloten van het overgangsrecht.

Het overgangsrecht is bedoeld als een 'eindige situatie'. De gedachte daarachter is dat een ongewenste situatie tijdens de periode waarvoor het bestemmingsplan geldt, wordt beëindigd.

Bepalingen die in het kader van overgangsrecht bouwwerken in bestemmingsplannen worden opgenomen zijn:

"Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan."

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Toelichting op het begrip 'gedeeltelijk vernieuwen of veranderen'

Een van de aspecten van het overgangsrecht betreft het 'gedeeltelijk vernieuwen of veranderen'. Hiermee wordt bedoeld dat een substantieel bestanddeel van het bouwwerk moet blijven staan. Het laten staan van de fundering alleen is niet voldoende.

Substantieel betekent dat de vernieuwing minder dan 50% moet zijn zonder dat de hoofddraagconstructie ingrijpend veranderd wordt. Daarom mag de hoofddraagconstructie niet meer dan 10% worden vernieuwd of veranderd. Deze 10% is niet bedoeld voor achterstallig groot onderhoud.

De 50% vernieuwen betreft de gevelbekleding en dakbedekking

Het overgangsrecht is bedoeld als een 'eindige situatie'. De gedachte daarachter is dat een ongewenste situatie tijdens de periode waarvoor het bestemmingsplan geldt, wordt beëindigd.

Vernieuwen in fasen (lid 3 en 4)

In 1992 is bij rechtelijke uitspraak bepaald dat het overgangsrecht er niet toe strekt dat, door de jaren heen, via de weg van een aantal keren gedeeltelijk vernieuwen tot een volledige vernieuwing wordt gekomen. Dit betekent overigens niet dat een eenmaal plaatsgevonden hebbende gedeeltelijke vernieuwing iedere volgende uitsluit, maar wel dat, gegeven de omvang van de verschillende vernieuwingen en het tijdverloop daartussen, er een ogenblik komt waarop van gedeeltelijk uitvoering van een gehele vernieuwing moet worden gesproken en het overgangsrecht niet langer toepassing

kan vinden. Binnen een termijn van 6 maanden opnieuw een gedeeltelijk vernieuwing van vergelijkbare omvang is niet toegestaan.

Artikel 2. Toelichting op het begrip 'calamiteit'

Volgens jurisprudentie van de Afdeling (verwezen wordt in dit verband naar de uitspraak van 25 juni 2003, no. 200206598/1) moet onder een calamiteit worden verstaan een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten de schuld van de betrokkene veroorzaakt onheil. Blijkens de uitspraak van de voormalig Afdeling rechtspraak van 2 september 1986 is instorting tijdens een storm als gevolg van achterstallig onderhoud of onvoldoende hechtheid geen calamiteit.

Bovendien is de strekking van de calamiteitenregeling dat iemand als gevolg van een calamiteit niet in een slechtere maar ook niet in een betere positie mag komen te verkeren (ABRS 6 april 1999)

Artikel 3. Toelichting op het begrip 'bestaande afwijkingen naar de aard en omvang

Bij het hanteren van het overgangsrecht mag de 'bestaande afwijking naar de aard en omvang niet worden vergroot'. Hierbij wijst de term 'aard' ook naar het gebruik van de onbebouwde grond of het bouwwerk. Volgens staande jurisprudentie moet dan aan het volgende worden gedacht:

- de omvang van het bestaande bouwwerk neemt toe en de ruimtelijke uitstraling wijzigt;
- er is sprake van een functiewijziging;
- er is sprake van een intensivering van het gebruik.

De gedachte die hierachter ligt, is dat het bouwplan niet mag zijn gericht op het geschikt maken voor afwijkend gebruik. Het afwijkende gebruik moet immers tijdelijk blijven. Op die manier wordt recht gedaan aan de bedoeling van het overgangsrecht.

De vergunning moet worden geweigerd als het beoogde van het plan afwijkende gebruik niet wordt beschermd door het gebruiksovergangsrecht.

Artikel 4. Eenmalige afwijking

Bedoeld wordt dat de inhoud en oppervlakte van het bouwwerk binnenwerks gemeten, ongewijzigd blijven en de vergroting uitsluitend bedoeld is voor buitenwerkse veranderingen.