

Overzicht overgangsrecht gebruik

Paradijs 35 Elsendorp

In het geldende bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010 is in artikel 32 een overgangsregeling opgenomen. **Het betreffende artikel bepaalt dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.** *De betreffende regeling is echter niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*

Onderzocht is in hoeverre het feitelijk huidig gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning in strijd is met voorgaande bestemmingsplannen. Het perceel Paradijs 35 te Elsendorp is achtereenvolgens binnen de volgende bestemmingsplannen gevallen:

- Gemert-Bakel Buitengebied 2010 (bestemming: Agrarisch- Agrarisch Bedrijf, artikel 5)
- Gemert-Bakel Buitengebied 2006 (bestemming Agrarisch Bedrijf, artikel 15)
- Gemert-Bakel Buitengebied 1998 (bestemming Agrarisch Bouwblok, artikel 8)
- Buitengebied (1985) (bestemming Agrarische doeleinden, intensieve veehouderij, mammoetbedrijven -Ai(m)-, artikel 10)
- Plan in Hoofdzaak '64 (bestemming Landelijk Gebied I, artikel IIa)
- Uitbreidingsplan gemeente Gemert herziening van het plan in hoofdzaak (vastgesteld 19 juni 1952) (bestemming: Agrarische doeleinden)
- Uitbreidingsplan Gemert in hoofdzaak (vastgesteld 30 november 1939) (bestemming Woningen en andere gebouwen behorende bij agrarische bedrijven)

De bewoning door de huidige bewoner is volgens de gemeentelijke woningkaart begonnen in augustus 1970.

Toen het gebruik is aangevangen (1970), gold het bestemmingsplan Plan in Hoofdzaak '64. Het perceel Paradijs 35 te Elsendorp was daarin bestemd voor een landbouwbedrijf met bijbehorende bouwwerken, waaronder een woning. Alhoewel in het Plan In Hoofdzaak '64 geen gebruiksverbod is opgenomen, is op 23 juni 1977 alsnog een gebruiksverbod aan het betreffende bestemmingsplan toegevoegd. Dit besluit is op 22 juni 1978 in werking getreden.

In het bestemmingsplan Buitengebied uit 1985 is opgenomen dat het op het tijdstip van rechtskracht krijgen van het plan bestaande gebruik mag worden voortgezet, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot. Dit betekent in praktijk dat als de (bedrijfs) woning op 27 januari 1987^[1] al als burgerwoning in gebruik was, dit gebruik ook mag worden voortgezet. De bewoner van het pand heeft aangetoond dat hij op de peildatum werkzaam was bij een ander bedrijf dan gevestigd op deze locatie. Daarmee valt het huidige gebruik over het overgangsrecht.

Paradijs 31 Elsendorp

Onderzocht is in hoeverre het feitelijk huidig gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning in strijd is met voorgaande bestemmingsplannen. Ook voor de locatie Paradijs 31 golden achtereenvolgend de bestemmingsplannen:

- Gemert-Bakel Buitengebied 2010 (bestemming Agrarisch- Agrarisch Bedrijf)
- Gemert-Bakel Buitengebied 2006 (bestemming Agrarisch Bedrijf)
- Gemert-Bakel Buitengebied 1998 (bestemming Agrarisch Bouwblok)
- Buitengebied (1985) (bestemming Agrarische doeleinden, intensieve veehouderij, mammoetbedrijven -Ai(m)-)
- Plan in Hoofdzaak '64 (bestemming Landelijk Gebied I)

^[1] Datum rechtskracht krijgen bestemmingsplan.

- Uitbreidingsplan gemeente Gemert herziening van het plan in hoofdzaak (vastgesteld 19 juni 1952) (bestemming: Agrarische doeleinden)
- Uitbreidingsplan Gemert in hoofdzaak (vastgesteld 30 november 1939) (bestemming Woningen en andere gebouwen behorende bij agrarische bedrijven)

In het bestemmingsplan Buitengebied uit 1985 is opgenomen dat het op het tijdstip van rechtskracht krijgen van het plan bestaande gebruik mag worden voortgezet, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot. Dit betekent in praktijk dat als de (bedrijfs) woning op 27 januari 1987^[1] al als burgerwoning in gebruik was, dit gebruik ook mag worden voortgezet.

De locatie Paradijs 31 wordt in ieder geval al sinds 22 juni 1978 bewoond door personen die geen binding hebben met het op het perceel aanwezig zijnde bedrijf. De bewoner van het object die het in 1978 bewoonde heeft aangetoond dat hij op de peildatum werkzaam was bij een ander bedrijf dan gevestigd op deze locatie. Daarmee zou de woning in 1978 reeds strijdig met de bestemming worden gebruikt. Deze strijdigheid heeft geduurd tot 13 september 1999. De strijdigheid heeft opgehouden te bestaan van 13 september 1999 tot 8 december 1999. Op 8 december 1999 is één van de huidige bewoners van het perceel Paradijs 31 te Elsendorp ter plaatse komen wonen. Bovendien heeft de huidige bewoner aangetoond dat hij de woning Paradijs 31 te Elsendorp van september 1999 tot januari 2002 als bedrijfswoning heeft gehuurd, omdat hij tot die tijd werkzaam was op het bedrijf ter plaatse.

Het destijds geldende overgangsrecht uit het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 1998 geeft aan dat het verboden is gebruik dat op basis van dat bestemmingsplan onder het overgangsrecht valt, te hervatten indien dit 3 jaar gestaakt is geweest. Nu het strijdige gebruik minder dan 3 jaar gestaakt is geweest, is het overgangsrecht niet komen te vervallen en geldt onverkort. Het huidige gebruik valt ook nog onder het momenteel geldende overgangsrecht, namelijk dat uit het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010.

Bovendien is ten aanzien van de locatie Paradijs 31 op 5 augustus 1980 een bouwvergunning verleend voor het verbeteren van het bestaande woonhuis (onder andere bakstenen in plaats van hout). De vergunning is destijds specifiek aangevraagd voor het gebruik als woonhuis. Op het moment dat de vergunning werd aangevraagd, werd de woning ook als zodanig (en niet als bedrijfswoning gebruikt). Degene die de woning destijds huurde van de eigenaar van het bedrijf op de locatie Paradijs 33 te Elsendorp, werkte voor 40 uur per week bij een bedrijf in Gemert. Het gebruik als burgerwoning zou daarmee vergund zijn indien enerzijds uit de bouwaanvraag zonder meer kan worden afgeleid dat het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan zal worden gebruikt, en anderzijds het bevoegde bestuursorgaan, zich bewust van het voorgenomen gebruik, de vergunning in weerwil van de planvoorschriften heeft verleend.

^[1] Datum rechtskracht krijgen bestemmingsplan.

B O U W V E R G U N N I N G

Burgemeester en wethouders van Gemert,

beschikkende op de aanvraag d.d. 3 juni 1980

van

wonende te Elsendorp, Paradijs 31

streckende om vergunning voor

het gedeeltelijk vernieuwen van een woonhuis

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie C nr. 3298
gelegen Paradijs 31;

gezien het rapport van de ambtenaar belast met het bouw- en woning-
toezicht in de gemeente Gemert d.d. 28 juli 1980;

gelet op artikel 47 der Woningwet, juncto artikel 14, eerste lid,
van de Bouwverordening der gemeente Gemert;

b e s l u i t e n

aan bovengenoemde aanvrager de gevraagde vergunning te verlenen over-
eenkomstig bijbehorende gewaarmerkte tekening en verdere bescheiden.

Leges: f 70,--

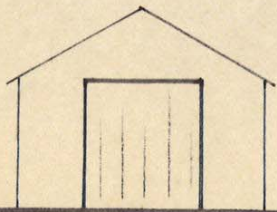
Gemert, 5 augustus 1980.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT,
De secretaris, De burgemeester,

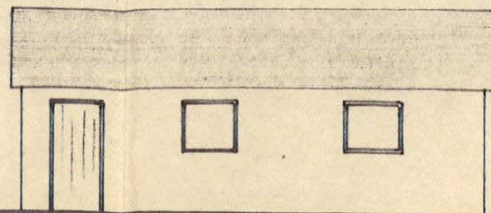


De secretaris

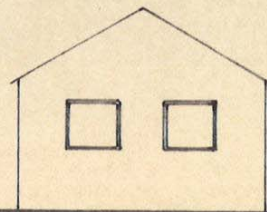




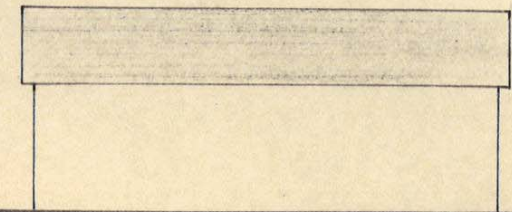
voorgevel



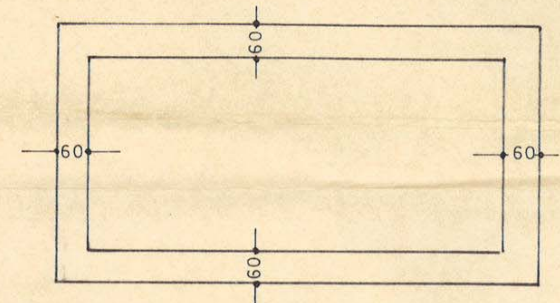
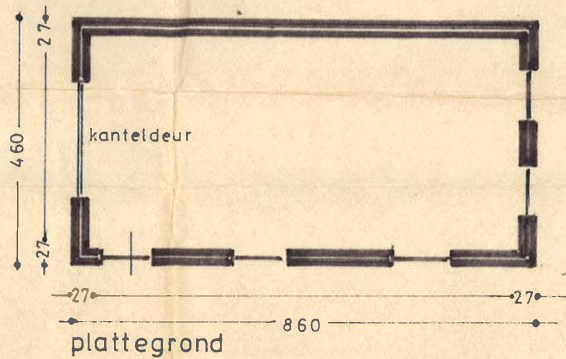
rechter zijgevel



achtergevel



linker zijgevel.



muurplaat 50x150
gordingen 75x175
dakbedekking abc golfplaat

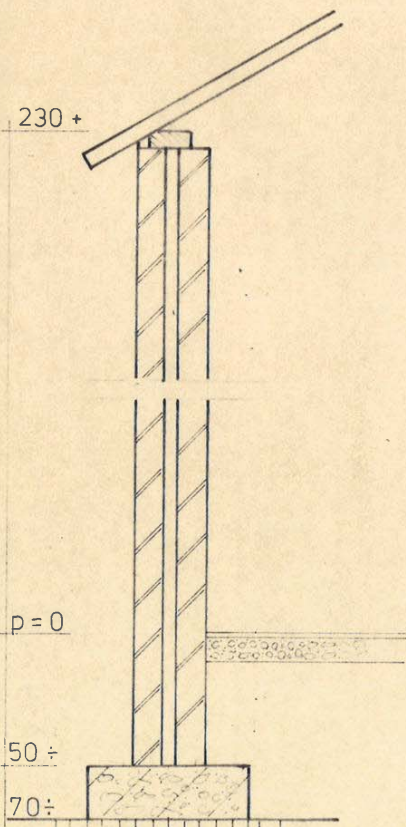
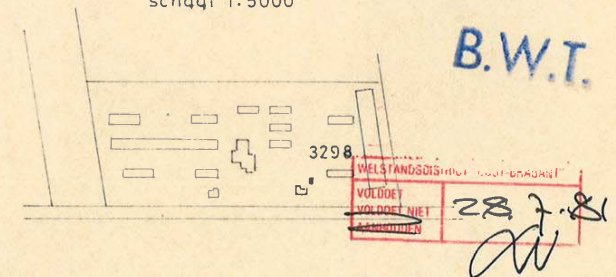
DATUM	13-7-1981	PAR.
Bestemmingsplan akkoord		<i>mm!</i>

Behoort bij het besluit van burge-meester en wethouders van Gemert van

18 AUG. 1981
Mij bekend,
De gemeentesecretaris

Mansveld
Loco-Secretaris

situatie gem.gemert
sectie C nr 3298
schaal 1:5000



BOUW EN WONINGTOEZICHT GEMEENTE GEMERT		
Bouwplan	No. 1167	
Ingekomen	15-7-81	par. 18.
Aanvragen	7-8-81	par. 18.
Aanvraagstand	Code No.	011
Advies B.W.T.	Verlenen	
Bouwvergunning	Niet verlenen	

PLAN VOOR HET BOUWEN VAN EEN GARAGE	
opdrachtgever:	datum: juli 1981
ontwerp: van UDEN's aannemingsbedrijf zeeland ~ bv postbus 30 zeeland tel. 8865-1857 1584 04925 - 607	

B O U W V E R G U N N I N G

Burgemeester en wethouders van Gemert,
beschikkende op de aanvraag d.d. **8 juli 1981**

van
wonende te **Gemert, Paradijs 31**
strekking om vergunning voor

het vernieuwen van een garage/berging

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie **C** nr. **3298**
gelegen **Paradijs 31;**

gezien het rapport van de ambtenaar belast met het bouw- en woning-
toezicht in de gemeente Gemert d.d. **7 augustus 1981;**

gelet op artikel 47 der Woningwet, juncto artikel 14, eerste lid,
van de Bouwverordening der gemeente Gemert;

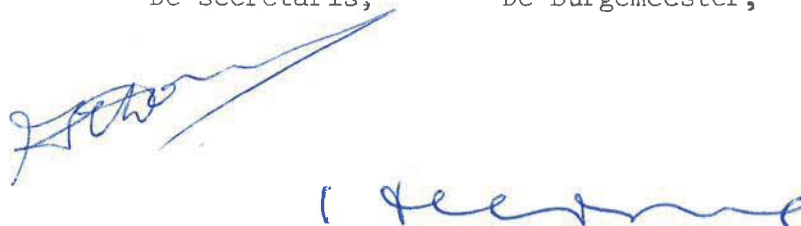
b e s l u i t e n

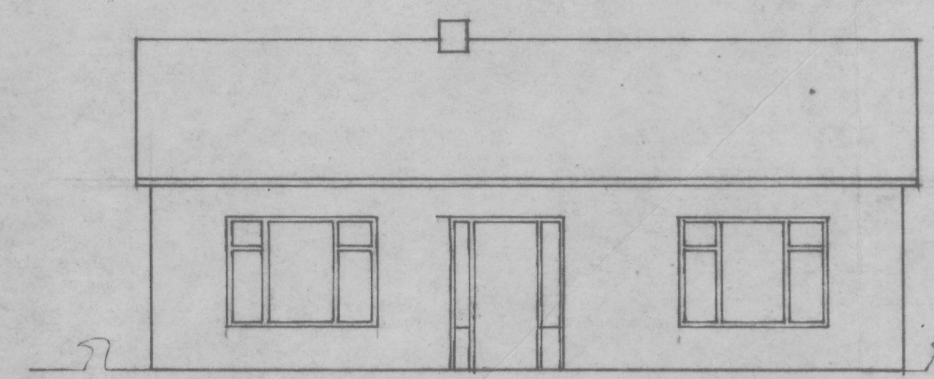
aan bovengenoemde aanvrager de gevraagde vergunning te verlenen over-
eenkomstig bijbehorende gewaarmerkte tekening en verdere bescheiden.

Leges: f **119,—.**

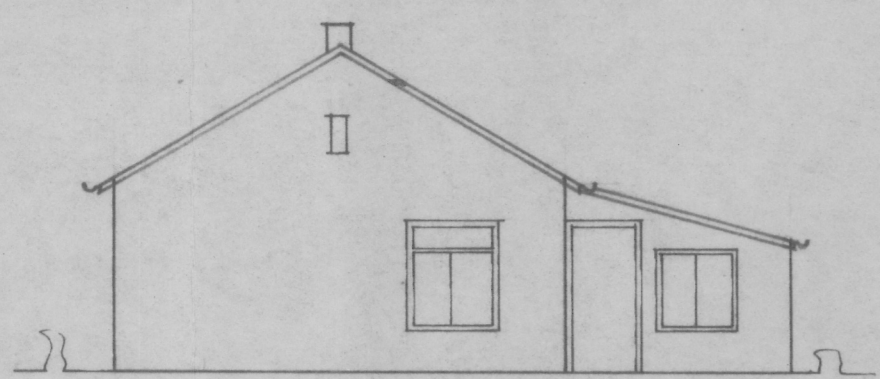
Gemert, **18 augustus 1981.**

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT,
De secretaris, De burgemeester,

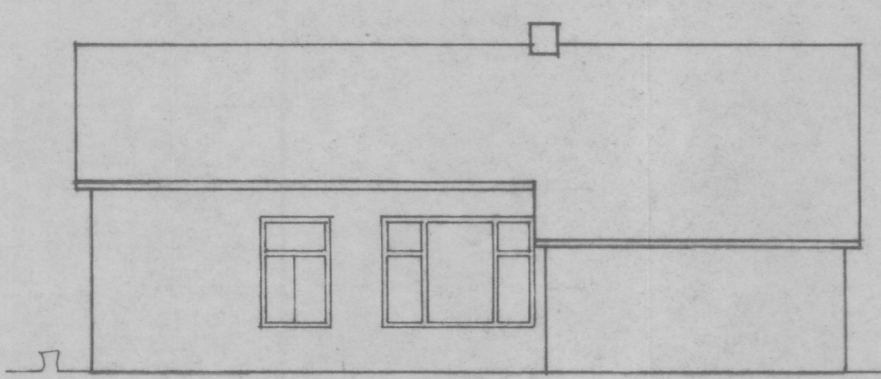




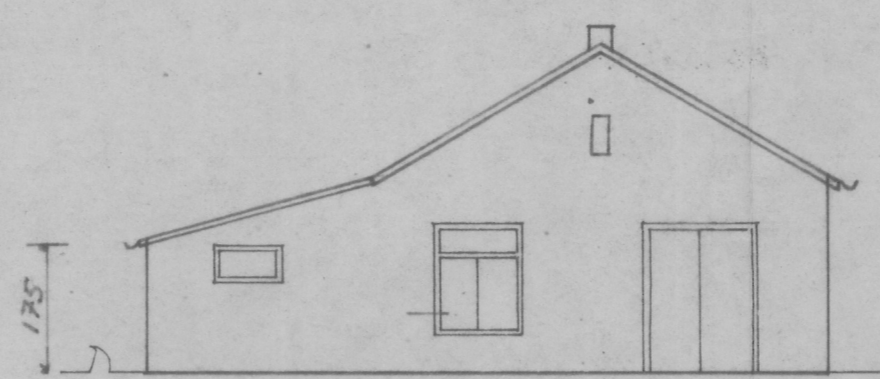
BESTAANDE VOORGEVEL



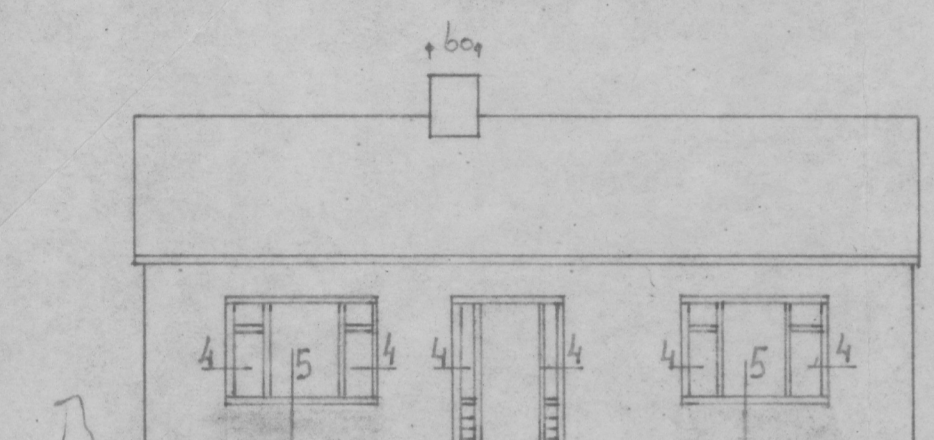
BESTAANDE R. ZIJGEL



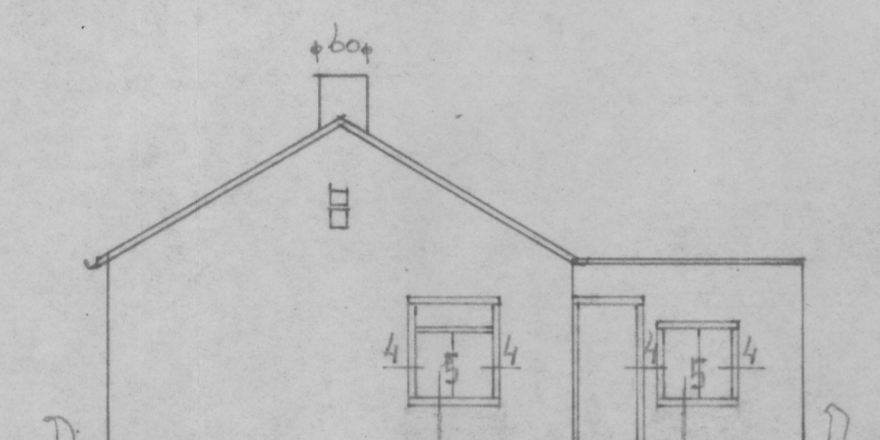
BESTAANDE ACHTERGEVEL



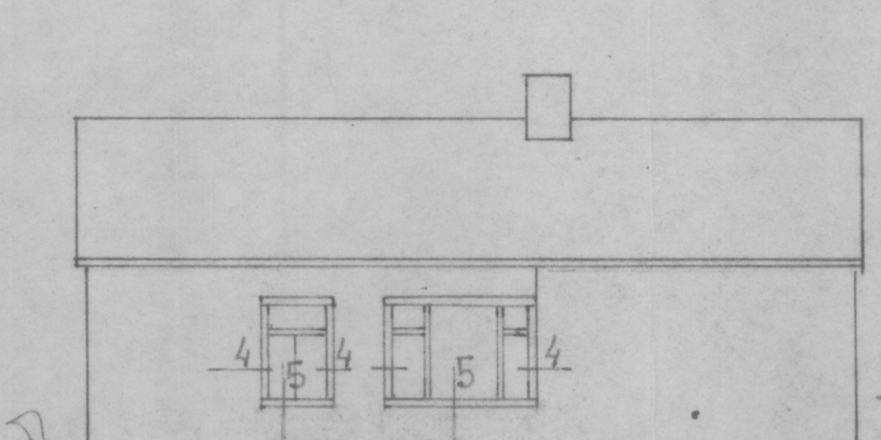
BESTAANDE L. ZIJGEL



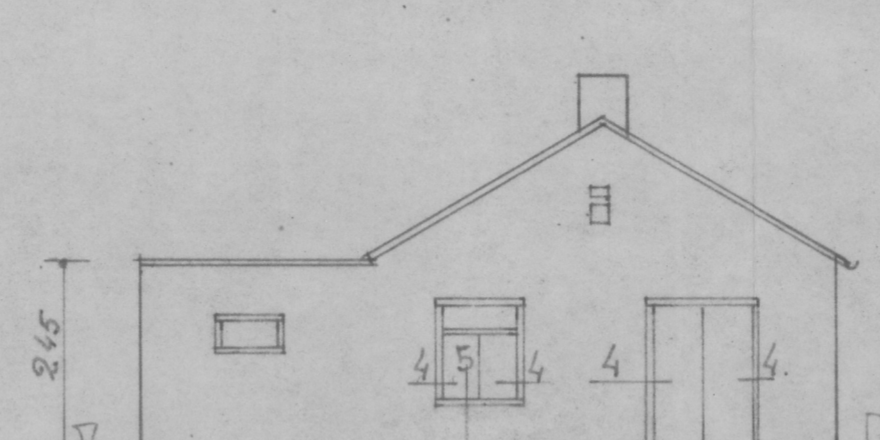
NIEUWE VOORGEVEL



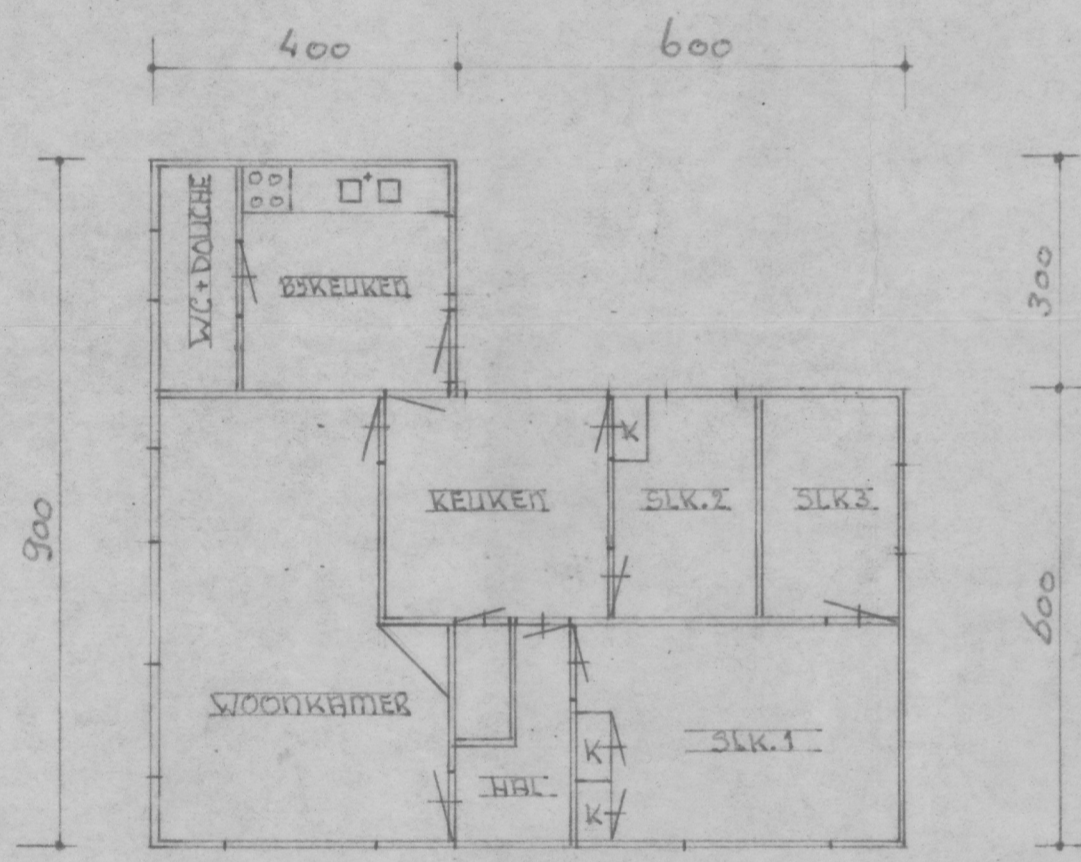
NIEUWE R. ZIJGEL



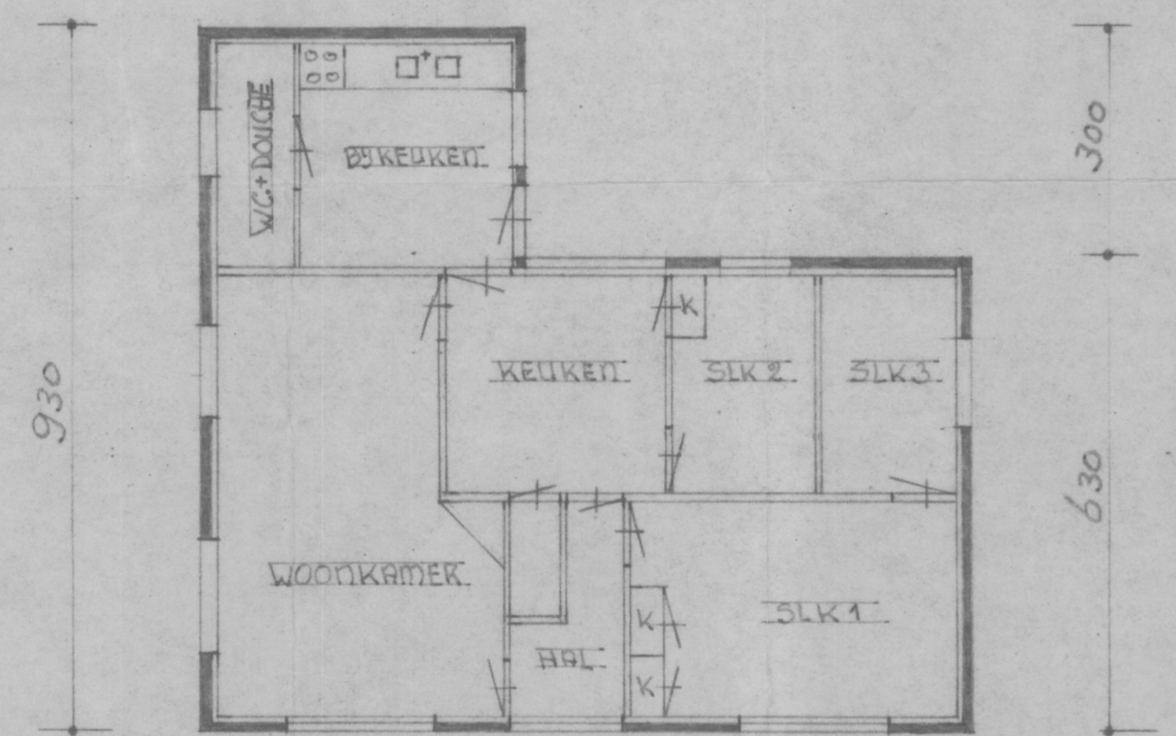
NIEUWE ACHTERGEVEL



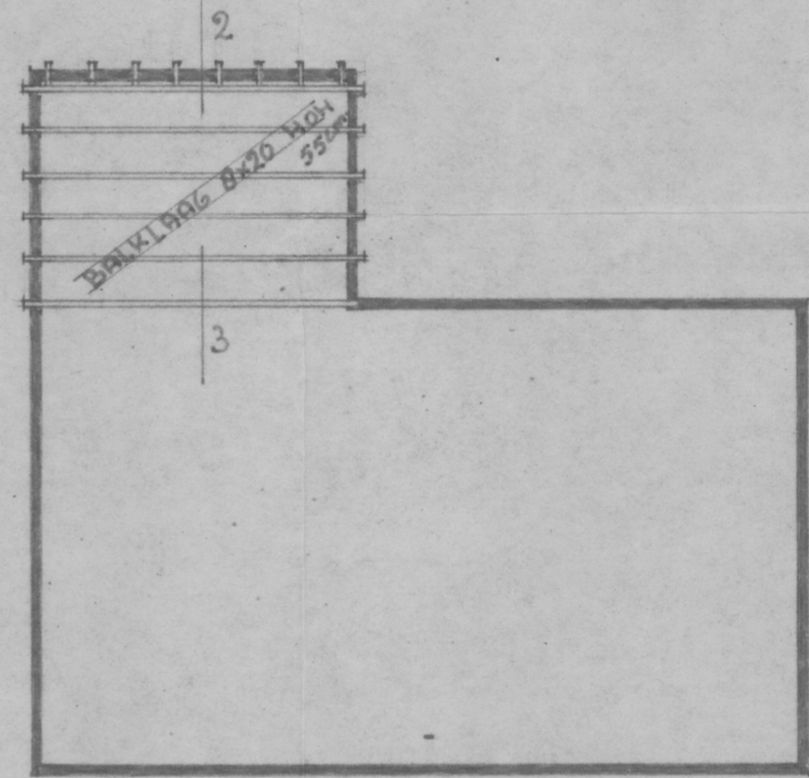
NIEUWE L. ZIJGEL



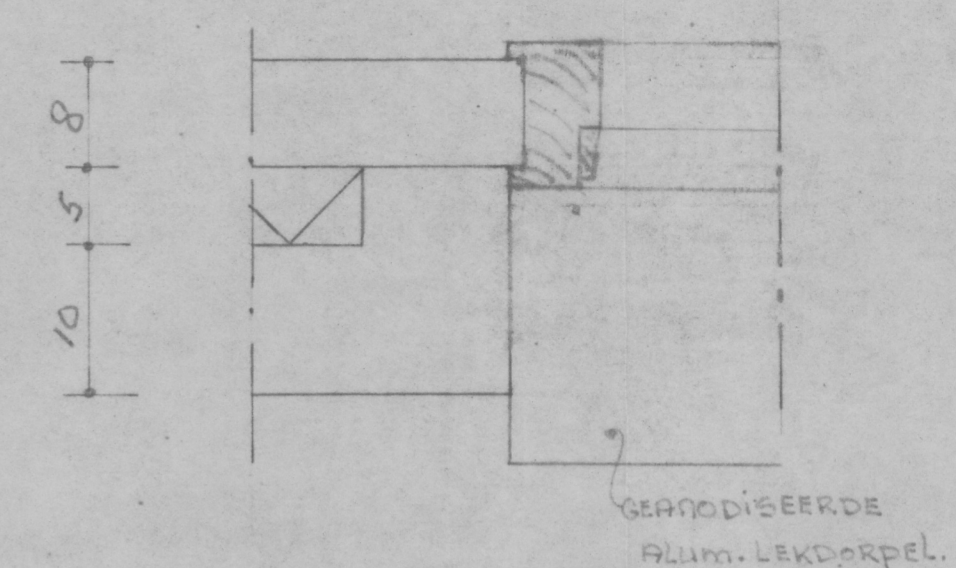
BESTAANDE PLATTEGROND



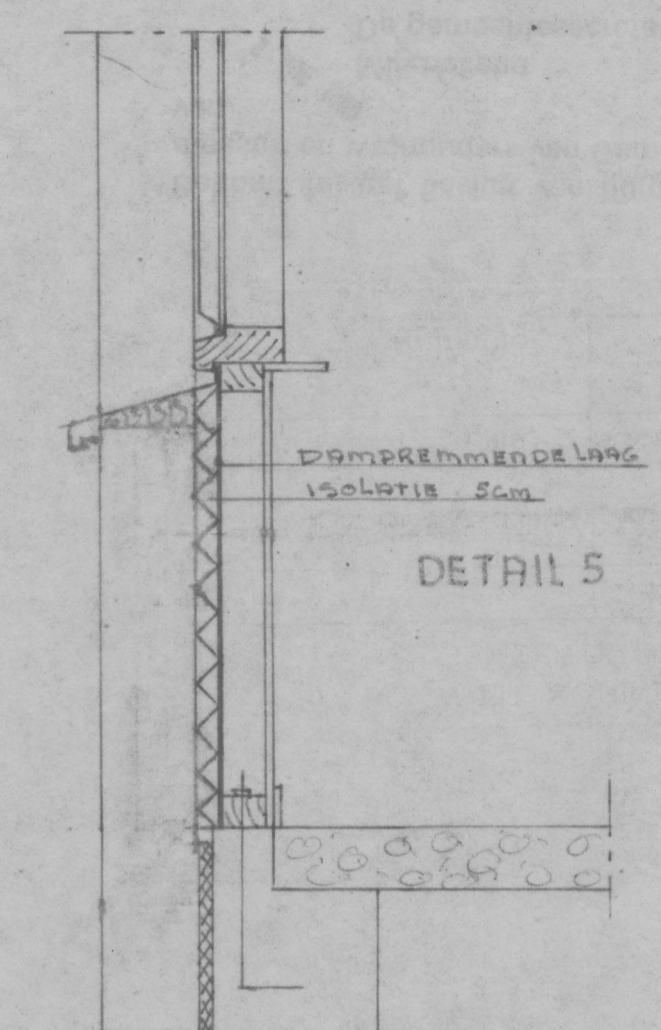
NIEUWE PLATTEGROND



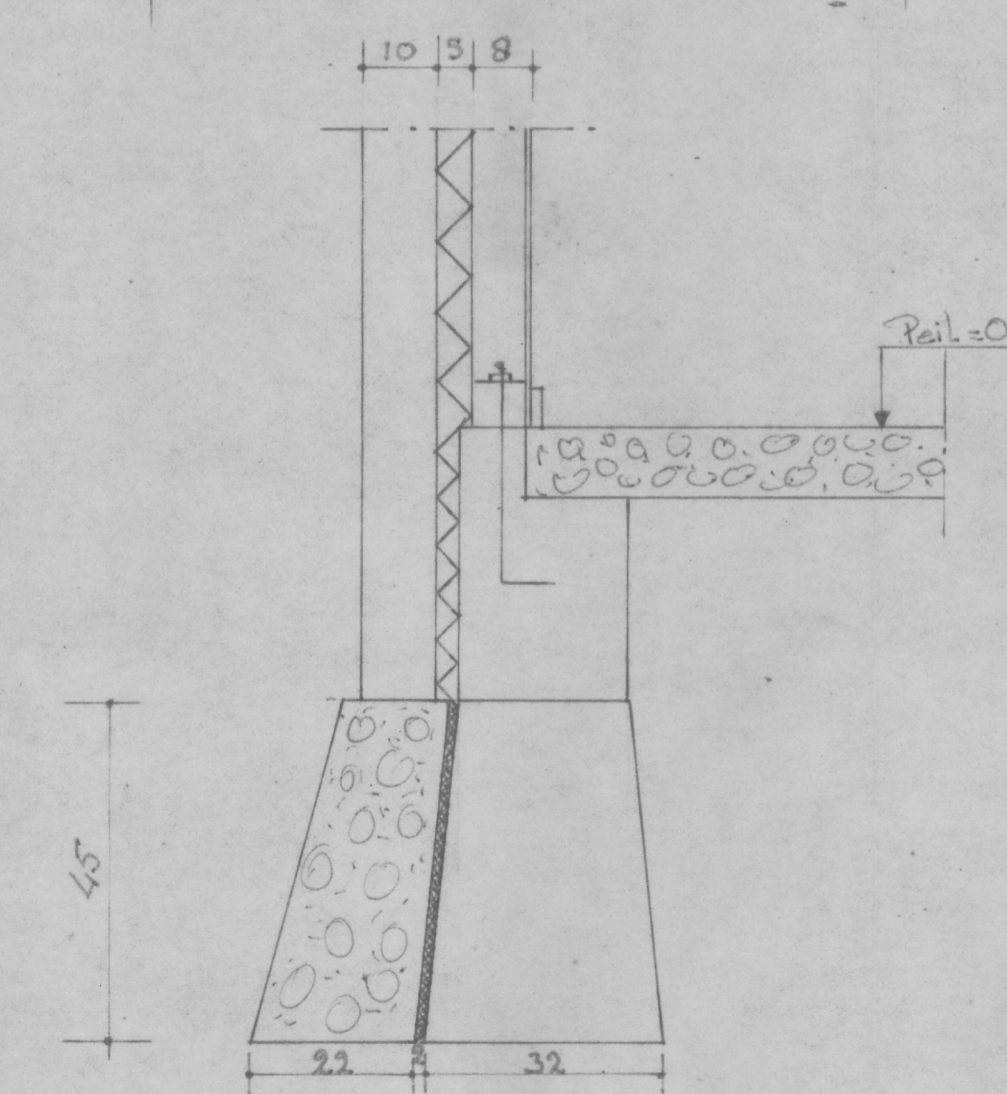
BALKLAAG



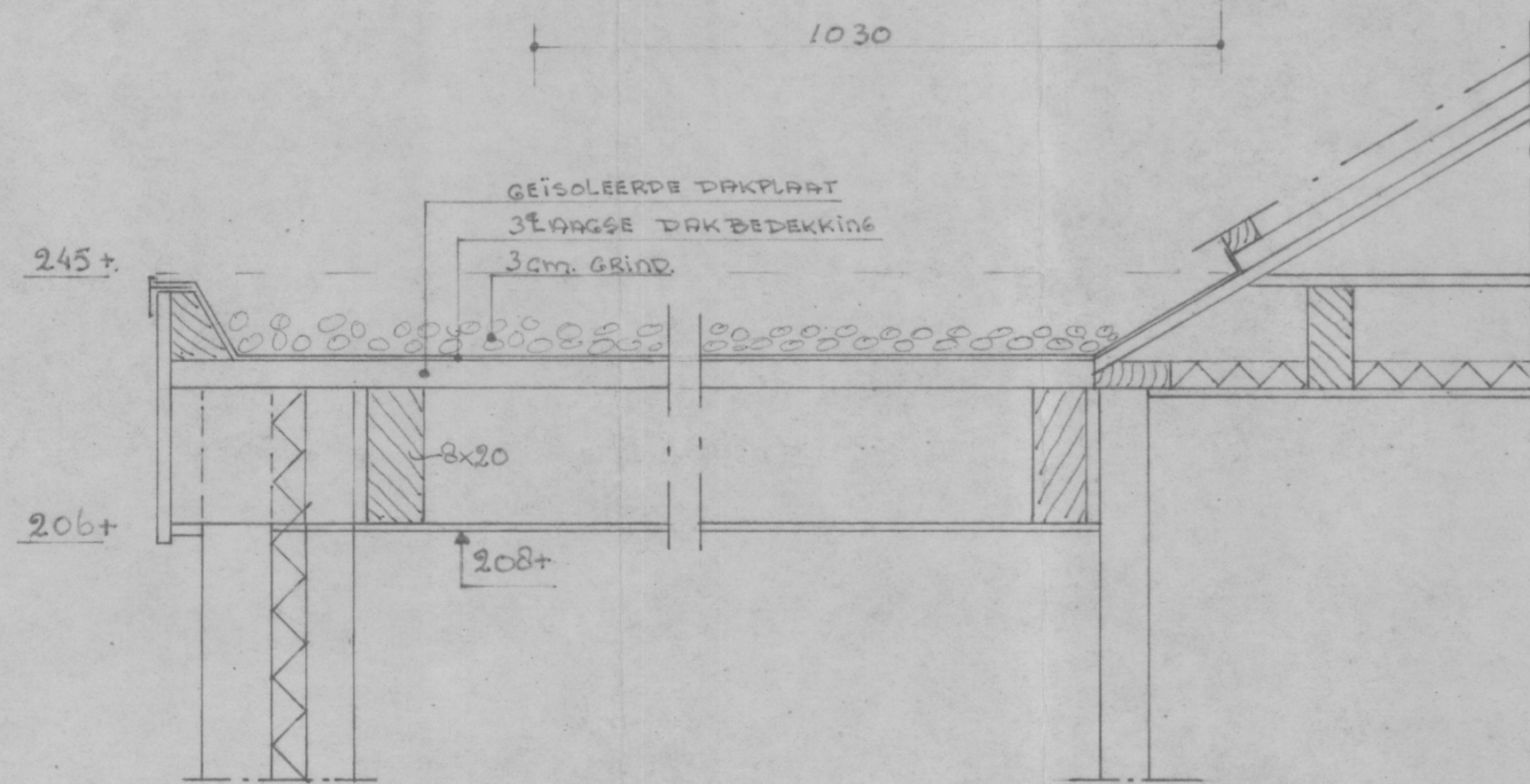
DETAIL 4



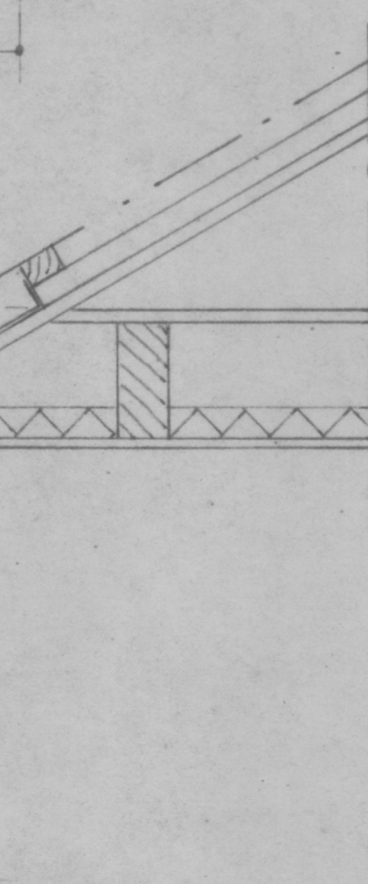
DETAIL 5



DETAIL 1

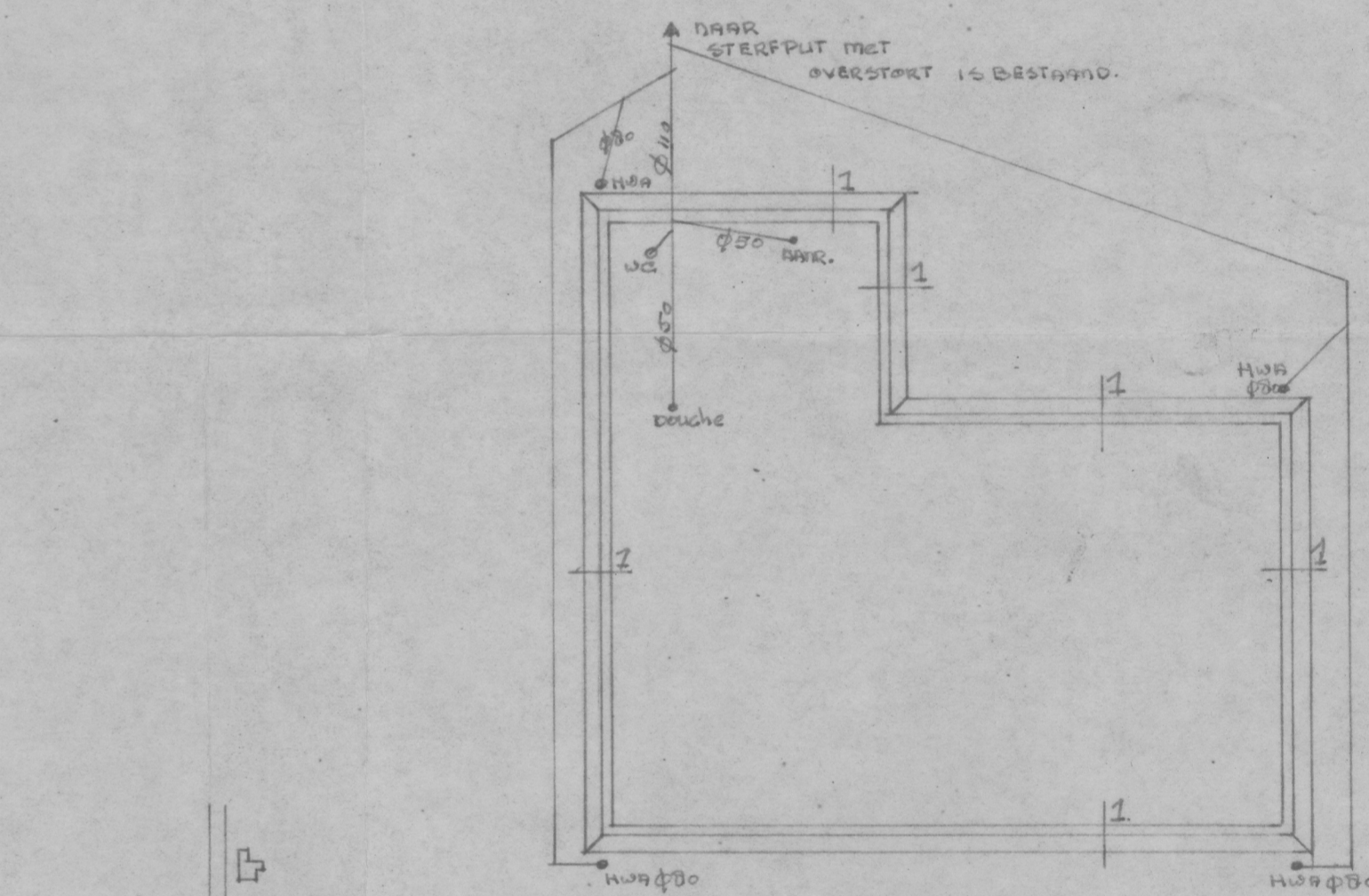


DETAIL 2

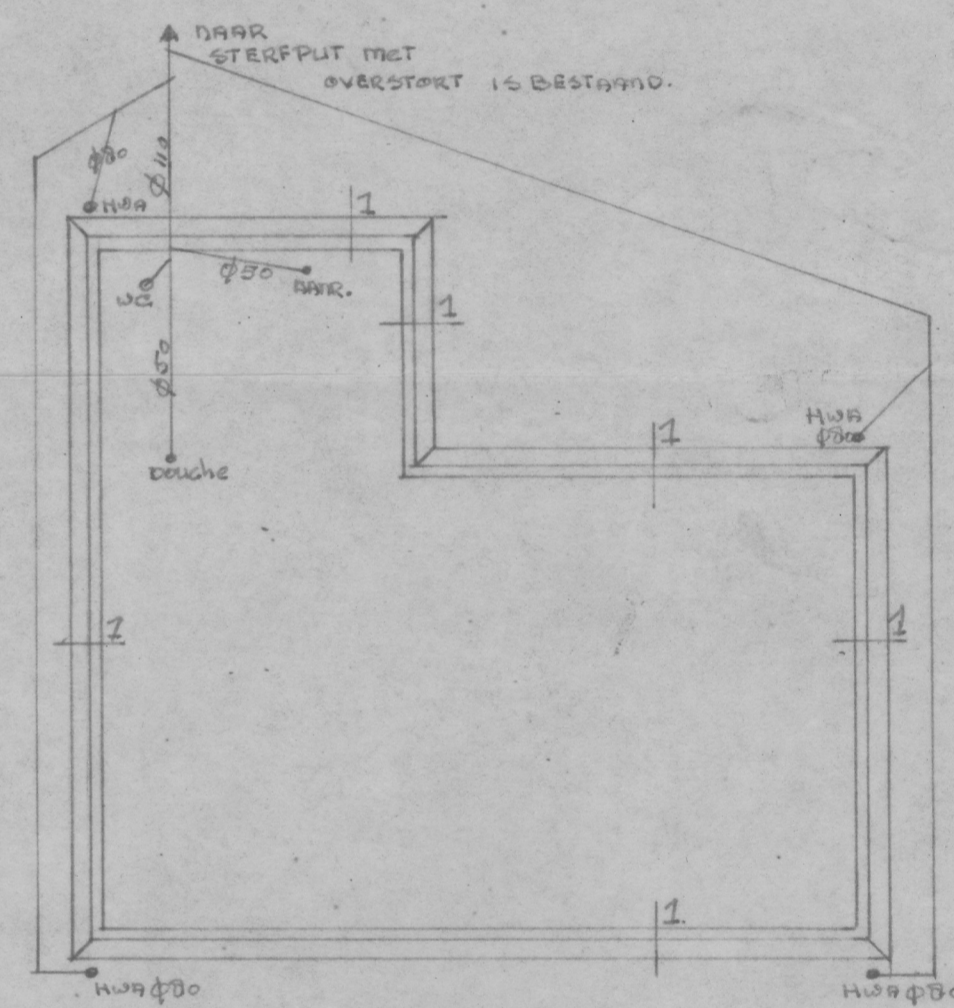


DETAIL 3

- BESTAANDE BUITENWANDEN: HOUT
- NIEUWE BUITENWANDEN: BAKSTEEN KLEUR ROOD
- DAKBEDEKKING: BESTAAND RODE DAKPANNEN
- KLEUR RAMEN + DEUREN: GROEN
- KLEUR KOZIJDEN: CREME



SITUATIE GEMEENTE GEMERT
SECTIE C. nr 229e
SCHAAL 1:5000



FUNDERING + RIOLERING

BOUW EN WONINGTOEZICHT GEMEENTE GEMERT	
No.	226
par.	25-7-80
Code No.	30-7-80
Verlenen	Verlenen
Niet-verlenen	Niet-verlenen

PLAN: VERBETEREN WOONHUIS

VOOR BELEGING VAN [REDACTED] PARADYS 31 ELSENDORP

SCHAAL	1:500	GEWISSED	
DATEUM	Juni 1980	17-7-80	
GET.			
BEW.	100 x 25		
BLAD			Blad 1

G E M E E N T E G E M E R T
=====

BOUWVERGUNNING.

No 550

Burgemeester en Wethouders van Gemert;

Beschikkende op de aanvraag van

d.d. 4 juli 1958

wonende te Gemert, Paradijs G 206

strekking om vergunning ingevolge art.6 der Woningwet voor
het bouwen van twee houten woningen

op het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert sectie G nr. 2551

gelegen aan de Paradijsweg;

Paradijs 31.35.

overwegende, dat het bouwwerk, blijkens het daarvan overgelegde
bouwplan en de terzake verstrekte toelichtingen zal voldoen aan de bepalingen
van de verordening als bedoeld in artikel 1 der Woningwet dezer gemeente.

dat ook overigens geen weigeringsgronden aanwezig zijn;

gelet op het rapport van de ambtenaar van het Bouw- en Woning-
toezicht in deze gemeente d.d. 23 juli 1958;

B E S L U I T E N :

aan J. van Lankveld

voornoemd de gevraagde vergunning te verlenen volgens bijbehorende gewaarmerkte
tekening (en) en verdere bescheiden.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 28 juli 1958.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT,

De Secretaris,

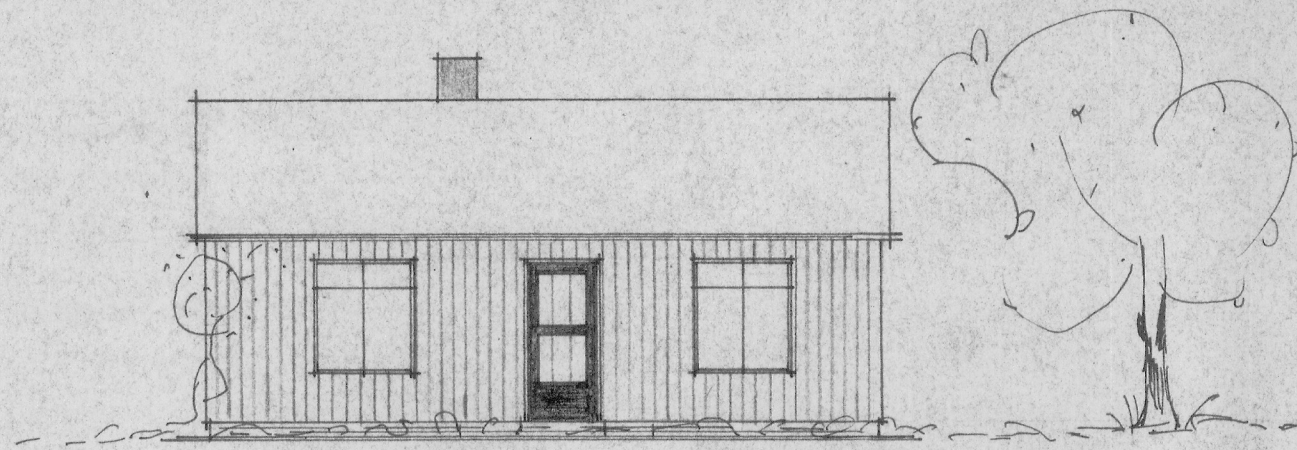
De Burgemeester,

van der *R. J. van der*

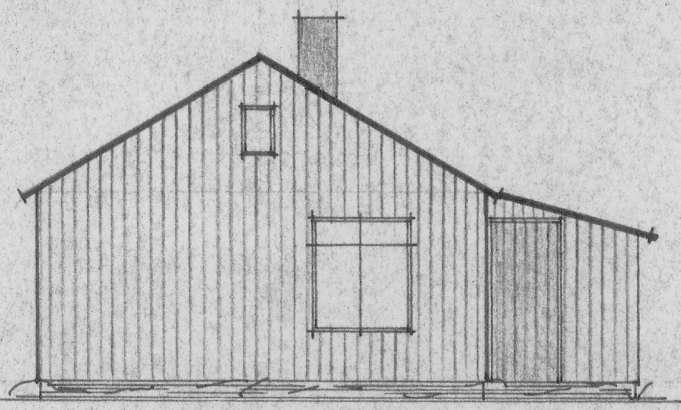
Leges

f.50,--

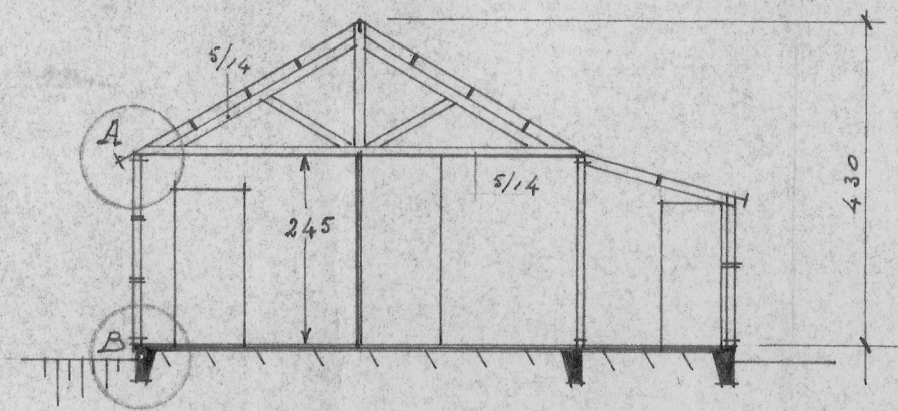
R



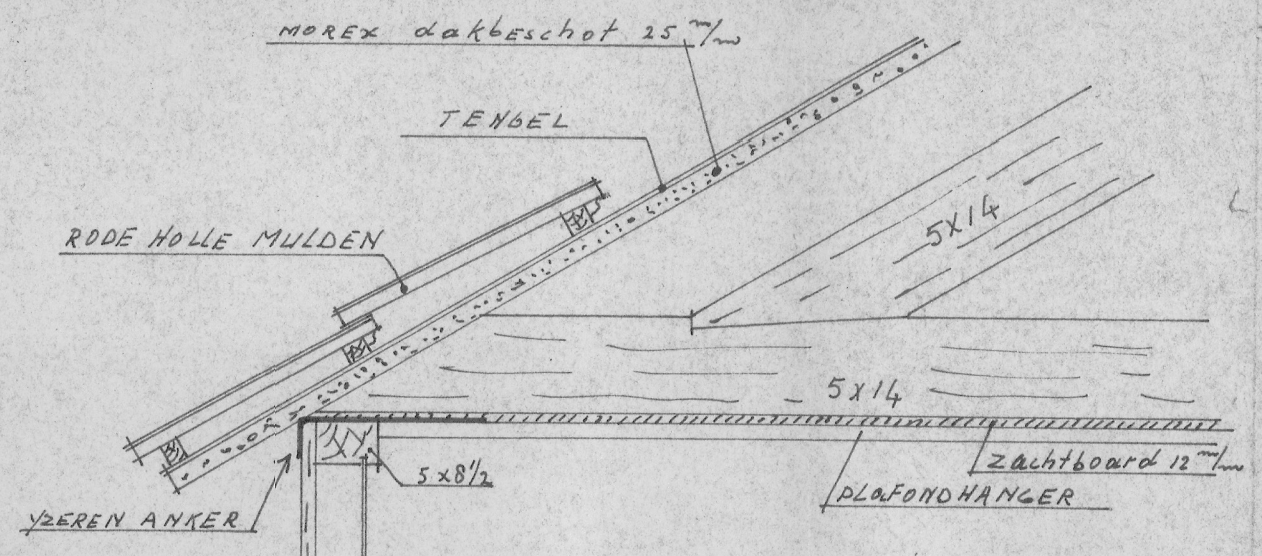
VORRGEVEL



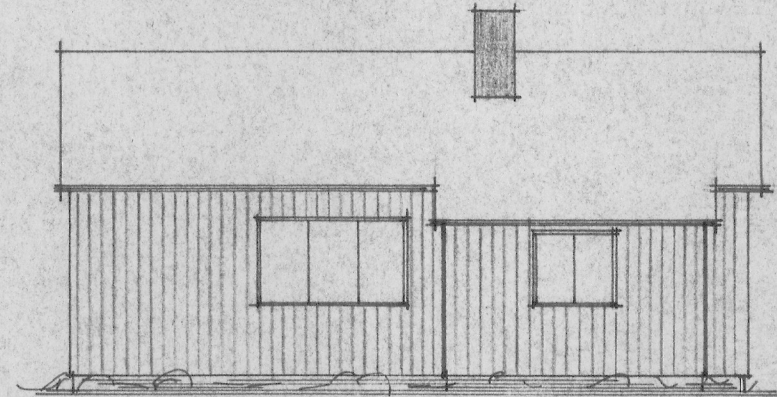
R-ZYGEVEL



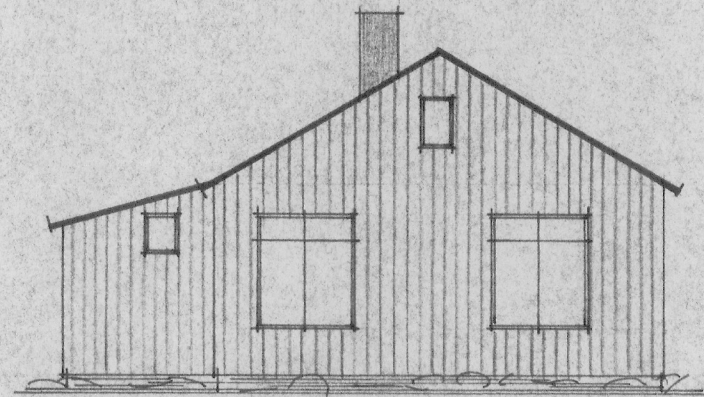
DOORSNEDE A-B



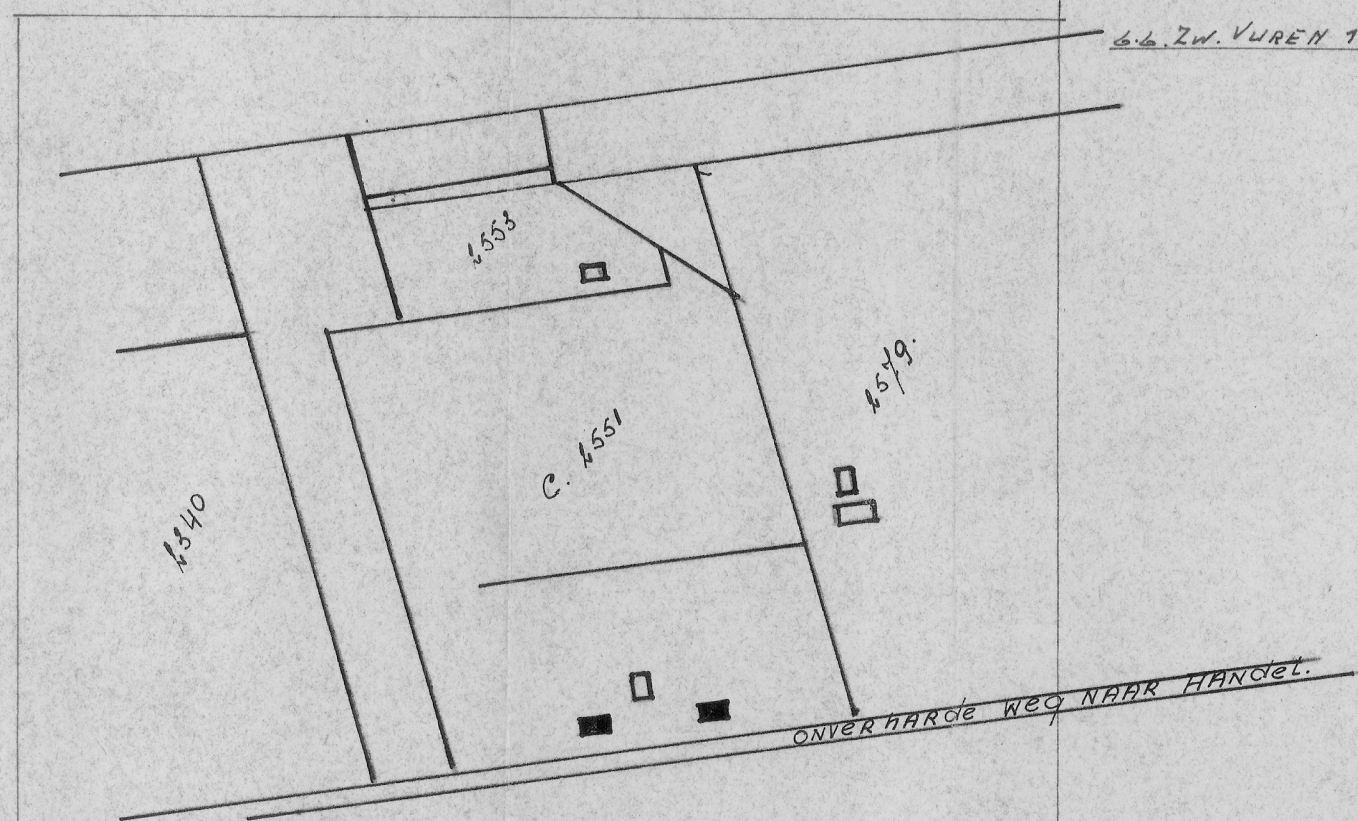
DETAIL A



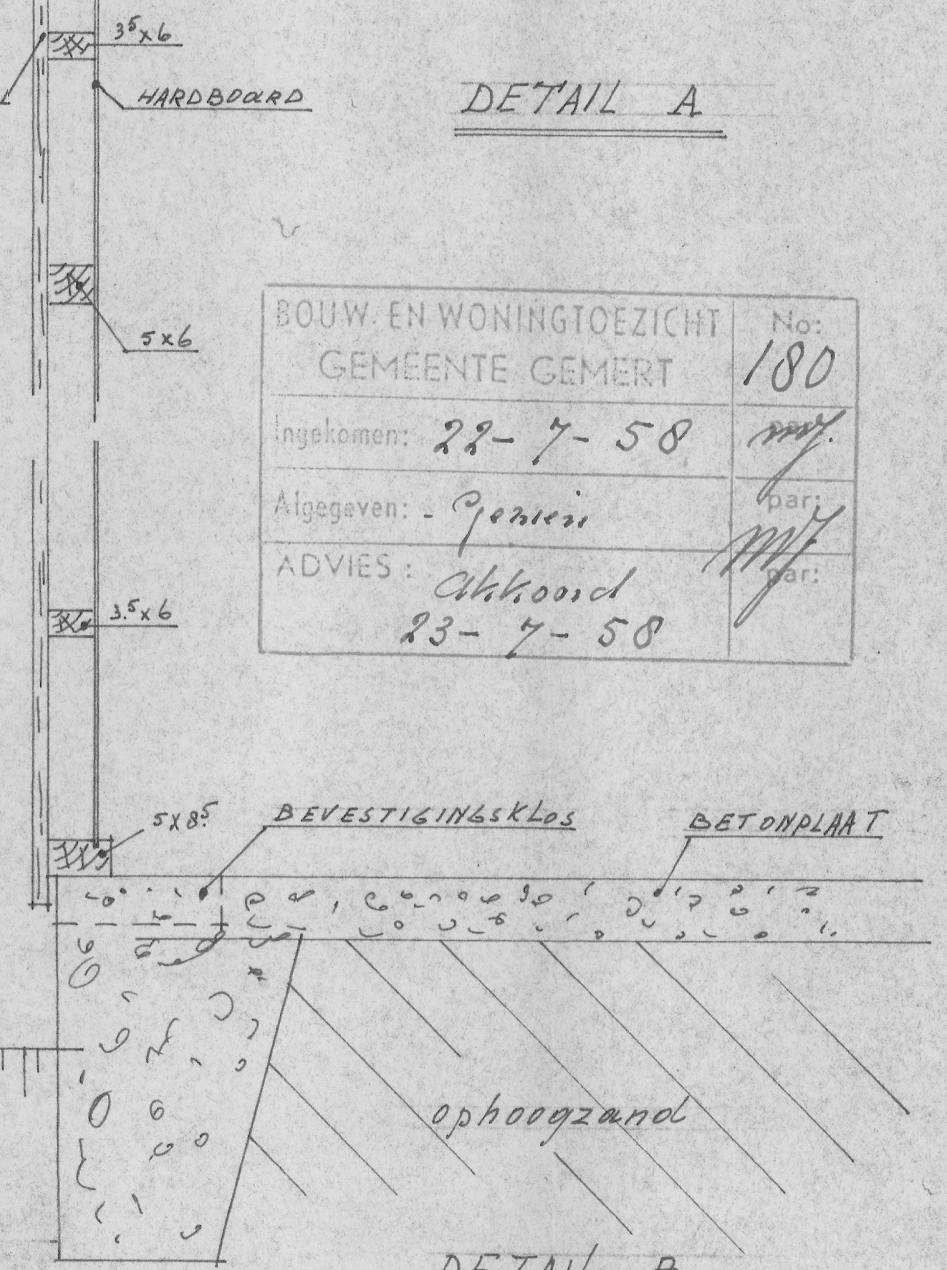
ACHTERGEVEL



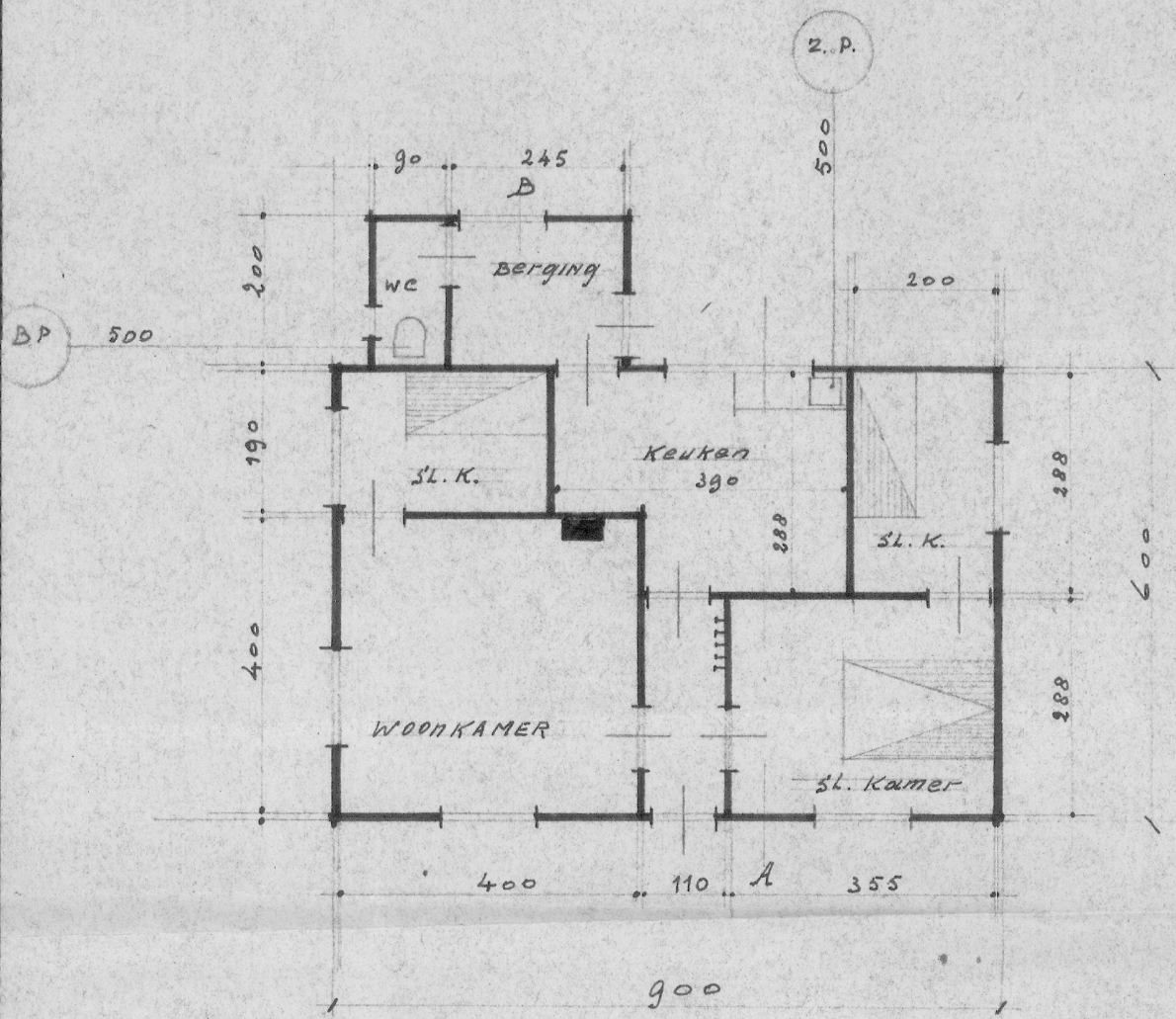
L-ZYGEVEL



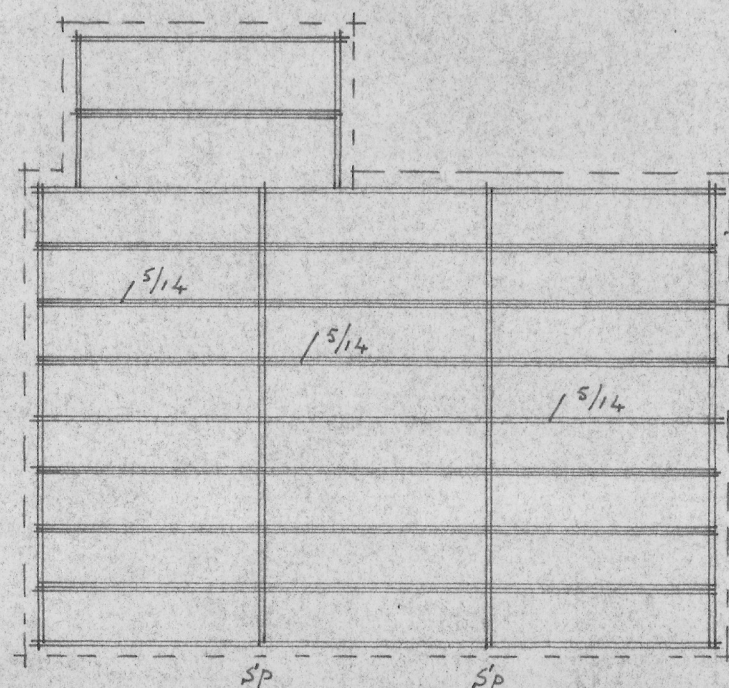
SITUATIE 10m. Gemert
sectie C nr 1551
SCHAAL 1:2500



DETAIL B



PLATTEGROND



KAPPLAN

PLAN VOOR DUBBELWANDIGE HOUTEN WONING "PREFAB"

BESTEND VOOR: [redacted] Elzendorp. - Gemert.

SCHAAL 1:100 EN 1:10 GET. DEC. '57 TEK. N° A 54/6

TIMMERFABRIEK VERMEULEN N.V. HOUTBOUWSPECIALISTEN MILL N.B.