



GEMEENTE EERSEL	
25 MAART 2021	
Ald. <i>RU</i>	DBG.
Reg.nr.	

Gemeente Eersel
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 12
5520 AA EERSEL

AANTEKENEN

Deurne, 24 maart 2021

Onze ref. : 20180408 [redacted] / Gemeente Eersel

Uw ref. : Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening uitspraak Raad van State
(NL.IMRO.0770.BPBuitsprRvS0082-ONTW)

Behandelaar : [redacted]

E-mail direct : [redacted]

Geachte raadsleden,

Namens mijn cliënte [redacted]

[redacted] worden hierbij hun zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening uitspraak Raad van State' aan u kenbaar gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang 18 februari 2021 ter inzage gelegd. Cliënte kan derhalve tot en met 31 maart 2021 zienswijzen kenbaar maken. Het bekendmakingsbesluit met betrekking tot de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is als 'bijlage 1' gevoegd bij deze zienswijze.

Cliënte kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening uitspraak Raad van State'. Ik zal dat hierna toelichten.

Zienswijzen

1. Een goede ruimtelijke ordening

Bestemmingen moeten ingevolge artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel om zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het bevoegd gezag heeft niet deugdelijk gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikel 3:1 Wro en 3:46 en 3:47 Awb.

Op grond van het in artikel 3:2 Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel moet het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te

wegen belangen vergaren. De voor de belanghebbenden nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Het bevoegd gezag heeft in het inpassingsplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. Het bevoegd gezag heeft de belangen van cliënten onvoldoende onderkend en meegewogen in zijn besluitvorming. Dit is in strijd met artikel 3:1 Wro, en artikel 3:2 en artikel 3:46 Awb.

2. *Geen passende bestemming*

Tegen de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2017' en 'Buitengebied 2017, eerste herziening' is door mijn cliënte beroep aangetekend. Op 9 september 2020 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in deze beroepszaken van mijn cliënt.¹ De Afdeling heeft geoordeeld dat het gebruik van de stal voor woondoeleinden ten onrechte opnieuw onder het (algemeen) overgangsrecht is gebracht, omdat het gebruik niet zal worden beëindigd. Daarmee staat vast dat de bewoning van de woning onder het algemeen overgangsrecht valt. Ook oordeelde de Afdeling dat het gebruik niet valt te kwalificeren als mantelzorg. Derhalve heeft u opnieuw naar de situatie van mijn cliënte moeten kijken teneinde een passende bestemming te leggen op het perceel van mijn cliënte, meer specifiek ten aanzien van het gebruik van de vroegere stal.

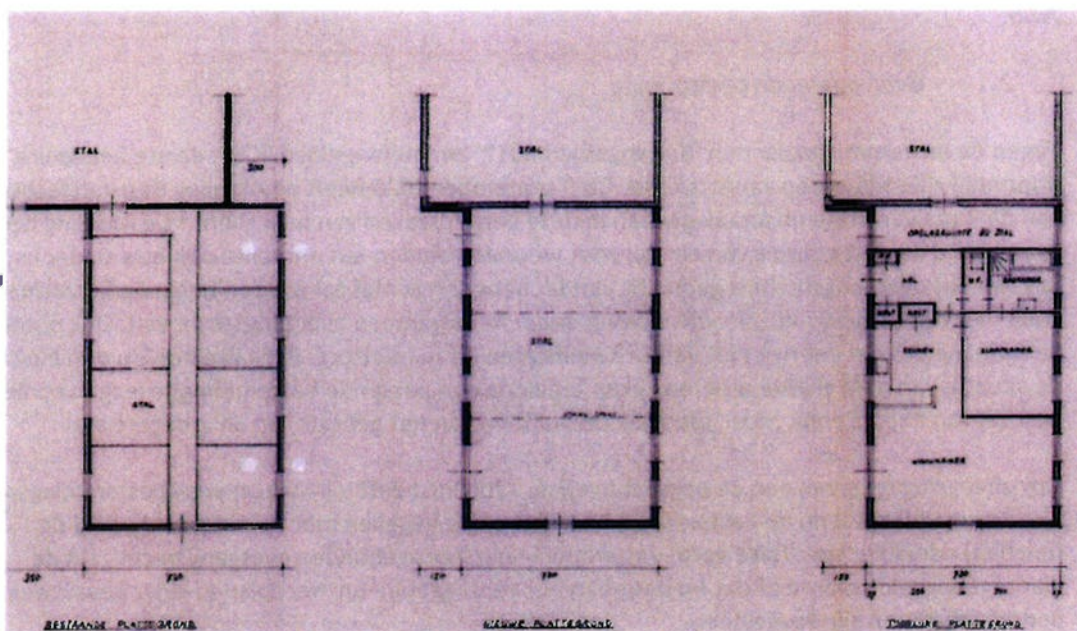
Om uitvoering te geven aan de opdracht van de Afdeling heeft u in het ontwerpbestemmingsplan aan de vroegere stal nu de bestemming bedrijfswoning gegeven met daaraan gekoppeld de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht'. Uit de planregeling leidt cliënte af dat op basis van het voorliggende ontwerpplan in ieder geval twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.



Afbeelding 1: verbeelding ontwerpbestemmingsplan

¹ AbRvS 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2203.

Zoals bij u bekend heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel op 28 september 1988 een bouwvergunning verleend voor het veranderen van een stalruimte tot tijdelijke woongelegenheden (**bijlage 1**). Cliënte verwijst hiervoor naar de foto van de tekening behorende bij de bouwvergunning:



Afbeelding 2: foto van de tekening behorende bij de bouwvergunning

Op de tekening is zichtbaar dat de bestaande varkensstal wordt omgebouwd tot woning. Met de bouwvergunning heeft het college tevens vrijstelling verleend voor het afwijkend gebruik van het bestemmingsplan. Zo blijkt ook uit de uitspraak van 9 september 2020 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin tot die conclusie wordt gekomen.²

Alhoewel - anders dan in het vernietigende plannen - de woning nu als zodanig is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is het gebruik nu onevenredig beperkend en bovendien niet passend. Cliënte had namelijk in het hiervoor geldende plan een woning die viel onder het algemeen overgangsrecht. Indien u geen bestemmingsplanwijziging had doorgevoerd had cliënte de woning kunnen blijven verhuren/verkopen. Met het persoonsgebonden overgangsrecht is dat niet meer het geval. Bovendien meent cliënte dat een persoonsgebonden overgangsrecht niet gewenst is in het licht van de ratio van 'reformatio in peius'. Met dit laatste doelt cliënte op de situatie dat zij nu in feite slechter af is dan het geval was geweest indien de woning onder het algemeen overgangsrecht zou zijn gebracht.

- **Passende bestemming**

Cliënte stelt dat de woning een passende bestemming moet krijgen. Daarvan is in het vastgestelde bestemmingsplan geen sprake van.

² AbRvS 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2203, r.o. 60.4

Clïente heeft in het kader van de eerder genoemde beroepsprocedure verwezen naar jurisprudentie van de Afdeling Vaste rechtspraak is dat eerst beoordeeld moet worden of een uitsterfconstructie mogelijk is. Slechts in uitzonderingen kan een persoonsgebonden overgangsrecht worden toegepast. Clïente verwijst in het kader van deze zienswijzeprocedure opnieuw naar de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2016, zaaknummer 201503746/1/A2, in een planschadezaak. Ook verwijst cliënte opnieuw naar de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2016 (zaaknr. 201601301/1/R2) waarin werd overwogen dat een persoonsgebonden overgangsrecht pas is aangewezen als bijzondere omstandigheden met zich brengen dat een uitsterfregeling niet mogelijk is. Daarnaast is de schriftelijke toezegging ("de woning is gelegaliseerd en valt onder het overgangsrecht") een omstandigheid die meegenomen moet worden in de overwegingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Clïente verwijst naar de uitspraak van 29 maart 2017 (zaaknr. 201600689/1/R1). Nu duidelijk is dat het gebruik onder het overgangsrecht valt, ligt een uitsterfconstructie in de rede.

Daar komt bij dat ook met een uitsterfconstructie rekening gehouden moet worden met het op termijn beëindigen van het gebruik. Clïente verwijst naar de uitspraak van de Afdeling van 24 februari 2021 (zaaknr. 201805998/2/R2) waarin de Afdeling nadrukkelijk heeft overwogen dat een uitsterfconstructie bedoeld is om op termijn de activiteit te beëindigen omdat deze niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Het argument dat door uw college wordt aangehaald is dus juist hét argument om de uitsterfconstructie in deze casus toe te passen.

Zoals u zelf ook heeft beaamd, en blijkt uit de uitspraak van de Afdeling, heeft de Afdeling geoordeeld dat een uitsterfconstructie is aangewezen in de zaak. Een uitsterfconstructie is dan ook de aangewezen constructie in deze zaak. Hieraan heeft u gezien de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan geen gevolg gegeven. U heeft immers nu niet gekozen voor een uitsterfconstructie (dat zaaksgebonden is), maar van persoonsgebonden overgangsrecht.

Zoals cliënte in de beroepsprocedure heeft aangegeven dient u te beoordelen of een persoonsgebonden overgangsrecht passend is nu evident is dat cliënte niet binnen de planperiode het gebruik van de woning zal beëindigen en cliënte meerdere malen concreet heeft aangegeven een zaaksgebonden recht te wensen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling (o.a. AbRvS 31 mei 2017, nr. 201606144/1/R2) is het bestemmingsplan in het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening het ruimtelijk instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Een persoonsgebonden overgangsrecht is geen passende bestemming en juridisch niet mogelijk gelet op het feit dat het gebruik als woning al tientallen jaren plaatsvindt, de bewoning gelegaliseerd is zonder een concrete tijdsduur en daardoor onder het overgangsrecht is gebracht.

In het besluit dat inmiddels is vernietigd vond u dat een uitsterfregeling niet mogelijk was omdat de woning beschouwd wordt als mantelzorgwoning. Mantelzorg was echter niet aangevraagd en

evenmin vergund. Op basis van de vergunning gaat het om een vergunning voor het verbouwen van een stal tot woonhuis.

In het ontwerpbesluit stelt u dat bij een uitsterfconstructie sprake kan zijn van persoonsgebonden overgangsrecht of een object gebonden overgangsrecht. Dit is echter onjuist. Een uitsterfconstructie is per definitie zaak gebonden (object gebonden). Cliënte stelt dan ook dat u ten onrechte heeft gesteld dat één van de opties bij een uitsterfregeling een persoonsgebonden overgangsrecht is. Nu stelt u dat gelet op de tijdelijke vergunning een persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen. De reden hiervoor is dat ter plaatse van de woning geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege de aanwezige veehouderij. U stelt dat door een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen de kans het grootste is dat de bewoning wordt beëindigd. U stelt verder dat bij een object gebonden overgangsrecht het gebruik in principe tot in lengte der jaren kan doorgaan, omdat de stalruimte dan ook aan derden kan worden verkocht als woning. Deze redenering kan cliënte niet volgen.

Cliënte verwijst naar de uitspraak van 2 augustus 2017 waarin de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overwoog:³

“Vast staat dat de uitsterfregeling een tijdelijk karakter heeft. Er is geen woonbestemming toegekend. De woningen worden al lange tijd als woning gebruikt zonder dat er een bijbehorend bedrijf is gevestigd en de bewoners wensen dat gebruik voort te zetten. De bewoners van de woningen zijn ook niet opgekomen en voor zover verschenen hebben zij ter zitting bevestigd dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn geen klachten van bewoners van de woningen bekend. Ter zitting is gebleken dat de grootste vrees van de Stichting voor beperkingen van de bedrijven is gelegen in geluidsoverlast die zij voor de omgeving veroorzaken. De Wet geluidhinder kent gelet op de definitie in artikel 1 geen onderscheid tussen bedrijfswoning en burgerwoning. In het Activiteitenbesluit is voor de definities aangesloten bij de Wet geluidhinder. Derhalve vormt zowel een bedrijfswoning als een woning die voor burgerbewoning wordt gebruikt een gevoelige object ingevolge deze wetten. In zoverre baat het schrappen van de aanduiding “wonen” de bedrijven niet. Gelet op het voorgaande is naar het oordeel van de Afdeling niet gebleken dat de uitsterfregeling leidt tot een zodanige belemmering van de activiteiten van de omliggende bedrijven dat de raad in redelijkheid niet tot deze regeling heeft kunnen komen. Het betoog faalt.”

Ook wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 februari 2014, waar het volgende is overwogen:⁴

“De Afdeling overweegt dat hoewel het gebruik onder een uitsterfregeling mogelijk langer blijft voortbestaan, een uitsterfregeling - net als persoonsgebonden overgangsrecht - naar haar aard een tijdelijke regeling is en er niet aan afdoet dat de woning is bestemd voor gebruik als bedrijfswoning. De Afdeling acht niet inzichtelijk gemaakt in hoeverre de keuze voor een uitsterfregeling zou leiden tot grotere ruimtelijke implicaties dan die welke gepaard gaan met de huidige planregeling die strekt tot toekenning van de bestemming “Bedrijf” met de aanduidingen “bedrijfswoning” en “specifieke vorm van bedrijf - woning”, welke laatstgenoemde aanduiding ziet op persoonsgebonden overgangsrecht.”

³ AbRvS 2 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2106

⁴ AbRvS 26 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:670.

Zoals blijkt uit deze voornoemde twee overwegingen heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State al eerder beslist dat het feit dat gebruik onder een uitsterfregeling mogelijk langer blijft voortbestaan geen argument is om niet te kiezen voor een uitsterfregeling, welke aldus zaaksgebonden is. Het feit dat gebruik langer mogelijk is onder een uitsterfregeling kan niet worden gebruikt als argument om te kiezen voor een persoonsgebonden overgangsrecht. Verder wijst in dit verband cliënte op het feit dat aan de vergunning ook geen tijdsduur is gebonden, hetgeen door de Afdeling is erkend. Ook dit ondersteunt de visie van cliënte dat een zaaksgebonden overgangsrecht de enige passende bestemming is in dit geval.

Cliënte verwijst in dat kader nogmaals naar de uitspraak van de Afdeling van 24 februari 2021 met betrekking tot het gebruik van de uitsterfconstructie. Zoals eerder aangegeven volgt uit deze uitspraak dat juist in gevallen waarin geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, een uitsterfconstructie een passende oplossing is.

De woning van cliënte moet dus bestemd worden met een uitsterfconstructie. In dat geval zou de woning bestemd kunnen worden als bedrijfswoning met de aanduiding uitsterfconstructie woning. Op die manier zijn de bouwregels van toepassing voor een bedrijfswoning en wordt het toegestane gebruik goed vastgelegd. Op het moment dat het gebruik op enig moment definitief wordt gestaakt, zal de uitsterfconstructie vervallen.

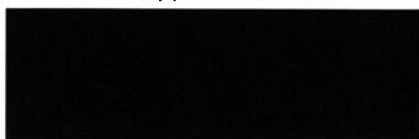
Mocht u van mening zijn dat geen uitsterfconstructie mogelijk is dan dient u in ieder geval een zaaksgebonden overgangsrecht op te leggen zodat het overgangsrecht beperkt blijft op het object en niet aan de persoon.

Conclusie

Gelet op de zienswijze van cliënte verzoek ik u om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen conform de vorenstaande standpunten van cliënte. Dat betekent concreet dat het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast en derhalve de bedrijfswoning in het vast te stellen bestemmingsplan op de verbeelding een nadere functieaanduiding krijgt in de zin van een uitsterfregeling. Ook verzoekt cliënte de planregels ook daarop aan te passen. Hierdoor wordt het gebruik aldus zaaksgebonden in plaats van persoonsgebonden. Ik reken er op dat de zienswijze c.q. het standpunt van cliënte duidelijk is.

Mocht dat niet zo zijn, verzoek ik u dat schriftelijk kenbaar te maken. Cliënte is bereid een nadere toelichting op deze zienswijze te geven.

Met vriendelijke groet,
Goorts + Coppens Advocaten



advocaat



**Goorts +
Coppens**
Advocaten | Adviseurs

BIJLAGE 1



Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening uitspraak Raad van State



Burgemeester en wethouders van Eersel maken op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening uitspraak Raad van State met ingang van 18 februari 2021 tot 1 april 2021 ter inzage ligt in het gemeentehuis.

Het ontwerp met bijbehorende stukken is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0770.BPBuitsprRvS0082-ONTW.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de locaties Tasbroekwegje 6 in Steensel en Den Bijert 1 in Wintelre. Aanleiding vormt de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Naar aanleiding van deze uitspraak moet het bestemmingsplan voor deze twee locaties gerepareerd worden.

Wilt u een zienswijze hierover kenbaar maken?

Binnen genoemde termijn kan eenieder schriftelijk (niet per e-mail) een zienswijze over het ontwerp kenbaar maken bij de gemeenteraad, postbus 12, 5520 AA Eersel. U kunt ook mondeling uw zienswijze kenbaar maken; u moet dan -ook binnen de genoemde termijn- contact opnemen met mevrouw A. (Anouk) Meulenbroeks, afdeling Ontwikkeling, team Ruimte, te bereiken via (0497) 531 300.



**Goorts +
Coppens**
Advocaten | Adviseurs



POSTBUS 971 - 5700 AZ - HELMOND



R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC04266765



