

HEKKELMAN & ADVOCATEN NOTARISSEN

HEKKELMAN ADVOCATEN N.V.

PRINS BERNHARDSTRAAT 1

(HOEK ORANJESINGEL 51)

POSTBUS 1094

6501 BB NIJMEGEN

WWW.HEKKELMAN.NL

VERTROUWELIJK

Gemeente Eersel

t.a.v. de heer mr. H.J.M. Timmermans

Postbus 12

5520 AA EERSEL

Per e-mail **h.timmermans@eersel.nl**

Cc **w.welten@eersel.nl**

m.stox@eersel.nl

Nijmegen, 26 februari 2016

Ons kenmerk : 20160247 - 1051871/1 - PB/TV/mc
Inzake : Eersel/Knegselse recreatiewoning (juridische review)
Doorkiesnummer : 024-38 28 333
Direct faxnummer : 024-38 28 388
E-mail : p.bodden@hekkelman.nl

Geachte heer Timmermans,

Per e-mail van 4 februari 2016 is mij gevraagd een korte juridische review uit te brengen over het dossier met betrekking tot de Breemakkerweg 5 te Knegsel. Hierna zal ik ingaan op de gestelde vragen. Deze luiden als volgt:

"(...) Stel dat betreffende onjuiste oprichtingsvergunning niet in het dossier had gezeten, had dit dan juridisch moeten leiden tot een andere afweging in het kader van de beslisboom bestemmingsplan Buitengebied? De beslisboom "Buitengebied" is als bijlage toegevoegd, zie pagina 4-7. Met andere woorden: als we het opgeschoonde dossier weer door de molen van de beslisboom halen; wat is dan de uitkomst voor het object Breemakkerweg 5? Natuurlijk moet daar de context bij betrokken worden van de omgeving. Stel dat er in het bos alleen maar objecten staan met een recreatiebestemming, hoe aannemelijk is het dan dat de bestemming van genoemd object wel een reguliere woning zou betreffen?"

Kon de persoon in kwestie weten dat de bestemming op zijn pand geen reguliere woonbestemming is? Heeft de desbetreffende persoon gebruik kunnen maken van het indienen van een zienswijze of op enige andere manier gebruik gemaakt van zijn rechten en had of heeft hij op grond daarvan kunnen weten dat zijn woning zou worden bestemd als recreatiewoning? Dit niet alleen ten tijde van het nieuwe bestemmingsplan maar ook uit andere stukken van de gemeente van een eerder gelegen moment?

Wat zijn mogelijke gevolgen / risico's / precedentwerking ingeval van uitvoering van de aangenomen motie "Bestemming perceel Breemakkerweg 5 te Knegsel" (zie bijlage)? (...)"

Alvorens ik toekom aan beantwoording van de vragen, schets ik kort de relevante feiten en omstandigheden die ik uit het mij ter hand gestelde dossier heb afgeleid en waarvan ik bij het opstellen van dit conceptadvies ben uitgegaan.

1. Relevante feiten en omstandigheden

Het bouwwerk aan de Breemakkerweg 5 te Knegsel is met bouwvergunning gebouwd. De betreffende vergunning dateert van 18 juli 1978. Vergunning is verleend/gevraagd voor het 'vernieuwen van een woning'. Het is hierbij onduidelijk of hiermee een burgerwoning of een recreatiewoning bedoeld is. Uit de niet-limitatieve opsommingen op het aanvraagformulier van bestemmingen na voltooiing, zou mogelijk afgeleid kunnen worden dat vergunning is gevraagd en verleend voor een burgerwoning, nu een onderscheid gemaakt wordt tussen onder meer een woning en een seizoenwoonverblijf. Dit kan echter niet met zekerheid geconcludeerd worden.

Bij de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' bevond zich in het dossier van de Breemakkerweg 5 te Knegsel een vergunning voor het oprichten van een 'week-end huisje' van 10 oktober 1958. Tijdens nader onderzoek van na de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan (de reparatie naar aanleiding van de bestuurlijke lus inclusief), is vast komen te staan dat laatstgenoemde oprichtingsvergunning niet ziet op de Breemakkerweg 5 en ten onrechte in dit dossier terecht is gekomen.

De woning aan de Breemakkerweg 5 te Knegsel wordt sinds mei 1980 tot op heden permanent bewoond. Van 1 februari 1990 tot 4 oktober 1991 (aldus voor een periode van langer dan één jaar) stond er volgens de Gemeentelijke Basis Administratie (hierna: 'GBA') niemand ingeschreven aan de Breemakkerweg 5 te Knegsel.

Ter plaatse van de Breemakkerweg 5 te Knegsel vigeert het thans onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', dat laatstelijk op 3 april 2012 naar aanleiding van de toepassing van een bestuurlijke lus door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') gewijzigd is vastgesteld.

Op grond van dit bestemmingsplan zijn aan het perceel kadastraal bekend als Vessem F 4258 de bestemmingen 'Recreatie - recreatiewoning' en 'Bos' toegekend. De bestemming 'Recreatie - woning' is toegekend aan de gronden waarop de woning staat. Voorts is aan een deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4.1' toegekend. Aan een ander deel van het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 5.1' toegekend. Ter plaatse van de woning is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' toegekend. Het perceel is gelegen in de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur' en 'wro-zone aanlegvergunning historisch geografisch waardevol'. De bestemming 'Recreatie - recreatiewoning' (artikel 16 van de planregels) laat ter plaatse 'recreatieve voorzieningen in de vorm van recreatiewoningen en stacaravans' toe.

Artikel 42.3.1 van de planregels bepaalt het volgende omtrent de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht':

"Voor de gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht" geldt het volgende:

Het gebruik als burgerwoning mag worden voortgezet door diegene die het gebouw gebruiken als burgerwoning ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik als burgerwoning door de bestaande gebruikers wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van deze gebouwen als burgerwoning. Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/persoonen:

- die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Eersel als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres;*
- of waarvan op een andere wijze vaststaat dat die op het moment van het van kracht worden van deze regels als de hoofdbewoner en diens partner zijn aan te merken."*

In 2015, dus na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', heeft de eigenaar van de Breemakkerweg 5 te Kneghel burgemeester en wethouders verzocht aan zijn perceel bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan een woonbestemming toe te kennen. Burgemeester en wethouders hebben dit verzoek bij besluit van 15 september 2015 afgewezen en er hierbij op gewezen dat het pand bijna tien jaar een onherroepelijke bestemming als recreatiewoning heeft. Voorts hebben burgemeester en wethouders erop gewezen dat de bestemming als recreatiewoning met persoonsgebonden overgangsrecht aansluit bij de feitelijke en juridische situatie ter plaatse. Ten slotte wordt gesteld dat de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant in de weg zou staan aan het toekennen van een woonbestemming.

Op 8 oktober 2015 is de eigenaar per e-mail medegedeeld dat voornoemde vergunning uit 1958 voor het oprichten van een 'week-end huisje' ten onrechte in het dossier van de Breemakkerweg 5 te Kneghel terecht is gekomen.

Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad de motie 'bestemming perceel Breemakkerweg 5 te Kneghel (Kernbeleid)' aangenomen. De raad stelt in deze motie dat het perceel, door ten onrechte uit te gaan van de oprichtingsvergunning uit 1958, een recreatiebestemming heeft gekregen. De raad stelt voorts dat het perceel, in het geval dat zou zijn uitgegaan van de bouwvergunning uit 1978, een woonbestemming zou moeten hebben. De raad roept burgemeester en wethouders vervolgens op aan het perceel bij de volgende herziening van het bestemmingsplan een woonbestemming toe te kennen.

Burgemeester en wethouders hebben geweigerd voornoemde motie uit te voeren, waarna door de raad de motie 'Breemakkerweg (Kernbeleid, Eersel Anders, VVD, Leefbaar Eersel)' is aangenomen. Daarop hebben de leden van het college hun portefeuilles beschikbaar gesteld.

2. Toepassing beslisboom zonder onjuiste oprichtingsvergunning

Het bouwwerk aan de Breemakkerweg 5 is met bouwvergunning gebouwd. De betreffende vergunning dateert van 18 juli 1978. Ten tijde van het verlenen van voornoemde bouwvergunning vigeerde het bestemmingsplan-in-hoofdzaak van de gemeente Vessem van 26 juli 1961. Dit bestemmingsplan voorzag ter plaatse van de Breemakkerweg 5 te Knegsel in de bestemming 'bosgebied'. Gelet op de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan (voorschrift D) was ter plaatse van de bestemming 'bosgebied' geen bebouwing toegestaan. Uit deze vergunning, evenals uit de aanvraag om deze vergunning, wordt echter niet geheel duidelijk waarvoor burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Vessem vergunning hebben verleend. Vergunning is verleend/gevraagd voor het 'vernieuwen van een woning'. Het is hierbij onduidelijk of hiermee een burgerwoning of een recreatiewoning bedoeld is. Uit de niet-limitatieve opsommingen op het aanvraagformulier van bestemmingen na voltooiing, zou mogelijk afgeleid kunnen worden dat vergunning is gevraagd en verleend voor een burgerwoning, nu een onderscheid gemaakt wordt tussen onder meer een woning en een seizoenwoonverblijf. Dit kan echter niet met zekerheid geconcludeerd worden.

Omdat niet met zekerheid kan worden vastgesteld wat is aangevraagd en wat is vergund, zal ik hierna zowel voor de situatie dat de woning vergund is als burgerwoning, als voor de situatie dat de woning vergund is als recreatiewoning de juridische consequenties uitwerken.

2.1 Woning vergund als burgerwoning

In het geval dat de woning is aangevraagd en vergund als burgerwoning luidt de conclusie dat het gebruik van de woning als burgerwoning op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in 2009 – op basis van de mij bekende feiten en omstandigheden – viel onder de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht, nu dit gebruik als zodanig is aangevraagd, niet vergunbaar was op basis van het op 18 juli 1978 vigerende bestemmingsplan, maar toch vergund is, waarbij mogelijk sprake was van een impliciete vrijstelling van het bestemmingsplan.¹ Hierna is dit gebruik onder het (legaliserende) gebruiksovergangsrecht van het opvolgende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1980 komen te vallen.² Om te vallen onder de reikwijdte van het legaliserende gebruiksovergangsrecht dient het gebruik op de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van 1980 (25 juni 1985) te hebben bestaan (zie hierna). Vóór de inwerkingtreding van laatstgenoemd

¹ Een impliciete vrijstelling van het bestemmingsplan ontstaat, indien het bevoegd gezag in strijd met het bestemmingsplan een bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor bouwen) verleend. Het bevoegd gezag beslist in strijd met een dwingende weigeringsgrond. Met het verlenen van de bouwvergunning hebben burgemeester en wethouders tevens de afwijking van het bestemmingsplan toegestaan. De Afdeling heeft geoordeeld dat het voor het aannemen van een impliciete vrijstelling voldoende is dat het bevoegd gezag had behoren te weten dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Niet nodig is dat het bevoegd gezag zich er ten tijde van de vergunningverlening van bewust was dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan (vgl. ABRvS 14 november 2007, zaaknummer 200701409/1).

² Zie artikel 45, onder B/C, sub I, lid 1 t/m 3, van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1980. Het gebruik van de woning ten behoeve van permanente bewoning paste niet binnen de doeleindeomschrijving van artikel 5 ('Bosgebied') uit voornoemd bestemmingsplan.

bestemmingsplan heeft geen wraking plaatsgevonden.³ Vervolgens is het gebruik van de woning als burgerwoning onder de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht van de opvolgende bestemmingsplannen 'Buitengebied' uit 1986 en 2005 gebracht, waarbij ik het vermoeden heb dat dit gebruik onafgebroken heeft plaatsgevonden (zie hierna).⁴

Gelet op het voorgaande dient het gebruik van de woning als burgerwoning om te vallen onder de beschermende werking van het (legaliserende) gebruiksovergangsrecht in beginsel sinds 25 juni 1985 onafgebroken te hebben plaatsgevonden. Ik vind het aannemelijk dat dit gebruik van de woning sinds 1980 onafgebroken heeft plaatsgevonden. Ter toelichting strekt het navolgende.

Sinds mei 1980 tot 1 februari 1990 hebben blijkens de bewoningsgeschiedenis uit de GBA bijna aaneensluitend een of meerdere personen ingeschreven gestaan aan de Breemakkerweg 5 te Kneegsel. Vanaf 4 oktober 1991 tot op heden hebben bijna aaneensluitend een of meerdere personen ter plaatse ingeschreven gestaan in de GBA. Het ingeschreven staan in de GBA vormt een vermoeden van permanente bewoning, van het onafgebroken gebruik van de woning als burgerwoning. Het feit dat de woning in de jaren '80 door het 'won. bureau van Philips' werd beheerd, alsmede het feit dat bij de verkoop van de woning in 1995 niemand in de woning woonde, zouden gronden kunnen zijn om aan dit vermoeden te twijfelen, maar behoeven nadere objectivering/bewijs en zijn als zodanig onvoldoende. Ditzelfde geldt voor de opvolgende kwalificaties van de woning in de betreffende koopakten uit het verleden. De 'knip' in de bewoningsgeschiedenis in de GBA (van 1 februari 1990 tot 4 oktober 1991) is van onvoldoende lange duur geweest om de aanspraak op de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht te verliezen. De overgangsbepalingen uit het toen vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1986 bepaalden immers dat gebruik dat onder de reikwijdte viel van het gebruiksovergangsrecht na de feitelijke beëindiging daarvan niet opnieuw mocht worden hervat, waarbij onder feitelijke beëindiging niet een onderbreking van het gebruik van korter dan drie jaar (zoals in casu aan de orde) werd verstaan.⁵

³ Dit wraken is ontwikkeld om aan de merkwaardige consequentie van het legaliserende gebruiksovergangsrecht (het in het nieuwe bestemmingsplan legaal worden van onder het oude bestemmingsplan illegaal gebruik) te ontkomen. Wraken kon geschieden door vóór de datum van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan een aanschrijving bestuursdwang of een andere mededeling dat het illegale gebruik niet zou worden geaccepteerd, te sturen. Door tijdig te wraken, voorkomt het bevoegd gezag dat het overgangsrecht het onder het oude bestemmingsplan verboden gebruik onder het nieuwe bestemmingsplan legaal maakt (Vgl. AbRS 16 oktober 2002, AB 2003, 142). Pas in 2003 is als voorbereiding op het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2005 een brief gestuurd aan de huidige eigenaar met als onderwerp 'wraking' (nr. 7). Deze brief kwalificeert gelet op zijn inhoud echter niet als wrakingsbrief, nu in de brief wordt gesteld dat niet handhavend zal worden opgetreden tegen de bewoning van de woning. Deze bewoning valt volgens de brief onder de reikwijdte van het legaliserende overgangsrecht dat onderdeel uitmaakt van het op 1 december 2003 vigerende bestemmingsplan.

⁴ Het gebruik van de woning ten behoeve van permanente bewoning paste niet binnen de doeleindeomschrijving van de bestemming 'Bosgebied' uit artikel 5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1986. Dit gebruik paste evenmin binnen de doeleindeomschrijving van de bestemming 'Recreatiewoningen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2005.

⁵ Zie artikel 45, onder B/C, lid 1 t/m 3, van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1986.

Vervolgens rijst de vraag hoe voorgaande vaststelling door had moeten werken bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in 2009. Desgevraagd gaf u mij aan dat de beslisboom waarnaar u in de adviesaanvraag verwijst niet van toepassing is op burgerwoningen. U stelt:

"Voor woningen wordt een woonbestemming toegekend zonder dat hiervoor de beslisboom wordt toegepast. De beslisboom wordt gebruikt voor recreatiewoningen en ander soort gebouwen, zoals opstallen ten behoeve van woon- en recreatiedoeleinden, bijvoorbeeld garages en verbouwde stallen."

Zie ik het goed, dan is het bij de vaststelling van laatstgenoemd bestemmingsplan de vaste praktijk geweest dat, indien in het verleden een bouwvergunning is verleend voor een burgerwoning, deze woning conform de functie waarvoor deze vergunning verleend is (burgerwoning) bestemd dient te worden.

Indien wordt uitgegaan van het standpunt dat met de bouwvergunning van 18 juli 1978 een burgerwoning is vergund (daargelaten de vraag of dit standpunt juist is), dan had dit beleidsmatig (gelet op het gemeentelijk beleid) moeten leiden tot een positieve bestemming van de woning als burgerwoning in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Hiermee is echter niet gezegd dat het opnemen van een dergelijke bestemming destijds in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening c.q. dat het opnemen van een positieve bestemming destijds anderszins in overeenstemming met het recht was.

2.2 Woning vergund als recreatiewoning

In het geval dat de woning is aangevraagd en vergund als recreatiewoning luidt de conclusie eveneens dat het gebruik van de woning als burgerwoning op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in 2009 – op basis van de mij bekende feiten en omstandigheden – viel onder de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht. Ik verwijs hiervoor naar de vorige paragraaf.

Vervolgens rijst de vraag hoe deze vaststelling doorwerkt in de beslisboom waarnaar u in de adviesaanvraag verwijst.

Indien wordt uitgegaan van het standpunt dat met de bouwvergunning van 18 juli 1978 een recreatiewoning is vergund (daargelaten de vraag of dit standpunt juist is), kwalificeert de vergunning in stap 1 van de beslisboom (vergunning onderzoeken) als een categorie A-vergunning (zie pagina 5). Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan luidt vervolgens als volgt:

"De gemeente heeft willens en wetens een recreatiewoning, vakantiewoning, zomerhuis of iets dergelijks toegestaan. De consequentie is dat het gebouw daarom bestemd moet worden als recreatiewoning."

In stap 2 van de beslisboom (gebruik van het gebouw regelen) is, gelet op het voorgaande, vervolgens de situatie als verwoord in subcategorie A2 (er werd permanent gewoond vóór of op 25 juni 1985⁶) aan de orde (zie pagina 6). Vervolgens luidt het uitgangspunt voor de bestemming als volgt:

"De huidige eigenaar krijgt een persoonsgebonden overgangsrecht voor het permanent bewonen van de recreatiewoning."

Het uitgangspunt in stap 2 van het gemeentelijk beleid bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 is dat volstaan kan worden met het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht voor permanente bewoning, waarbij dus niet positief wordt bestemd.

Indien wordt uitgegaan van het standpunt dat met de bouwvergunning van 18 juli 1978 een recreatiewoning is vergund (daargelaten de vraag of dit standpunt juist is), dan had beleidsmatig (gelet op het gemeentelijk beleid) volstaan kunnen worden met het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht voor permanente bewoning, waarbij burgerbewoning dus niet positief had hoeven te worden bestemd.

De bestemming van omliggende woningen zegt in beginsel niets over de vraag of de onderhavige woning als recreatiewoning dan wel als burgerwoning is vergund. In die zin dient elke vergunning/kwestie op haar eigen merites te worden beoordeeld.

3. Bekendheid met bestemming

Nu het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 tot gewijzigde vaststelling vanwege toepassing van de bestuurlijke lus op de juiste wijze bekend is gemaakt, had de eigenaar bekend kunnen/moeten zijn met de bestemming van zijn woning. In deze situatie stond de eigenaar van de onderhavige woning er niets aan in de weg rechtsmiddelen aan te wenden tegen het betreffende bestemmingsplan. Ik stel vast dat de bestemmingsplannen 'Buitengebied' uit 1980, 1986 en 2005 eveneens op de juiste wijze bekend zijn gemaakt. De toenmalig eigenaar van de woning had aldus eveneens bekend kunnen zijn met de bestemming van de woning en hem stond er eveneens niets aan in de weg rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze bestemmingsplannen.

In de brief van 3 oktober 1996 (nr. 1 in reactie op een ingediend schetsplan) wordt de eigenaar gewezen op de destijds vigerende bestemming voor zijn woning, zijnde 'Bosgebied'. Hierbij wordt hij er voorts op gewezen dat het niet is toegestaan op zodanig bestemde gronden te bouwen en dat uitbreiding van zijn 'zomerhuisje' aldus niet is toegelaten. De eigenaar wordt meegedeeld dat ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan het voornemen bestaat het

⁶ De peildatum is blijkens het raadsbesluit van 10 november 2009 alleen gewijzigd (naar 31 oktober 2003) voor hoofdbewoners van recreatiewoningen die volgens de beslisboom voor handhaving van de permanente bewoning staan. In casu stonden de hoofdbewoners volgens de beslisboom echter niet voor handhaving.

zomerhuisje onder een 'adequate bestemming' te brengen. Hieruit blijkt niet wat voor bestemming dit zou moeten zijn.

Uit de wrakingsbrief van 1 december 2003 (nr. 7) had de eigenaar kunnen afleiden dat hij destijds geen reguliere woonbestemming had. Gesteld wordt dat de bewoning valt onder het legaliserende overgangsrecht.

Uit de brief van december 2006/januari 2007 (nr. 18) ter voorbereiding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 kan niet worden afgeleid op welke wijze de woning bestemd zou worden. Uit deze brief blijkt echter wel dat burgemeester en wethouders de eigenaar actief hebben geïnformeerd over de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan.

Uit het controleverslag van 20 februari 2007 (nr. 19) blijkt dat de eigenaar destijds op de hoogte was van het feit dat geen reguliere woonbestemming was toegekend aan zijn woning.

Middels de brief van februari 2012 (nr. 25) is de eigenaar persoonlijk op de hoogte gebracht van het feit dat aan zijn woning naar aanleiding van de tussenspraak van de Afdeling de aanduiding 'persoonsgebonden overgangsrecht' is toegekend ten behoeve van burgerbewoning van de recreatiewoning.

Gelet op het voorgaande had de eigenaar bekend moeten/kunnen zijn met de bestemming voor zijn woning voorafgaande aan/tijdens de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009.

4. Gevolgen uitvoering gegeven aan aangenomen motie

Indien uitvoering wordt gegeven aan de aangenomen motie 'perceel Breemakkerweg 5 te Knegsel' (zo hieraan uitvoering kan worden gegeven, zie hierna), dan heeft dit tot gevolg dat enkel volledig vergelijkbare situaties in de gemeente Eersel op vergelijkbare wijze dienen te worden opgepakt/afgewikkeld. Daarbij is van belang dat bijvoorbeeld vanwege strijdigheid met hogere regelgeving (zie hierna) niet van het gemeentebestuur kan worden verlangd dat het in andere gevallen ook in strijd met dergelijke regelgeving de bestemming wijzigt.

Ongeacht het antwoord op de vraag op welke wijze de woning aan de Breemakkerweg 5 te Knegsel in het verleden is vergund en op welke wijze dit had moeten doorwerken in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van 2009, merk ik nadrukkelijk op dat het opnemen van een positieve bestemming in een aankomende herziening van het bestemmingsplan (zou hiertoe worden besloten) in overeenstemming zal moeten zijn met de goede ruimtelijke ordening. Als onderdeel van de toets aan het principe van de goede ruimtelijke ordening dient de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant in acht te worden genomen. Uitvoering van voornoemde motie mag aldus niet in strijd met deze verordening komen.

U gaf mij aan dat van de zijde van de provincie ambtelijk is medegedeeld dat het omzetten van de bestemming van de woning van recreatiewoning naar burgerwoning als strijdig met de Verordening ruimte 2014 wordt beoordeeld. De woning kwalificeert gelet op de bestemming in het vigerende bestemmingsplan (zijnde recreatiewoning) immers niet als een 'bestaande burgerwoning' in de zin van artikel 7.7 van de Verordening ruimte 2014. Artikel 7.7, eerste lid onder a, van de Verordening ruimte 2014 (welk artikel ziet op de structuur 'Gemengd landelijk gebied')⁷ vereist dat een bestemmingsplan dat in gemengd landelijk gebied gelegen is, bepaalt dat 'alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan'. De omzetting van de bestemming wordt door de provincie ambtelijk gezien als 'nieuwvestiging' van een burgerwoning, hetgeen aldus niet is toegestaan. Gelet hierop zou het uitvoeren van de motie (het toekennen van een positieve woonbestemming aan de woning aan de Breemakkerweg 5 te Knegsel) strijdig zijn met de Verordening ruimte 2014, hetgeen juridisch niet is toegelaten.

Gezien het vorenstaande is de motie niet uitvoerbaar. De Verordening ruimte 2014 dient immers in acht te worden genomen. Zou toch uitvoering worden gegeven aan de motie, dan is het risico groot dat Gedeputeerde Staten het nieuwe bestemmingsplan op dit punt met een reactieve aanwijzing zullen treffen waardoor het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel aan de Breemakkerweg 5 te Knegsel niet in werking zal treden.⁸ Ter plaatse blijft alsdan de thans vigerende bestemming gelden. Ook zouden zij, evenals andere belanghebbenden, beroep kunnen instellen.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.



Paul Bodden
advocaat

⁷ Ter plaatse van de woning is de structuur 'Gemengd landelijk gebied' toegekend. Direct rondom de woning is de structuur 'Ecologische hoofdstructuur' gelegen.

⁸ Tegen deze reactieve aanwijzing kunnen vervolgens rechtsmiddelen worden aangewend.