

Bijlage 1

3

ZAANKR.	Z-11011008		
DOC.NR	IN-1570234		
12 NOV 2015	AFD.		
	TEAM	OV	
	KOPIE	griffie	
INGEKOMEN GEMEENTE LAARBECK			

Gemeenteraad Laarbeek
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
Telefoon: 0413 - 49 07 73
GSM: 06 - 22 38 27 32
E-mail: info@vandraaajuristen.nl
Website: www.vandraaajuristen.nl
IBAN nr.: NL13RABO 0301 2266 28
KvK: 62263188
BTWnr: NL 278.16.114.B01

Uw referentie: Z - 11011008

Ons Kenmerk: B1527003

Datum: 11-11-2015

Betreft: Verzoek aanpassing bestemmingsplan Buitengebied inzake
perceel Rooijseweg 16/ 16a

Geachte gemeenteraad,

Namens mevrouw M. Migchels- Van Duijnhoven, Servaasplein 1, 5737 AT Lieshout vraag ik uw aandacht voor het volgende. De bij u naar ik aanneem bekende kwestie van de bewoning van het bijgebouw Rooijseweg 16a in Mariahout is nog steeds niet afgerond. Uw raad heeft in de vergadering van 12 december 2012 uitdrukkelijk uitgesproken dat op deze bewoning het overgangsrecht van toepassing is. Deze uitspraak heeft ertoe geleid dat burgemeester en wethouders het traject in gang hebben gezet om te komen tot een regeling in het bestemmingsplan buitengebied. Aanvankelijk in de vorm van de optie voor een bestemming voor een tweede woning op het perceel waarna Migchels heeft aangegeven dat wat hen betreft kon worden volstaan met een beperkter regeling die er enkel op gericht is om de huidige bewoningssituatie qua aard en omvang in het bestemmingsplan vast te leggen. Hiervoor is voldoende het opnemen in het bestemmingsplan van een bepaling op grond waarvan zelfstandige bewoning door een huishouden of vergelijkbaar samenlevingsverband van het bestaande bijgebouw (oppervlakte 300m²) mag worden voortgezet. Niet meer en niet minder en dit standpunt wordt nog steeds door de familie Migchels gehuldigd.

Om zo ver te komen, zijn er al diverse stappen gezet maar inmiddels hebben burgemeester en wethouders aangegeven dat zij toch afzien van voortzetting van dit traject en dat zij de handhavingprocedure weer gaan voortzetten. Hierbij wordt met name als argument gebruikt dat de bewoning naar de mening van het college niet onder het overgangsrecht valt en dat er een verzoek om handhaving ligt van buurman Van Duijnhoven.

Bij brief van 13 januari 2015 kenmerk UIT- 1539306, verzonden 23 februari 2015 heeft het college het voornemen kenbaar gemaakt om een last onder dwangsom op te leggen om de bewoning van het bijgebouw binnen twee maanden na verzending van de definitieve lastgeving te beëindigen op straffe van een dwangsom van € 1000,-- per maand dat de overtreding wordt geconstateerd. Ik heb deze brief bijgevoegd als bijlage 1.

Bij brief van 5 maart 2015 kenmerk B1527001, bijgevoegd als bijlage 2 heb ik een uitgebreide zienswijze gegeven op dit voornemen. Vervolgens is het een aantal maanden stil geweest. Tussentijds heb ik enkele keren telefonisch geïnformeerd naar de stand van zaken maar er kon toen geen uitsluitsel worden gegeven.

Pas bij e-mail van 31 augustus 2015 van de heer M. van Kaauwen, medewerker van de gemeente, zie bijlage 3, is er een bericht gekomen. In dit bericht werd het standpunt dat er geen sprake zou zijn van overgangsrecht ten aanzien van het gebruik gehandhaafd en daarnaast werd er in aangegeven dat het bijgebouw een grotere oppervlakte heeft dan de in het bestemmingsplan toegestane 100m². Dit laatste kan uiteraard niet worden ontkend aangezien deze situatie werkelijk al tientallen jaren bestaat zonder dat dit ooit tot enige actie van de zijde van de gemeente heeft geleid.

Op 7 oktober 2015 is er een gesprek geweest met de heer van Kaauwen en mevrouw Bussers van de gemeente. Hierbij waren verder aanwezig mevrouw Migchels- van Duijnhoven, haar zoon Pieter Migchels en ondergetekende. Ik heb van deze bespreking een verslag gemaakt dat ik met een begeleidende brief van 19 oktober 2015 aan de gemeente heb aangeboden, (bijlage 4). Bij deze brief heb ik ook een verklaring gevoegd van de heer Sebastian Larsy uit Lesdain, België, die hierin aangeeft dat hij van 1 april 2003 tot 1 maart 2007 gehuisvest is geweest in het bijgebouw Rooijseweg 16a, 5738 RE Mariahout.

In deze brief heb ik verder gevraagd om het handhavingstraject in ieder geval op te schorten in afwachting van het besluit van uw raad inzake de mogelijkheid tot regeling in het bestemmingsplan van de huidige bewoningssituatie. Ik kom daar nog op terug.

Bij brief van 28 oktober 2015 nummer Z- 11011008 (bijlage 5) heeft de coördinator team omgevingsvergunning, H.J. C. van der Wal hierop namens burgemeester en wethouders gereageerd. Deze reactie houdt samengevat het volgende in:

Het verzoek om opschorting van het handhavingstraject wordt afgewezen en er wordt aangekondigd dat een eventueel verzoek aan uw raad om een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor de bewoningssituatie kan rekenen op een negatief advies van het college. Aan het slot van de brief wordt dienaangaande aangegeven dat, als Migchels het verzoek formeel wil doorzetten een concrete aanvraag daartoe met bijbehorende stukken rechtstreeks moet worden gericht aan uw raad als zijnde het bevoegd orgaan.

(Herhaald) verzoek om aanpassing bestemmingsplan

Bij deze verzoek ik u voor zo ver nodig wederom om het bestemmingsplan buitengebied voor het perceel Rooijseweg 16/ 16a te herzien en wel in die zin dat een regeling wordt opgenomen die zelfstandige bewoning van het achter de woning huisnummer 16 gelegen gebouw met het huisnummer 16a in de aard en omvang zoals deze thans bestaat, toestaat. Aard en omvang wil zeggen bewoning door een huishouden of vergelijkbaar samenlevingsverband binnen het bestaand gebouw dat een oppervlakte heeft van 300m².

Ik gebruik de termen 'herhaald verzoek' en 'voor zo ver nodig wederom' omdat er in feite al een dergelijk verzoek ligt. Op 25 oktober 2011 namelijk heeft uw raad een brief ontvangen van mevrouw M. Migchels- van Duijnhoven, waarin zij onder verwijzing naar de voorgeschiedenis vraagt om te bewerkstelligen dat de bewoning van "het achterhuis" Rooijseweg 16a te Mariahout niet afhankelijk blijft van een gedoogbeleid voor tien jaar maar dat een woonbestemming wordt toegekend.

Ik ben van mening dat dit verzoek al beschouwd moet worden als een verzoek om het bestemmingsplan voor het desbetreffende perceel in de aangegeven zin te herzien. En dit wordt ook bevestigd door de acties die nadien hebben plaatsgevonden. Ik zal deze voor uw beeldvorming zo kort en zakelijk mogelijk weergeven.

1. Dit verzoek is mondeling toegelicht in de vergadering van de commissie ruimtelijke ordening van 11 januari 2012 en in een aan uw raad gerichte brief van 16 januari 2012.
2. De zaak is verder aan de orde geweest in de commissievergadering van 3 oktober 2012 en in de raadsvergadering van 12 december 2012. In deze vergadering heeft uw raad de volgende uitspraak gedaan: "De woning aan de Rooijseweg 16A te Mariahout valt onder de overgangsbepalingen zoals beschreven in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied."

3. In 2014 worden er stappen gezet om te komen tot herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Gemeente en Migchels gaan in gesprek om te komen tot een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst.
4. Concepten worden op 15 maart 2014 aangeboden aan Migchels. Het zaaknummer van deze documenten is Z – 11011008 en de documentnummers zijn INT- 1410583 en INT- 1410586.
5. Er worden van de zijde van Migchels enkele opmerkingen gemaakt en tekstvoorstellen gedaan, laatstelijk bij e-mail van 27 maart 2014 van Pieter Migchels aan wethouder F. van Zeeland. Dezelfde dag reageert de wethouder per e-mail waarin hij aangeeft dat hij de opmerkingen van Migchels teruglegt bij het ambtelijk apparaat. (bijlage 6). Het discussiepunt betreft het punt dat de gemeente het standpunt inneemt dat Migchels eventuele planschade voor zijn rekening moet nemen terwijl Migchels in eerste instantie van mening is dat dit bij de gemeente hoort te liggen. Wethouder Van Zeeland besluit zijn e-mail met "Overigens wil ik nogmaals benadrukken dat ik met dezelfde inzet als voor de verkiezingen nu ook na de verkiezingen me sterk zal maken overeenkomstig raadsbesluit dit tot een goed einde te brengen." Het moge duidelijk zijn dat deze boodschap bij Migchels de al bestaande verwachting dat het bestemmingsplantraject zou worden afgerond heeft versterkt.
6. Maar dan lijkt er toch een kink in de kabel te komen. Bij e-mail van 4 juni 2014, (bijlage 7), deelt wethouder Van Zeeland aan Pieter Migchels mede dat er door een advocaat (rechtsbijstand) namens Van Duijnhoven Rooijseweg 14 een officieel verzoek tot handhaving is ingediend en dat de gemeente hierop actie moet ondernemen omdat dat de wet nu eenmaal voorschrijft. Tenzij er een vooruitzicht is op legalisatie en daarvoor moet de bestemmingsplanprocedure wel zijn opgestart pas daarna kan de handhavingsprocedure worden stopgezet. Hiervoor is de ondertekende anterieure overeenkomst nodig.
7. Pieter Migchels antwoordt hierop bij e-mail van 4 juni 2014. Hij geeft aan dat Migchels de anterieure overeenkomst zal ondertekenen maar dat er een paar opmerkingen zijn gemaakt waarover nog even gesproken moet worden.
8. Op 29 juni is er een gesprek tussen wethouder Van Zeeland, mevrouw Migchels- Van Duijnhoven en Pieter Migchels waarin alles de revue passeert. Migchels geeft aan dat het aspect planschade geen probleempunt hoeft te worden.
9. In de raadsvergadering van 10 juli 2014 komt de zaak wederom aan de orde. De burgemeester legt hier uit dat er een verzoek tot handhaving is ingediend en dat naar aanleiding hiervan actie moet worden ondernomen omdat er concreet zicht is op legalisatie. Dat is er pas als een ontwerp- bestemmingsplan ter inzage is gelegd waarin de bewoning is geregeld. Dat is niet het geval zodat het handhavingstraject weer is opgestart.
10. Wethouder Van Zeeland geeft aan dat er een verzoek tot handhaving ligt wat het college verplicht om een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure in gang te zetten wat ook tegemoet komt aan het raadsbesluit van december 2012. Als het verzoek tot handhaving wordt ingetrokken kan dit ertoe leiden dat de huidige bewoningssituatie kan blijven maar daarvoor moet dan wel nieuwe besluitvorming plaatsvinden.
11. Op 9 september 2014 is er een overleg geweest op het gemeentehuis. Namens de gemeente waren aanwezig de heer Van der Wal en mevrouw Bussers, verder mw. M. Migchels- van Duijnhoven, Pieter Migchels, ondergetekende en de buurman, de heer H. van Duijnhoven. Hier is de door mij opgestelde gespreksnotitie (bijlage 8) besproken. Deze is door alle partijen positief ontvangen en de heer Van der Wal zegde toe dat de zaak intern verder zou worden besproken maar dat er geen termijn voor afronding kon worden genoemd. In december 2014 heb ik enkele keren zowel telefonisch als via e-mail geïnformeerd bij mevrouw Bussers.

*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

12. Pas op 23 februari 2015 is er een gesprek geweest met de burgemeester. Toen kwam de boodschap dat het handhavingstraject zou worden voortgezet en dat was besloten om af te zien van het voortzetten van het legalisatietraject. Diezelfde dag nog is de hiervoor al genoemde brief van 13 januari 2015 verzonden, de brief dus die als bijlage 1 is bijgevoegd..

Ik hoop dat ik u met dit exposé een duidelijk beeld heb gegeven en ik verzoek u te besluiten tot het positief bestemmen van de huidige bewoningssituatie van het pand Rooijseweg 16a te Mariahout. Ik heb een voorstel voor een naar onze mening juridisch- technisch sluitende regeling bijgevoegd. Ik heb hiervoor een vakinhoudelijk advies ingewonnen bij een op het vakgebied gespecialiseerd bureau.

De formulering die dit bureau adviseert, is enigszins anders dan het voorstel dat wij in eerste instantie hebben gedaan maar de essentie is volstrekt gelijk: vastleggen van de bestaande situatie en niet meer dan dat. (bijlage 9). Deze regeling komt tegemoet aan de wens van de familie Migchels en doet geen afbreuk aan de belangen van derden met name niet aan die van de heer H. van Duijnhoven, Rooijseweg 14. Ik verwijs naar de e-mail van Achmea Rechtsbijstand van 10 november 2015 waarin is aangegeven dat ermee wordt ingestemd dat de huidige situatie planologisch wordt vastgelegd en dat het voor Van Duijnhoven van belang is dat er niets wijzigt wat nadelig kan zijn (bijlage 10). Het vastleggen van de huidige situatie impliceert dat er niets wijzigt aangezien er geen enkele uitbreidingsmogelijkheid wordt geboden

Wij zijn uiteraard graag bereid om nadere informatie te verstrekken.

Hoogachtend,



Mr. A.A.M. van der Aa

Bijlage 2

Juridisch Adviesbureau van der Aa b.v.
De heer A.A.M. van der Aa
Lindendijk 31
5491 GA SINT OEDENRODE

datum:	17 mei 2016	uw brief:	11 november 2015	ons kenmerk:	UIT - 1646212
verzonden op:	14 juni 2016	zaaknummer:	Z - 11011008	bijlage(n):	
onderwerp:	Besluit raad verzoek	behandeld door:	D. Bussers	afschrift:	

Geachte heer Van der Aa,

Op 11 november 2015 heeft u een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied ingediend inzake het perceel Rooijseweg 16/16a in Mariahout. Uw kenmerk is B1527003. Naar aanleiding daarvan delen wij u het volgende mee.

Besluit

Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad besloten geen medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming aan de Rooijseweg 16/16a te Mariahout te wijzigen inhoudende het opnemen van de aanduiding 'zelfstandige bewoning bijgebouw toegestaan'.

Motivering

Zoals eerder aangegeven kan er naar onze mening geen geslaagd beroep op het overgangsrecht worden gedaan en is er geen sprake is van een 'bestaande' situatie.

In artikel 2 lid 3 van de Provinciale Verordening Ruimte (Verordening) is namelijk bepaald dat, waar in de verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, daaronder wordt verstaan:

- a. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:
 - I. een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of
 - II. een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.
- b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

Zowel aan punt a als aan punt b wordt, mede gelet op de nu lopende handhavingsprocedure, in ieder geval niet voldaan zodat er niet kan worden gesproken over bestaande bebouwing dan wel een bestaande planologische gebruiksactiviteit. Het verzoek heeft dan ook geen betrekking op een bestaande situatie (zoals bedoeld in de Verordening).

Nu er sprake is van toevoegen van een nieuwe woning dan wel zelfstandige bewoning van een bijgebouw, bestaat er naast een strijd met het bestemmingsplan tevens een strijd met de provinciale Verordening. Er is immers sprake van een permanente woonvoorziening die geen verband (meer) houdt met de woning / bewoner(s) op Rooijseweg 16.

In de Verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan (voor wat betreft gemengd landelijk gebied) bepaalt dat nieuwe woningen en zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen, zijn uitgesloten.

De toelichting van de Verordening merkt daarover op dat met bewoning wordt bedoeld permanent gebruik van een gebouw als (zelfstandige) woonfunctie. De regeling is, volgens de Verordening ook bedoeld om te voorkomen dat zelfstandige woningen ontstaan die als afzonderlijke woonfuncties op de markt aangeboden kunnen worden.

In casu is sprake van een verzoek tot permanent gebruik van een gebouw (wat wordt gebruikt voor verhuur aan derden) op een inmiddels afgesplitst perceel als woonfunctie. Hierover merken wij nog op dat in de Verordening (versie juli 2015) de volgende definitie van nieuwvestiging is opgenomen: *"vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel"*.

Vanuit het beleid inzake zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van verstening van het landelijk gebied, betekent een splitsing van een bestaand bouwperceel (zoals in casu is gedaan) feitelijk nieuwvestiging.

Bovendien is een negatief advies ontvangen van de omgevingsdienst. De omgevingsdienst geeft aan dat, bij oprichting van een nieuwe woning, omliggende veehouderijen beperkt kunnen worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Op uw verzoek heeft het stedenbouwkundigburo BRO hier een reactie op gegeven. De ontvangen memo van BRO doet naar onze mening verder niet aan af aan ons eerder verwoorde standpunt. In deze memo wordt namelijk enkel bevestigd dat de wijze van bestemmen, zoals voorgesteld door u, mogelijk zou zijn uitgaande van een bestaande situatie, los van eventuele beleidsmatige aspecten. BRO geeft verder geen overweging omtrent het provinciaal beleid / de ruimtelijke haalbaarheid / dan wel wenselijkheid van het plan.

Precedent

Los van deze planologische haalbaarheidstoets is daarbij tevens relevant dat het eventueel wel meewerken aan een dergelijk verzoek in strijd met het beleid zou kunnen leiden tot een ongewenste precedentwerking. Er zijn namelijk meerdere gedoogbesluiten (voor de duur van 10 jaar) die zien op bewoning van het bijgebouw. Wanneer hier het gebruik als zodanig wordt bestemd zal dit in andere gevallen ook moeten gebeuren. Dit is ongewenst.

Vertrouwensbeginstel

Er is geen sprake van een concrete toezegging dat er medewerking wordt verleend aan onderhavig verzoek. In de brieven van september en december 2013 is ook opgemerkt dat een dergelijke bestemmingswijziging planologisch op bezwaren kan stuiten en strijdig is met het provinciaal beleid.

Van een concrete toezegging, namens het bevoegd orgaan, dat wordt meegewerkt aan onderhavig verzoek dan wel het toestaan van de huidige situatie is naar onze mening dan ook geen sprake. Hetgeen in de raadsvergadering van december 2012 is aangegeven, namelijk dat het gebruik zou vallen onder het overgangsrecht, doet daar niet aan af.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Hoe dat moet, leest u in de bijlage.

De raad van de gemeente Laarbeek,

de griffier,



M.L.M. van Heijnsbergen

de voorzitter,



H.P.T.M. Willems

Contact, bezwaar en voorlopige voorziening

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u hiertegen een bezwaarschrift indienen. Voordat u dat doet adviseren wij u om eerst telefonisch contact op te nemen met mevrouw Bussers. Zij bespreekt dan met u het genomen besluit. Bent u daarmee niet geholpen? Dan kunt u alsnog een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek, Postbus 190, 5740 AD Beek en Donk. Als het gaat om een besluit van de burgemeester of de raad, dan moet u het bezwaarschrift bij de burgemeester of raad indienen. Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. Daarmee voorkomt u dat het bestuursorgaan (college van burgemeester en wethouders, de burgemeester of de raad) uw bezwaarschrift niet meer kan behandelen.

Een bezwaarschrift moet ondertekend zijn en bevat verder: uw naam en adres, de datum waarop het bezwaarschrift is geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden (argumenten) van het bezwaar.. Wilt u verhinderen dat het besluit op korte termijn wordt uitgevoerd? Dien dan ook een verzoek om een voorlopige voorziening in bij de voorzieningenrechter. Een verzoek daartoe richt u aan: De Voorzieningenrechter, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Heeft u vragen over het indienen van een (digitaal) beroepschrift of een voorlopige voorziening? Neem dan contact op met de rechtbank Oost-Brabant, telefoon (073) 620 20 20.

Bijlage 3

ZAANKR.	Z-16028732
DOC.NR	1W-1675478
19 JUL 2016	REF. TEAM LH KOPIE GDFH
INGEKOMEN GEMEENTE LA	

*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

Gemeenteraad Laarbeek
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
Telefoon: 0413 - 49 07 73
GSM: 06 - 22 38 27 32
E-mail: info@vanderajaajuristen.nl
Website: www.vanderajaajuristen.nl
IBAN nr.: NL13RABO 0301 2266 28
KvK: 62263188
BTWnr.: NL 278.16.114.801

Uw referentie: Z- 11011008

Ons Kenmerk: B1617006

Datum: 18-07-2016

Betreft: Bezwaarschrift mw. M. Mighels- van Duijnhoven

Geachte gemeenteraad,

Bij deze maak ik namens mevrouw M.T.Migchels- Van Duijnhoven, Servaasplein 1, 5737 AT Lieshout bezwaar tegen uw besluit van 21 april 2016, verzonden 14 juni 2016, waarbij u het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied inzake het perceel Rooijseweg 16/ 16a hebt afgewezen.

Nu het besluit op 14 juni 2016 is verzonden wordt dit bezwaarschrift tijdig ingediend. Dat ik bevoegd ben om een bezwaarschrift in te dienen blijkt uit bijgevoegde machtiging (productie 1)

Ik leg aan het bezwaarschrift vooralsnog het volgende ten grondslag.

1. In de motivering wordt gesteld dat er naar uw mening geen geslaagd beroep op het overgangsrecht kan worden gedaan. Mijn cliënte is het daar niet mee eens en in diverse stukken is zowel aan u als gemeenteraad als aan het college van burgemeester en wethouders aangegeven waarop zij dit standpunt baseert. Dat is ook bij uw raad bekend. Ik merk op dat uw raad op 12 november 2012 expliciet heeft uitgesproken dat er sprake is van overgangsrecht. Zoals u bekend is, is de zaak via de handhavingprocedure ook nog in behandeling bij de rechtbank en deze zal uitspraak doen over de vraag of er sprake is van overgangsrecht. Het is niet bekend wanneer de rechtbank uitspraak zal doen.
2. U stelt dat er geen sprake is van een bestaande situatie in de zin van de provinciale verordening ruimte. U beroept zich hierbij op de nog lopende handhavingprocedure. Maar het enkele feit dat deze procedure nog loopt is een bewijs dat er in dit opzicht nog geen sprake is van een vaststaand feit. Zelfs als de rechtbank zou oordelen dat er geen sprake is van overgangsrecht, kan de Afdeling bestuursrechtspraak altijd nog tot een ander oordeel komen. Dus er kan nog wel degelijk sprake zijn van een bestaande situatie in de van artikel 2 lid 3 sub b van de verordening.

3. Vanaf het begin dat de bewoning plaatsvond, is er sprake geweest van zelfstandige bewoning immers het bijgebouw is altijd ingericht geweest voor zelfstandige bewoning los van voorzieningen in het hoofdgebouw.
4. Bestemmingsplantechnisch is en blijft er sprake van één (bouw)perceel, het zou anders zijn als u in het bestemmingsplan twee afzonderlijke percelen had opgenomen.
5. U stelt verder dat er feitelijk sprake is van nieuwvestiging. Dit is juist niet het geval: 'feitelijk' is er al tientallen jaren sprake van een bestaande situatie. Als uw gemeente in het verleden voldoende zorgvuldig was geweest bij het voorbereiden van de diverse bestemmingsplannen buitengebied had deze al veel eerder aanleiding moeten zijn voor een adequate regeling in het bestemmingsplan. Het voorbeeld hoe het had gemoeten is in de buurt te vinden: op het perceel Rooijseweg 12/ 12a bevinden zich twee woningen waarvan er een gerealiseerd is in een oorspronkelijk bijgebouw. Deze situatie is wel positief bestemd in het bestemmingsplan buitengebied.
6. U verwijst naar het negatief advies van de Omgevingsdienst. U gaat er aan voorbij dat ik hierop bij brief van 22-10-2014 nummer B1436002 een uitgebreide reactie heb gegeven waarbij ik heb aangetoond dat het standpunt van de Omgevingsdienst niet correct is.
7. U stelt dat het stedenbouwkundig bureau BRO op mijn verzoek een reactie heeft gegeven op het advies van de Omgevingsdienst. Dit is pertinent niet waar en het stoort ons dat dit standpunt door de vertegenwoordigers van de gemeente bij de rechtbank eveneens is verwoord. Ik heb BRO alleen ingeschakeld om een *planologisch-juridisch* advies te verkrijgen over de vraag of het juridisch- technisch mogelijk is om in een bestemmingsplan te regelen dat een bijgebouw voor zelfstandige bewoning mag worden gebruikt. Dit om het standpunt van wethouder van Zeeland te weerleggen dat dit onmogelijk zou zijn gezien de systematiek van de bestemmingsplannen van de gemeente Laarbeek. Bewoning van een bijgebouw zou in het bestemmingsplan Buitengebied alleen kunnen worden geregeld als er sprake is van mantelzorg. Nogmaals: BRO heeft zich niet uitgesproken over het advies van de Omgevingsdienst.
8. Het argument dat er sprake zou zijn van precedentwerking heb ik ontkracht door aan te tonen dat de drie gevallen die in beeld zijn gebracht niet vergelijkbaar zijn met de onderhavige zaak zodat er van precedentwerking geen sprake kan zijn. Dit zou alleen het geval zijn als de zaken zodanige gelijkenis vertonen, onder andere qua bewoningsduur en ontstaansgeschiedenis, dat ze over één kam zouden moeten worden geschoren.

Gezien het voorgaande verzoek ik u het bezwaar gegrond te verklaren en alsnog een passende bestemming (maatwerk) zoals gevraagd in het bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast verzoek ik u een proceskostenvergoeding toe te kennen.

U gelieve er rekening mee te houden dat ik dit bezwaarschrift nog zal aanvullen en zo nodig van nadere stukken zal voorzien. De stukken waarnaar ik verwijs zijn overigens allemaal bij de gemeente bekend en ik mag er van uitgaan dat uw raad hiervan kennis heeft kunnen nemen.

Hoogachtend,



Mr. A.A.M. van der Aa

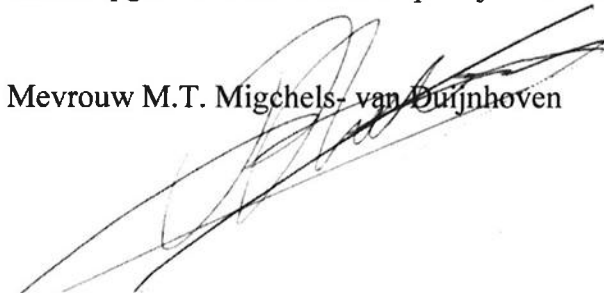
Machtiging

De ondergetekende, mevrouw M. T. Migchels- van Duijnhoven, Servaasplein 1, 5737 AT Lieshout machtigt hierbij Juridisch adviesbureau van der Aa in de persoon van mr. A.A.M. van der Aa, Lindendijk 31, 5491 GA Sint- Oedenrode om bezwaar te maken tegen het besluit d.d. 17 mei 2016, verzonden 14 juni 2016 zaaknummer Z – 11011008, kenmerkt UIT- 1646212 van de gemeenteraad van Laarbeek waarbij het verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan buitengebied inzake het perceel Rooijseweg 16/ 16a is afgewezen.

De machtiging heeft betrekking op het indienen van het bezwaarschrift inclusief het doen van een verzoek als bedoeld in artikel 7:1a Awb en zo nodig een verzoek om voorlopige voorziening en het verrichten van alle processuele handelingen die in verband hiermee nodig zijn zoals het indienen van nadere stukken en het bijwonen van hoorzittingen.

Aldus opgemaakt te Lieshout op 14 juli 2016.

Mevrouw M.T. Migchels- van Duijnhoven



Bijlage 4

*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

Gemeenteraad van Laarbeek
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
Telefoon: 0413 - 49 07 73
GSM: 06 - 22 38 27 32
E-mail: info@vandraaajuristen.nl
Website: www.vandraaajuristen.nl
BAN nr.: NLI3RABO 0301 2266 28
KvK: 62263188
BTWnr: NL 278.16.114.B01

ZAAKNR.	Z-16028732		
DOC.NR	161676003		
09 AUG 2016	AFD.		
	TEAM	00	
	KOPIE		
INGEKOMEN GVS 16-08-2016			

Uw referentie: Z-16028732

Ons Kenmerk: B1617007

Datum: 06-08-2016

Betreft: Aanvulling bezwaarschrift mw. M. Migchels- van Duijnhoven

Geachte gemeenteraad,

Hierbij geef ik u nog een korte aanvulling op het bezwaarschrift dat ik namens mevrouw M. Migchels- van Duijnhoven heb ingediend tegen uw besluit van 21 april 2016 waarbij u het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan Buitengebied inzake het perceel Rooijseweg 16/16a te Mariahout hebt afgewezen. Ik heb een termijn van drie weken gekregen voor de aanvulling. Ik had er op gerekend dat in deze periode de uitspraak van de rechtbank inzake de opgelegde dwangsom bekend was geworden, zodat ik deze in de aanvulling had kunnen betrekken. Dat is echter niet het geval.

Uw raad heeft in uw vergadering van 12 december 2012 na ampele overweging uitgesproken dat het bestemmingsplan moet worden aangepast om de bewoning van het bijgebouw te legaliseren. De feitelijke en juridische omstandigheden zijn sindsdien niet veranderd. Wij kunnen slechts constateren dat de enige verandering waarvan sprake is geweest, is de samenstelling van de gemeenteraad na de laatste verkiezingen. De politieke verhoudingen zijn veranderd en dat is in deze procedure kennelijk van wezenlijk belang geweest en heeft geleid tot een ander standpunt dan in 2012. Nu kan men als burger niet om politieke ontwikkelingen heen maar van de andere kant is het voor de direct belanghebbenden in deze zaak, de familie Migchels uitermate zuur, - ik zal die term maar gebruiken- om in een zaak als deze, die bestuurlijk en politiek van zeer beperkte aard en omvang is, de dupe te worden van een politieke ontwikkeling.

Dit is nog te meer nu een belangrijk onderdeel van de voorbereiding voor de gevraagde aanpassing van het bestemmingsplan, te weten de anterieure overeenkomst al aan Migchels was aangeboden en het alleen nog een kwestie was van het zetten van de handtekeningen onder het definitieve exemplaar. Ik verwijs naar mijn brief van 15 september 2014 nummer B1436001 aan het college van burgemeester en wethouders (bijlage 1) waarin ik op een aantal relevante aspecten ben ingegaan. Ik heb in deze brief onder meer aangegeven welke wijzigingen/ aanvullingen Migchels graag in de overeenkomst aangepast wilde hebben. Dit zijn wijzigingen van zeer ondergeschikte aard en het kan niet zo zijn dat deze het breekpunt zijn geweest om alsnog af te zien van de aanpassing van het bestemmingsplan.

*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

Ter informatie stuur ik ook mee een toelichting op de voorgenomen bestemmingswijziging die ik op 12 september 2014 heb opgesteld. De belangrijke relevante aspecten van de zaak zijn hierin duidelijk verwoord. Ik verwijs naar bijlage 2.

In het besluit om het verzoek af te wijzen, is onder andere aangegeven dat de bestemmingswijziging in strijd zou zijn met de provinciale verordening ruimte. Dit is niet meer dan een stelling: er is niet onderzocht of in dit concrete geval, gezien alle relevante omstandigheden, deze verordening inderdaad een absolute barrière is voor de gevraagde bestemmingswijziging gericht op het legaliseren van de bestaande situatie en niet meer dan dat: geen volwaardige tweede woning met de mogelijkheid om de inhoud te vergroten, geen mogelijkheid voor extra bijgebouwen, geen planologische splitsing van het perceel en ook geen eigen uitweg op de Rooijseweg.

Tenslotte vraag ik nog uw aandacht voor artikel 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening dat de mogelijkheid biedt om in voorkomende gevallen persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor de bewoning van het bijgebouw en dit te koppelen aan de eigenaar van de woning Rooijseweg 16, de heer C.A.L.P. Migchels, de zoon van mevrouw Migchels. Hij is door de familie namelijk aangewezen als de opvolgend eigenaar van het bijgebouw met ondergrond.

Hoogachtend,



Mr. A.A.M. van der Aa

bijlage 1
Juridisch Adviesbureau
van der Aa b.v.

Burgemeester en wethouders van Laarbeek
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

Uw referentie: Z-11011008

Ons Kenmerk: B1436001

Datum: 15-09-2014

Betreft: Voorstel Rooijseweg 16/16a

Geacht college

Bij brief van 4 juni 2014 met het boven vermeld kenmerk hebt u mevrouw M.T. Migchels- van Duijnhoven in kennis gesteld van uw voornemen om een last onder dwangsom op te leggen om te bewerkstelligen dat de zelfstandige bewoning van het bijgebouw Rooijseweg 16a wordt beëindigd. Op dit voornemen heeft mevrouw Migchels al een eerste reactie gegeven en op haar verzoek leg ik thans het volgende aan u voor. Uw besluit om handhavend op te treden is mede ingegeven door het daartoe strekkend verzoek van de heer Van Duijnhoven die op het aangrenzend perceel een agrarisch bedrijf exploiteert. Hij heeft de vrees uitgesproken dat zijn bedrijfsvoering belemmerd kan worden als de bewoning wordt voortgezet.

Het ziet er naar uit dat er een doorbraak kan worden bereikt. De heer Van Duijnhoven en mevrouw Migchels hebben inmiddels met elkaar gesproken en dit heeft er toe geleid dat beiden de wens hebben uitgesproken om een oplossing te bereiken die voor beide partijen acceptabel is. Een oplossing waarbij de zelfstandige bewoning kan worden voortgezet zonder dat dit ten koste gaat van de exploitatiemogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Mevrouw Laurijsen van Achmea Rechtsbijstand die de belangen van de heer Van Duijnhoven behartigt heeft desgevraagd te kennen gegeven met een dergelijke oplossing te kunnen instemmen mits de gemeente hiermee ook akkoord gaat en een sluitende regeling in het bestemmingsplan buitengebied opneemt.

Op verzoek van mevrouw Migchels heb ik een en ander uitgewerkt in een notitie. Deze is vorige week dinsdag 9 september besproken tijdens een overleg op het gemeentehuis. Hierbij waren aanwezig: de heer Van der Wal en mevrouw Bussers namens de gemeente, de heer Van Duijnhoven, mevrouw Migchels, haar zoon Pieter en ondergetekende.

Het is een zeer constructief gesprek geweest en alle partijen hebben de wens uitgesproken om met het voorstel verder te gaan. De heer Van der Wal heeft aangegeven dat het voorstel binnen de gemeentelijke organisatie zal worden besproken en dat het ook wordt voorgelegd aan de Omgevingsdienst. Als dit tot een positief resultaat leidt kan het voorstel worden opgenomen in een komende herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Bij deze bied ik u het voorstel formeel aan met het verzoek dit in behandeling te nemen zoals tijdens het overleg is toegezegd.

Verder vraag ik nog uw aandacht voor de volgende punten.

Regeling bestemmingsplan

Zoals ik in de notitie heb aangegeven, kan de gewenste oplossing bereikt worden door in het bestemmingsplan buitengebied een functie- aanduiding op te nemen die aangeeft dat op het perceel Rooijseweg 16/16a zelfstandige bewoning van het bestaande bijgebouw is toegestaan in de aard en omvang zoals deze plaatsvindt op de datum van ter inzage legging van het ontwerp- bestemmingsplan waarin deze aanpassing is opgenomen.

De regeling zal onderdeel uitmaken van de bestemming Wonen die is geregeld in artikel 26. Een regeling zou er als volgt kunnen uitzien.

Bestemmingsomschrijving

Deze aanvullen met:

h zelfstandige bewoning van het bestaande bijgebouw op het perceel Rooijseweg 16/16a ter plaatse van de aanduiding 'bewoning bijgebouw toegestaan'

Door een specifieke gebruiksregel van de volgende strekking toe te voegen, is de regeling compleet

26.4.4 Zelfstandige bewoning bijgebouw

Op het perceel Rooijseweg 16/16a is zelfstandige bewoning van het bestaande bijgebouw toegestaan in de aard en omvang zoals deze plaatsvindt op de datum van ter visie leggen van het ontwerp- bestemmingsplan Buitengebied- 2^e herziening.

Ik ben er van uit gegaan dat de onderhavige aanpassing wordt meegenomen bij de tweede herziening, mocht dit anders zijn dan zal de formulering uiteraard moeten worden aangepast.

Anterieure overeenkomst

Mevrouw Migchels heeft in een eerder stadium enkele kanttekeningen c.q. opmerkingen gemaakt bij de aan haar toegezonden anterieure overeenkomst. Ik kan u wat dit betreft thans het volgende laten weten.

Het eerder uitgesproken voorbehoud ten aanzien van artikel 9 Planschade verval. Deze bepaling kan gehandhaafd blijven en wordt geaccepteerd. De planschadeovereenkomst zal worden ondertekend. Deze dient evenals de anterieure overeenkomst te worden aangepast omdat het uitgangspunt niet meer is het opnemen in het bestemmingsplan van een tweede woning maar dat kan worden volstaan met de bepaling dat zelfstandige bewoning van het bijgebouw wordt toegestaan.

Het doel met het oog waarop de overeenkomst wordt afgesloten, kan anders worden geformuleerd omdat het niet meer gaat om een volwaardige tweede woning binnen het bestemmingsvlak maar om het toestaan van zelfstandige bewoning van het bijgebouw.

Ik stel voor om aan het onderdeel 'in aanmerking nemende dat' het volgende toe te voegen.

- Dat er inmiddels echter overleg heeft plaatsgevonden tussen mevrouw Migchels, de heer Van Duijnhoven, bewoner/ eigenaar van het perceel Rooiseweg 14 en de gemeente Laarbeek wat ertoe heeft geleid dat niet meer geopteerd wordt voor een woonbestemming met twee

*Juridisch Adviesbureau
van der Aa b.v.*

woningen maar dat kan worden volstaan met het toevoegen aan artikel 26 van het bestemmingsplan Buitengebied van de bepaling dat op het perceel Rooijseweg 16/16a ter plaatse van de aanduiding 'bewoning bijgebouw toegestaan' zelfstandige bewoning van dit bijgebouw wordt toegestaan

Artikel 3

- Wederpartij wil op het perceel Rooijseweg 16/16a te Mariahout de bestemming gewijzigd zien in die zin dat aan artikel 26 van het bestemmingsplan Buitengebied de bepaling wordt toegevoegd dat op het perceel Rooijseweg 16/16a ter plaatse van de aanduiding 'bewoning bijgebouw toegestaan' zelfstandige bewoning van dit bijgebouw wordt toegestaan.

Planschadeovereenkomst

Ik stel voor om na het tweede gedachtestreepje "dat de gemeenteraad..... te verlenen" het volgende toe te voegen

- Dat er inmiddels echter overleg heeft plaatsgevonden tussen mevrouw Migchels, de heer Van Duijnhoven, bewoner/ eigenaar van het perceel Rooiseweg 14 en de gemeente Laarbeek wat ertoe heeft geleid dat niet meer geopteerd wordt voor een woonbestemming met twee woningen maar dat kan worden volstaan met het toevoegen aan artikel 26 van het bestemmingsplan Buitengebied van de bepaling dat op het perceel Rooijseweg 16/16a ter plaatse van de aanduiding 'bewoning bijgebouw toegestaan' zelfstandige bewoning van dit bijgebouw wordt toegestaan

Namens cliënte verzoek ik u de procedure in gang te zetten en te besluiten om af te zien van handhavend optreden.

Bij deze brief zijn de volgende bijlagen gevoegd:

- 1 Gespreksnotitie d.d. 9 september 2014 met twee bijlagen.
- 2 Onderbouwing van c.q. toelichting op bestemmingswijziging

Hoogachtend



Mr. A.A.M. van der Aa

Toelichting bij bestemmingswijziging Rooijseweg 16/ 16a

1. Inleiding

Bij de woning op het perceel Rooijseweg 16/ 16a te Mariahout staat een bijgebouw dat al vanaf 1950 in gebruik is voor zelfstandige bewoning. Deze situatie is tot stand gekomen met mondelinge toestemming van de toenmalige burgemeester Mostermans. Ook zijn opvolger Van Hout was bekend met de situatie. De woning Rooijseweg 16a is vervolgens in 1964 in gebruik genomen als woning door de heer en mevrouw Migchels- van Duijnhoven en mevrouw van Duijnhoven- van Lankveld (de moeder van mevrouw Migchels- van Duijnhoven). Begin zestiger jaren was er sprake van grote woningnood en dus was dit ook voor de gemeente een goede oplossing.

De heer en mevrouw Migchels- van Duijnhoven hebben hier tot hun verhuizing in 2001 naar het Servaasplein onafgebroken gewoond.

Inmiddels wordt het bijgebouw bewoond door personen die geen binding hebben met de familie Migchels. De oudste zoon van deze familie bewoont het hoofdgebouw, de woning Rooijseweg 16.

Het bijgebouw heeft het eigen nummer 16a en al sinds jaar en dag worden ter zake de gebruikelijke gemeentelijke belastingen geheven.

De bewoningssituatie is feitelijk gehandhaafd maar nooit juridisch vastgelegd in een bestemmingsplan. Vanwege onbekendheid met de materie heeft de familie Migchels hier nooit om gevraagd, zij zijn er van uitgegaan dat er ter plaatse blijvend gewoond mocht worden.

2. Gedoogbesluit en handhavingsactie

In het kader van de voorbereiding van het huidige bestemmingsplan Buitengebied is de situatie wel in beeld gebracht en hebben controlebezoeken plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot diverse correspondentie in 2009 en 2010 waaronder een bestuurlijke waarschuwing van 1 april 2010 kenmerk 2009/0120 om de bewoningssituatie te beëindigen.

Vervolgens is een traject in gang gezet wat geleid heeft tot een gedoogbesluit dat op 9 juni 2011 is genomen. Hierin is aangegeven dat de bewoning nog tien jaar zou mogen worden voortgezet. Naar aanleiding hiervan heeft de familie Migchels diverse acties ondernomen om gedaan te krijgen dat de gemeente erkent dat de bewoning rechtmatig plaatsvindt en dat er geen aanleiding is voor handhavend optreden en evenmin voor gedogen gedurende een beperkte periode van tien jaar. In dit kader is met feiten onderbouwd dat de bewoningssituatie onder het overgangsrecht valt en dus rechtmatig is.

3. Overgangsrecht

De bewoningssituatie bestond dus al voordat de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met daarin de verplichting voor gemeenten om een bestemmingsplan vast te stellen voor het buitengebied, in 1964

in werking trad. Sindsdien zijn er meerdere bestemmingsplannen vastgesteld, waarin de locatie Rooijseweg 16/ 16a is opgenomen zonder dat er een regeling was getroffen voor de zelfstandige bewoning van het bijgebouw. De overgangsregeling in de oudere bestemmingsplannen was zodanig geformuleerd dat strijdig gebruik dat bestond op het moment van onherroepelijk worden van het desbetreffende bestemmingsplan mocht worden voortgezet, ongeacht de vraag of het gebruik in overeenstemming was met het voorgaande bestemmingsplan. Later is dit veranderd en mag strijdig gebruik alleen worden voortgezet als het in overeenstemming was met het voorgaande bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Dit laatste is hier het geval, de bewoning heeft op een enkele korte onderbreking na onafgebroken plaatsgevonden. Er is dus sprake van regulier, niet persoonsgebonden overgangsrecht.

Standpunt gemeenteraad

De zaak is ook besproken in de gemeenteraad en in de voorbereidingscommissie. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 12 december 2012 het standpunt ingenomen dat er sprake is van overgangsrecht en heeft tegelijkertijd besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming in een woonbestemming waarbij twee woningen in het bouwvlak zijn toegelaten.

Ter uitvoering van dit besluit hebben burgemeester en wethouders de voorbereiding van de bestemmingswijziging ter hand genomen. Aan mevrouw M. Migchels- Van Duijnhoven, die eigenaar is van het bijgebouw met ondergrond is in het voorjaar van 2014 een anterieure overeenkomst voorgelegd alsmede een planschadeovereenkomst.

In april 2014 heeft Achmea Rechtsbijstand namens de heer H.A.M. van Duijnhoven, Rooijseweg 14 bij burgemeester en wethouders een verzoek ingediend om handhavend op te treden tegen de bewoning omdat het gedoogbesluit zou zijn vervallen vanwege het niet meer voldoen aan de daarin opgenomen randvoorwaarden. Een van de argumenten voor het verzoek om handhavend optreden was de vrees van de heer Van Duijnhoven dat de exploitatie van zijn agrarisch bedrijf mogelijk belemmeringen zou kunnen ondervinden als gevolg van deze bewoning.

3. Oplossingsrichting

Nadien is er overleg geweest tussen Van Duijnhoven en Migchels waarbij beide partijen de intentie hebben uitgesproken om te proberen een oplossing te bereiken die inhoudt dat de bewoning kan worden voortgezet en waarbij de bedrijfsvoering niet wordt belemmerd.

Migchels heeft geen behoefte aan een volwaardige tweede woning op het perceel die volgens de regels nog zou mogen worden uitgebreid tot 600m³ en waarbij ook nog een bijgebouw van 100m² mogelijk zou zijn. Volstaan kan worden met het vastleggen van de bestaande situatie. Dit kan geregeld worden door in het bestemmingsplan voor het perceel in kwestie de aanduiding op te nemen 'zelfstandige bewoning bijgebouw' toegestaan en in de regels de volgende specifieke gebruiksregel toe te voegen:

“Op het perceel Rooijseweg 16/16a is zelfstandige bewoning van het bestaande bijgebouw toegestaan in de aard en omvang zoals deze plaatsvindt op de datum van ter visie leggen van het ontwerp- bestemmingsplan Buitengebied- 2^e herziening.”

Dit betekent dat de bebouwingssituatie op het perceel grotendeels wordt bevroren, omdat de maximaal toegestane oppervlakte van 100m² voor bijgebouwen al is bereikt. Wel kan de woning nog bij recht met 80m³ worden uitgebreid tot het maximum van 600m³.

Ondanks de zelfstandige bewoning blijft het bijgebouw bestemmingsplantechnisch aangemerkt als bijgebouw bij het hoofdgebouw, de woning met het huisnummer 16.

4. Relatie tot agrarisch bedrijf Rooijseweg 14

Overgangsrecht

Als een gebruiksvorm onder het overgangsrecht valt, is er sprake is van een bestaande legale situatie waarmee rekening moet worden gehouden bij het bepalen van de exploitatiemogelijkheden van het naastgelegen agrarisch bedrijf. Bij veehouderijen, waarvan hier sprake is, is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) uit het oogpunt van milieu van groot belang.

Een bijgebouw dat op grond van het overgangsrecht en dus legaal voor bewoning wordt gebruikt is een geurgevoelig object in de zin van de Wgv. Immers er is dan sprake van een gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze rechtmatig wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Zo is het begrip omschreven in artikel 1 van de Wgv.

In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak zijn diverse uitspraken gedaan over de vraag of er sprake is van geurgevoelige objecten. Als zodanig zijn bijvoorbeeld aangemerkt:

- Woonunit die op basis van persoonsgebonden overgangsrecht mag worden bewoond, nr. 201210676 (Montferland). Als er sprake is van regulier, niet persoonsgebonden overgangsrecht geldt hetzelfde.
- Een gebouw dat in juridisch-planologisch opzicht mag worden gebruikt voor bewoning, nr. 201200275 (Gemert - Bakel). Zowel bij persoonsgebonden overgangsrecht als bij het reguliere gebruiksovergangsrecht is dit het geval.

Planologische mogelijkheden

De bestemming van het perceel is Wonen. Er is geen bouwvlak toegekend waarbinnen het hoofdgebouw zou moeten worden gerealiseerd maar de plaats van de bestaande woning is bepalend. De inhoud van de woning is 520m³, deze mag een inhoud hebben van maximaal 600m³. Herbouw op de bestaande fundering is mogelijk waarbij uitbreiding tot 600m³ bij recht is toegestaan. Deze uitbreiding dient aansluitend aan de bestaande woning te worden gerealiseerd. Dit kan aan de achterzijde gebeuren zodat ook een deel van het huidige bijgebouw bij de woning kan worden getrokken totdat de inhoud van 600m³ is bereikt.

Het voorgaande betekent dat het planologisch rechtstreeks mogelijk is om de woning Rooijseweg 16 aan de achterzijde uit te breiden tot op een gedeelte van de plaats van het bijgebouw. Bij een hoogte van 4 m¹ zou nog een uitbreiding mogelijk zijn van 20m².

In de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan is bepaald dat een bijgebouw niet mag worden gebruikt voor bewoning. Maar het is wel toegestaan om een bijgebouw zodanig te gebruiken dat er sprake is van een verblijfsfunctie waardoor er ook sprake is van een geur- en anderszins hindergevoelig object.

Binnen de bestemming Wonen zijn aan huis verbonden beroepen of bedrijven *bij recht* toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 45m². Ook een bijgebouw mag als zodanig worden gebruikt. Dit betekent dat 45m² van het bijgebouw hiervoor mag worden ingericht en gebruikt. Stel dat de bewoning wordt beëindigd dan staat niets er aan in de weg dat de hoofdbewoner van Rooijseweg 16 in het bijgebouw een kantoor vestigt, waar de gehele dag mensen werken. Dan is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt evenzeer sprake is van een geur- en anderszins hindergevoelig object als wanneer er sprake is van bewoning.

Bij het bepalen van de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf Rooijseweg 14 moet er rekening mee worden gehouden dat in het bijgebouw te allen tijde een geur- of anderszins hindergevoelige functie met een oppervlakte van 45m² kan worden gerealiseerd.

De conclusie is gerechtvaardigd dat de exploitatiemogelijkheden van het bedrijf niet worden belemmerd als de zelfstandige bewoning in het bestemmingsplan wordt geregeld zoals hier is voorgesteld.

5. Vervolgprocedure

De voorgestelde oplossing is op 9 september 2014 aan de hand van een gespreksnotitie besproken tijdens een overleg op het gemeentehuis waarbij aanwezig waren:

- De heer Van der Wal en mevrouw Bussers van de gemeente Laarbeek
- De heer van Duijnhoven
- Mevrouw Migchels- van Duijnhoven en haar zoon Pieter
- De heer mr. van der Aa, adviseur van mevrouw Migchels en auteur van het voorstel.

Het voorstel is vervolgens uitgezet in de gemeentelijke organisatie en het is als haalbaar aangemerkt zodat het aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd. De gemeente heeft met mevrouw Migchels een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening alsmede een planschadeovereenkomst afgesloten.

Sint-Oedenrode, 12 september 2014

Mr. A.A.M. van der Aa Juridisch adviesbureau van der Aa bv

Bijlage 5

Verweerschrift voor de commissie Bezwaarschriften

1. Bezwaar van de heer Van der Aa van juridisch adviesbureau
Van der Aa namens mevrouw M.T. Migchels – Van Duijnhoven
2. Ontvangstdatum 19 juli en 9 augustus 2016
3. Bestreden besluit 14 juni 2016
4. Soort Regeling afwijzen verzoek bestemmingsplanwijziging
5. Rapporteur D. Bussers - Crielaars
6. Datum rapport 25 augustus 2016
7. Bijlagen (zie inventarisatielijst)

1. Bestreden besluit

Op 21 april 2016, verzonden 14 juni 2016, heeft de gemeenteraad besloten geen medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming aan de Rooijseweg 16/16a in Mariahout te wijzigen inhoudende het opnemen van de aanduiding 'zelfstandige bewoning bijgebouw toegestaan'.

2. Juridische grondslag

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet ruimtelijke ordening.

3. Andere belanghebbenden

N.v.t.

4. Historie en feiten

Onderhavig dossier kent reeds een lange voorgeschiedenis. Al tientallen jaren is er sprake van bewoning van een bijgebouw op het adres Rooijseweg 16a in Mariahout dat zonder de benodigde vergunning is opgericht. In het kader van de herziening buitengebied 2008 is de betreffende situatie geconstateerd en is het handhavingstraject opgestart. In eerste instantie is besloten de situatie tien jaar te gedogen om de eigenaar een overgangstermijn te gunnen om de situatie te herstellen. De eigenaar ging hier echter niet mee akkoord en heeft, zonder succes, bezwaar gemaakt tegen dit besluit. Daaropvolgend is een verzoek ingediend bij de gemeenteraad om de tweede woning te legaliseren. De buurman vreesde voor beperking van zijn bedrijfsvoering een deed daarop een handhavingsverzoek. Het handhavingstraject is vervolgens voortgezet en op 2 september 2016 heeft de rechtbank het beroep tegen de last onder dwangsom ongegrond verklaard. Inmiddels is hoger beroep ingesteld.

5. De ontvankelijkheid van het bezwaar

Het bezwaarschrift is op 19 juli 2016 ontvangen, aangevuld op 6 augustus 2016 en derhalve ingediend binnen de in de Algemene wet bestuursrecht genoemde bezwarentermijn van 6 weken. Aangezien ook voor het overige wordt voldaan aan de in de Algemene wet bestuursrecht genoemde vereisten voor het in behandeling nemen van een bezwaarschrift, kan geconcludeerd worden dat bezwaarmaker in zijn bezwaar kan worden ontvangen.

6. Het bezwaarschrift

Bezwaarmaker voert de volgende gronden aan:

1. Er is sprake van overgangsrecht.
2. Er kan wel degelijk sprake zijn van een bestaande situatie in de zin van artikel 2 lid 3 sub b van de Verordening ruimte. De procedure tegen het handhavingsbesluit loopt nog.
3. Het bijgebouw is vanaf het begin dat bewoning plaatsvond altijd ingericht geweest voor zelfstandige bewoning.
4. Bestemmingsplantechnisch blijft er sprake van één (bouw)perceel.
5. Er is geen sprake van nieuwvesting. Feitelijk is er al tientallen jaren sprake van een bestaande situatie.
6. Het standpunt van de ODZOB is niet correct. Dit heeft u bij brief van 22 oktober 2014, nummer B1436002 weerlegd.
7. BRO heeft juridisch-technisch onderzocht of het mogelijk is om in een bestemmingsplan te regelen dat een bijgebouw voor zelfstandige bewoning kan worden bestemd. BRO heeft zich niet uitgesproken over het advies van de omgevingsdienst.
8. Er is geen sprake van precedentwerking.
9. De raad zou op 12 december 2012 hebben uitgesproken dat het bestemmingsplan moet worden aangepast om de bewoning van het bijgebouw te legaliseren. Door de veranderde politieke verhoudingen is het standpunt gewijzigd. Er was een anterieure overeenkomst aangeboden. Bezwaarmaker stelde enkele ondergeschikte aanpassingen voor. Deze aanpassingen kunnen niet het breekpunt zijn om alsnog af te zien van de aanpassing van het bestemmingsplan.
10. Tenslotte wordt gewezen op artikel 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening dat de mogelijkheid biedt om in voorkomende gevallen persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor de bewoning van het bijgebouw en dit te koppelen aan de eigenaar van de woning Rooijseweg 16, daar hij is aangewezen als opvolgend eigenaar van het bijgebouw met ondergrond.

7. Nieuwe feiten en omstandigheden

Bij besluit van 25 november 2015 is een last onder dwangsom opgelegd inhoudende het strijdige gebruik van het (bij)gebouw op het perceel Rooijseweg 16a te staken en gestaakt te houden en binnen twaalf maanden na de verzenddatum het zonder vergunning gerealiseerde bouwwerk op dit perceel te verwijderen dan wel terug te brengen tot hetgeen maximaal vergunningvrij gerealiseerd kan worden. Op 2 september 2016 heeft de rechtbank het beroep tegen dit besluit ongegrond verklaard.

Tijdens de zitting op 27 mei 2016 heeft eiser aangegeven dat de woning in de jaren '50 is gebouwd door de bewoner van Rooijseweg 14 in Mariahout. Mede door deze informatie is onderzocht of er sprake is van een legale woning. Er is op 9 mei 1951 vergunning verleend voor het bouwen van een opfokplaats voor kuikens. Uit de bijbehorende tekening is niet op te maken of dit de huidige woning Rooijseweg 16 of het bijgebouw 16a betreft. Mocht het gaan om het bijgebouw dan ontbreekt op de tekening de woning Rooijseweg 16. Het gaat om een gebouw van 6 bij 8 meter, dus het zou kunnen dat dit vergund is als opfokplaats. Op 1 september 1978 is een vergunning verleend voor 'verbouwing van een woonhuis'. De bestaande situatie op de tekening gaat uit van een gebouw van

10,5 bij 8 meter. In de aanvraag is op 6 meter een scheidingswand. Bovendien toont de voorgevel enige gelijkenis met de aanvraag van 1951. Ook het hellend dak gericht naar de weg is conform de aanvraag van 1951. Dit in tegenstelling tot het bijgebouw waarvan juist de kopgevel naar de weg is gekeerd. Het lijkt er dus op dat met deze vergunning de opfokplaats ineens een woning is geworden. Na een brand is op 20 oktober 2008 wederom vergunning verleend voor het vergroten van de woning, Rooijseweg 16 in Mariahout. Geconcludeerd kan worden dat voor het bijgebouw geen vergunning is verleend en dat de woning in eerste instantie is vergund als opfokplaats voor kippen.

8. Reactie op de aangevoerde bezwaren en eventuele nieuwe feiten en omstandigheden

1. Gesteld wordt dat er sprake is van overgangsrecht. Voor het bouwovergangsrecht verwijzen wij naar rechtsoverweging 8 van de uitspraak van 2 september 2016, SHE 16/505. Hierin is aangegeven dat: *'Zelfs wanneer zou worden aangenomen dat het huidige bijgebouw onder het bouwovergangsrecht valt, laat dit onverlet dat het overgangsrecht geen titel verschaft die een omgevingsvergunning voor een bouwwerk vervangt en het bouwwerk daardoor evenmin anderszins legaliseert. Er blijft immers een omgevingsvergunning voor bouwen vereist.'* Voor het gebruiksovergangsrecht verwijzen wij naar rechtsoverweging 28 van de uitspraak van de rechtbank. De rechtbank oordeelt dat er geen geslaagd beroep op het overgangsrecht kan worden gedaan.
2. Er zou sprake zijn van een bestaande situatie in de zin van de Verordening ruimte 2014. In artikel 2 lid 3 van de Verordening is bepaald dat, waar in de Verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, daaronder wordt verstaan:
 - a. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:
 - I. een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of
 - II. een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.
 - b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

Zowel aan punt a als aan punt b wordt, mede gelet op de nu lopende handhavingsprocedure, in ieder geval niet voldaan zodat er niet kan worden gesproken over bestaande bebouwing dan wel een bestaande planologische gebruiksactiviteit. Het verzoek heeft dan ook geen betrekking op een bestaande situatie zoals bedoeld in de Verordening.

Door het toevoegen van een nieuwe woning dan wel zelfstandige bewoning van een bijgebouw, bestaat er naast een strijd met het bestemmingsplan tevens een strijd met de Verordening. Er is immers sprake van een permanente woonvoorziening die geen verband (meer) houdt met de woning / bewoner(s) op Rooijseweg 16.

3. Door de Raad wordt niet ontkend dat het bijgebouw al geruime tijd wordt gebruikt voor bewoning. Dit wil echter niet zeggen dat zelfstandige bewoning is toegestaan, dan wel dat de Raad dit wil legaliseren.
4. Er blijft sprake van een perceel volgens het bestemmingsplan. Ook al blijft het één perceel volgens het bestemmingsplan, zoals reeds aangegeven in het besluit van 21 april 2016, wordt er geen medewerking verleend aan het verzoek om de bestemming aan de Rooijseweg 16/16a in Mariahout te wijzigen inhoudende het opnemen van de aanduiding 'zelfstandige bewoning bijgebouw toegestaan'.
5. Er zou geen sprake zijn van nieuwvesting. In het besluit van 21 april 2016 is aangegeven dat splitsing van een bestaand bouwperceel, feitelijk nieuwvesting is. De reden is dat in de Verordening de volgende definitie van nieuwvesting is opgenomen: 'vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel'. Het bijgebouw beschikt niet over een bouwvlak waar zelfstandige bewoning is toegestaan.
6. Het standpunt van de omgevingsdienst zou niet correct zijn. De omgevingsdienst geeft aan dat bij legalisatie van de bewoning sprake is van oprichting van een nieuw geurgevoelig object. Omliggende veehouderijen kunnen hierdoor beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Zij moeten voldoen aan de geurnorm op deze woning. Voor (bij-)gebouwen zonder bewoning geldt geen geurnorm. De omgevingsdienst geeft aan dat de veehouderij aan de Rooijseweg 14 wordt geschaad in haar belang. Hiervoor verwijzen wij naar de memo van de omgevingsdienst van 22 september 2016. Wij volgen de motivering van de omgevingsdienst.

Op 4 januari 2012 is omgevingsvergunning verleend voor het veranderen en in werking hebben van het agrarisch bedrijf aan de Rooijseweg 14 in Mariahout. Bij de beoordeling van de aanvraag en bijbehorende tekening is het bijgebouw niet meegenomen als geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij definieert geurgevoelig object als volgt: *'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan,..., of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf'.*

Bezwaarmaker gaat er echter van uit dat er sprake is van een bestaande situatie, daar het gebruik valt onder het overgangsrecht. Zoals eerder aangegeven heeft de rechtbank in rechtsoverweging 28 geoordeeld dat er geen geslaagd beroep op het overgangsrecht kan worden gedaan. Bovendien is er geen sprake van een legaal bouwwerk. Wij sluiten ons bij dit oordeel aan.

7. Het BRO geeft aan dat het juridisch-technisch mogelijk is het bestemmingsplan te wijzigen. Bij een bestemmingsplanwijziging dienen echter meerdere aspecten te worden meegenomen. Bovendien is de gemeenteraad niet bereid mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging.
8. Er zou geen sprake zijn van precedentwerking. Of er wel of geen sprake is van precedentwerking, laat onverlet dat de gemeenteraad niet wil meewerken aan de bestemmingsplanwijziging.
9. De gemeenteraad zou op 12 december 2012 hebben uitgesproken dat het bestemmingsplan moet worden aangepast. Dit is niet juist. Er is besloten: 'De woning aan de Rooijseweg 16a te Mariahout valt onder de overgangsbepalingen zoals beschreven in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied'. Het is echter niet aan de gemeenteraad om te beoordelen of een situatie onder het overgangsrecht valt of niet. De rechtbank heeft in rechtsoverweging 11 aangegeven dat er geen geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel kan worden gedaan, omdat er geen sprake is van uitdrukkelijke, ondubbelzinnige en ongeclausuleerde toezeggingen en/of mededelingen door het daartoe bevoegde orgaan, waaraan eiseres het gerechtvaardigde vertrouwen kon ontleen dat niet handhavend opgetreden zou worden.
10. Artikel 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor de bewoning van het bijgebouw en dit te koppelen aan de opvolgend eigenaar (huidige eigenaar van 16). Gelet op het bovenstaande is de gemeenteraad niet bereid hieraan mee te werken.

9. Conclusie

Gelet op het voorgaande blijven wij bij ons besluit geen medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming aan de Rooijseweg 16/16a in Mariahout te wijzigen door het opnemen van de aanduiding 'zelfstandige bewoning bijgebouw toegestaan'. Wij verzoeken u om te adviseren het bezwaar ongegrond te verklaren.

10. Dagtekening en ondertekening

Laarbeek, 18 augustus 2016.

De raad voornoemd,

de griffier,



M.L.M. van Heijnsbergen

de voorzitter,



F.L.J. van der Meijden

Bijlagen bij het verweerschrift

- | | |
|---|----------------------------|
| 1. Besluit Raad + brief | 21 april 2016 |
| 2. Bezwaar | 18 juli en 6 augustus 2016 |
| 3. Verzoek bestemmingsplanwijziging | 11 november 2015 |
| 4. Omgevingsvergunning Rooijseweg 14 MH | 4 januari 2012 |
| 5. Memo omgevingsdienst | 22 september 2014 |
| 6. Reactie juridisch adviesbureau | 22 oktober 2014 |
| 7. Uitspraak rechtbank | 2 september 2016 |
| 8. Luchtfoto | |

Bijlage 6

COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

ADVIES

Advies van de commissie bezwaarschriften over het bezwaarschrift dat is ingediend door **de heer A.A.M. van der Aa van Juridisch Adviesbureau van der Aa b.v., Lindendijk 31 (5491 GA) in Sint Oedenrode – namens mevrouw M.T. Migchels – Van Duijnhoven, Servaasplein 1, 5737 AT Lieshout** – tegen het besluit van de gemeenteraad van Laarbeek 21 april 2016 (verzonden 14 juni 2016), waarin de gemeenteraad besluit geen medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming aan de Rooijseweg 16/16a in Mariahout te wijzigen inhoudende het opnemen van de aanduiding "zelfstandige bewoning bijgebouw toegestaan".

Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift d.d. 18 juli 2016 van de heer Van der Aa (hierna: gemachtigde), namens mevrouw Migchels-Van Duijnhoven (hierna: bezwaarmaakster), is ontvangen op 19 juli 2016. De gronden van het bezwaar zijn door gemachtigde nader aangevuld bij schrijven van 6 augustus 2016 (ontvangen 9 augustus 2016).

Het bezwaarschrift is ingediend binnen de in de Algemene wet bestuursrecht genoemde bezwarentermijn van 6 weken.

Aangezien ook voor het overige wordt voldaan aan de in de Algemene wet bestuursrecht genoemde vereisten voor het in behandeling nemen van een bezwaarschrift, heeft de commissie bezwaarschriften geconcludeerd dat bezwaarmaakster in haar bezwaar kan worden ontvangen.

Feiten

Op het perceel Rooijseweg 16/16a in Mariahout staat een woning met een aangebouwd bijgebouw. Dit bijgebouw, met huisnummer 16a, is eigendom van bezwaarmaakster en wordt verhuurd ten behoeve van bewoning door derden. Ten aanzien van het perceel Rooijseweg 16/16a is het bestemmingsplan "Buitengebied" van kracht. Het perceel heeft hierin de bestemming "Wonen". De bewoning van het bijgebouw is in strijd met de bestemming, omdat per bouwvlak slechts één woning is toegestaan. De betreffende situatie zou pas door de gemeente zijn geconstateerd in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Op 9 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek (hierna: het college) aan bezwaarmaakster een gedoogbeschikking verstrekt. De beschikking hield in dat het college de bewoning van het bijgebouw met huisnummer 16a gedoogde voor een periode van maximaal 10 jaar onder de voorwaarde dat de omvang en het gebruik niet mag worden gewijzigd in vergelijking met de huidige omvang en gebruik. Deze gedoogbeschikking is, na een bezwaarprocedure tegen deze beschikking door

bezwaarmaakster, onherroepelijk geworden. Vervolgens heeft bezwaarmaakster de raad verzocht om de woonbestemming van het bijgebouw te wijzigen.

De heer H.A.M. van Duijnhoven, wonend op het belende perceel Rooijseweg 14 in Mariahout, exploiteert op dit perceel een veehouderij. Op 4 januari 2012 ontving de heer Van Duijnhoven (hierna: vergunninghouder) een omgevingsvergunning voor het veranderen en inwerking hebben van een inrichting met rundvee en vleesvarkens (revisie). Bij de beoordeling van de aanvraag en bijbehorende tekening is het bijgebouw niet meegenomen als geurgevoelig object.

Op 12 december 2012 deed de gemeenteraad uitspraak over het verzoek van bezwaarmaakster om de woonbestemming van het bijgebouw te wijzigen. De raad besloot dat de woning aan de Rooijseweg 16a in Mariahout onder de overgangsbepalingen zoals beschreven in het bestemmingsplan Buitengebied valt en dat het bijgebouw bij de eerstvolgende bestemmingsplanherziening positief bestemd diende te worden als "woondoeleinden". In 2014 startte het college een traject met bezwaarmaakster en gemachtigde om een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst af te sluiten. Vergunninghouder diende op 7 april 2014 een verzoek in bij het college om handhavend op te treden tegen de bewoning van het bijgebouw met huisnummer 16a en om de gedoogbeschikking in te trekken. Op 4 juni 2014 heeft het college de op 9 juni 2011 aan bezwaarmaakster verstrekte gedoogbeschikking ingetrokken en aangekondigd een handhavingstraject te starten. Naar aanleiding van het advies van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (hierna: ODZOB) van 22 september 2014, besliste het college niet meer mee te willen werken aan de bestemmingsplanherziening in het bestemmingsplan Buitengebied en brak het ingezette traject van de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst af. Het college overwoog daarbij dat de veehouderij aan de Rooijseweg 14, in geval van positief bestemmen van Rooijseweg 16a, zou worden geschaad in haar belang: de veehouderij zou vanwege de komst van een nieuw geurgevoelig object strijdig worden met de Geurverordening en vanwege het dichtstbijzijnde dierenverblijf (stal B – met vier paarden – die zou korter dan 50 meter liggen van nr. 16a) strijdig worden met het Activiteitenbesluit. Op 13 januari 2015 liet het college bezwaarmaakster weten dat het voornemens is een last onder dwangsom op te leggen in verband met de illegale bewoning op nr. 16a. Daarop heeft bezwaarmaakster op 5 maart 2015 een zienswijze ingediend waarin zij kort samengevat inging op haar stelling dat bewoning van het bijgebouw met huisnummer 16a zou vallen onder het overgangsrecht en er daarom geen sprake zou zijn van strijd met het bestemmingsplan.

Op 11 november 2015 dient bezwaarmaakster een verzoek in bij de gemeenteraad van Laarbeek voor wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied.

Op 25 november 2015 besloot het college een last onder dwangsom op te leggen inhoudende het strijdige gebruik van het bijgebouw op het perceel Rooijseweg 16a te staken en gestaakt te houden en binnen twaalf maanden na de verzenddatum het zonder vergunning gerealiseerde bouwwerk op dit perceel te verwijderen dan wel terug te brengen tot hetgeen maximaal vergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Bezwaarmaakster heeft tegen dit besluit bezwaar gemaakt en in dit bezwaar verzocht om een rechtstreeks beroep tegen dit besluit. Het college heeft hiermee ingestemd en het bezwaarschrift doorgezonden naar de rechtsbank. Op 21 april 2016 besloot de gemeenteraad geen medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming van de Rooijseweg 16/16a in Mariahout te wijzigen inhoudende het opnemen van de aanduiding "zelfstandige bewoning bijgebouwen toegestaan", omdat er geen

geslaagd beroep zou kunnen worden gedaan op het overgangsrecht en er geen sprake zou zijn van een bestaande situatie.

Op 18 juli 2016 – en aangevuld op 6 augustus en op 21 oktober 2016 – stuurde gemachtigde namens bezwaarmaakster een bezwaarschrift gericht tegen het besluit van 21 april 2016 van de gemeenteraad. In dit besluit beslist de gemeenteraad geen medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming aan de Rooijseweg 16/16a in Mariahout te wijzigen inhoudende het opnemen van de aanduiding “zelfstandige bewoning bijgebouw toegestaan”.

Op 2 september 2016 deed de rechtbank uitspraak op het collegebesluit van 25 november 2015 inzake de last onder dwangsom i.v.m. het strijdige gebruik van het bijgebouw op het perceel Rooijseweg 16a. De rechtbank oordeelde dat het beroep ongegrond was en dat het college in redelijkheid heeft kunnen besluiten tot het opleggen van de last onder dwangsom t.a.v. het bijgebouw en tot het opleggen van de last onder dwangsom t.a.v. de bewoning van het bijgebouw. De rechter overwoog onder andere dat er geen geslaagd beroep kan worden gedaan op het overgangsrecht van vorige bestemmingsplannen en ook niet op het in artikel 43 van het in de planregels neergelegde overgangsrecht omdat er geen sprake is van onafgebroken bewoning. Bezwaarmaakster is tegen deze uitspraak in hoger beroep gegaan, zo blijkt uit haar schrijven van 21 oktober 2016.

Naar aanleiding van het bezwaarschrift van 18 juli 2016 – en naar aanleiding van de aanvulling van 6 augustus 2016 – heeft het college een verweerschrift ingediend. Dit verweerschrift is bekend bij gemachtigde en bezwaarmaakster. Gemachtigde heeft op 21 oktober 2016 een reactie gegeven op het verweerschrift.

Samenvatting bezwaren / argumenten

In het bezwaarschrift van 18 juli 2016 en de aanvullingen op 6 augustus en 21 oktober 2016 kunnen de volgende bezwaren worden samengevat.

1. Er is sprake van overgangsrecht.
2. Zolang de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen uitspraak heeft gedaan, kan er nog wel degelijk sprake zijn van een bestaande situatie in de zin van artikel 2, derde lid, sub b, van de provinciale Verordening ruimte.
3. Vanaf het begin dat de bewoning plaatsvond, is er sprake geweest van zelfstandige bewoning immers het bijgebouw is altijd ingericht geweest voor zelfstandige bewoning los van voorzieningen in het hoofdgebouw.
4. Bestemmingsplan-technisch blijft er sprake van één (bouw)perceel.
5. Er is geen sprake van nieuwvesting. Feitelijk is er al tientallen jaren sprake van een bestaande situatie.
6. Het standpunt van ODZOB is niet correct. Gemachtigde verwijst naar zijn memo van 22 oktober 2016. Samengevat brengt gemachtigde o.a. naar voren dat ODZOB ervan uitgaat dat het regelen van de bestaande bewoningssituatie van het bijgebouw moet worden gezien als een geheel nieuwe situatie. Dit is niet het geval: de bewoningssituatie is op grond van het overgangsrecht toegestaan en dat betekent dat hiermee, in het kader van de milieuwetgeving / Wet geurhinder en veehouderij, rekening moet worden gehouden. Verder valt het gebruik van het bijgebouw aan de Rooijseweg 16a voor zelfstandige bewoning onder het (reguliere) overgangsrecht voor gebruik.

De veehouderij aan de Rooijseweg 14 wordt in vergelijking met de huidige situatie niet belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden als de zelfstandige bewoning van het bijgebouw Rooijseweg 16a d.m.v. een aanduiding in het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

7. Adviesbureau BRO heeft juridisch-technisch onderzocht of het mogelijk is om in een bestemmingsplan te regelen dat een bijgebouw voor zelfstandige bewoning kan worden bestemd. BRO heeft zich niet uitgesproken over het advies van de omgevingsdienst (ODZOB).
8. Er is geen sprake van precedentwerking.
9. De raad heeft op 12 december 2012 uitgesproken dat het bestemmingsplan moet worden aangepast om de bewoning van het bijgebouw te legaliseren. Door de veranderde politieke verhoudingen is het standpunt gewijzigd. Er was een anterieure overeenkomst aangeboden. Bezwaarmaakster stelde enkele ondergeschikte aanpassingen voor. Deze aanpassingen kunnen niet het breekpunt zijn om alsnog af te zien van de aanpassing van het bestemmingsplan.
10. Gemachtigde wijst op artikel 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening dat de mogelijkheid biedt om in voorkomende gevallen persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor de bewoning van het bijgebouw en dit te koppelen aan de eigenaar van de woning Rooijseweg 16 (omdat hij is aangewezen als opvolgende eigenaar van het bijgebouw met ondergrond).
11. De gemeente is minstens 50 jaar op de hoogte van de bewoning van het bijgebouw en niet vanaf 2008 bij de herziening van het buitengebied in 2008. Het college heeft in 2008, na de brand, een bouwvergunning verleend voor het hoofdgebouw op nr. 16.
12. Al jarenlang worden alle gemeentelijke lasten betaald en in 2009 is er aan het bijgebouw nog het zelfstandige huisnummer 16a toegekend.
13. De gemeente heeft veel eerder dan in 2008 een inventariserend onderzoek gedaan in het buitengebied. Dit onderzoek heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat een vergelijkbare situatie op het in de onmiddellijke nabijheid gelegen perceel Rooijseweg 12/12a al vóór 2008 is gelegaliseerd en wel in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen (dat 21 juli 1998 door de raad is vastgesteld).
14. Op Rooijseweg 12/12a heeft bij de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan splitsing plaatsgevonden. Toen de raad dit plan in 2010 vaststelde, was de regeling in de provinciale verordening ruimte op dit punt inhoudelijk niet anders dan nu het geval is. Waarom gelden voor Rooijseweg 16/16a andere maatstaven?
15. De gemeente is er debet aan dat de anterieure overeenkomst niet is ondertekend.
16. De stand van zaken m.b.t. de aanpassing van het bestemmingsplan voor Rooijseweg 16/16a is aan de orde geweest in de raadsvergadering van 4 december 2013. Wethouder Van Zeeland heeft toen aangegeven dat deze zaak niet kon worden meegenomen bij de eerste herziening van het bestemmingsplan maar dat dit zou doorschuiven naar de eerstvolgende herziening.

Hoorzitting

De openbare hoorzitting van de commissie bezwaarschriften, waarbij partijen in de gelegenheid zijn gesteld hun standpunt toe te lichten, heeft plaatsgevonden op 2 november 2016.

Op de hoorzitting zijn de heer mr. A.A.M. van der Aa van Juridisch Adviesbureau Van der Aa, mevrouw M.T. Migchels-Van Duinhoven (eigenaresse van Rooijseweg 16/16a) en de heer

Migchels verschenen. De gemeenteraad heeft zich laten vertegenwoordigen door mevrouw D. Bussers.

De commissie heeft in haar oordeelsvorming datgene wat op de zitting is besproken betrokken.

Relevante wet- en regelgeving

Het bestreden besluit moet worden beoordeeld binnen het wettelijke kader van de Gemeentewet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de provinciale Verordening Ruimte 2014, de Wet geurhinder en veehouderij, Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Algemene wet bestuursrecht en het bestemmingsplan "Buitengebied".

Artikel 1, onder 1.59 van de Verordening Ruimte 2014

Nieuwvestiging: vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel of de (af)splitsing van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel;

Artikel 2, derde lid, onder b van de Verordening Ruimte 2014 – Werking van deze verordening

3. Waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt daaronder verstaan:
 - a. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:
 - I. een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of
 - II. een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.
 - b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

Artikel 7.7 van de Verordening Ruimte 2014 - Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

Artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij

geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede

begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;

Artikel 3.2.2 van het Bro

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen:

Overgangsrecht gebruik

1. *Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*
2. *Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.*
3. *Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.*
4. *Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*

Artikel 3.2.3 van het Bro

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 3.2.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Artikel 26 van het bestemmingsplan – Bouwen

26.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- a. *De afstand van de woning tot de as van de weg, waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m.*
- b. *De afstand van de woning tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.*

26.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. *Per bouwvlak is één woning toegestaan.*
- b. *De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³.*
- c. *De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.*
- d. *De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.*

26.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. *Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd.*
- b. *De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².*
- c. *De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.*
- d. *De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.*
- e. *De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.*
- f. *Bij afbraak van een bestaand(e) vrijstaand(e) bijgebouw(en) met een oppervlakte van meer dan 100 m², mag het in sub b genoemde oppervlakte worden verhoogd met 50% van de oppervlakte van de te slopen vrijstaande bijgebouwen c.q. bijgebouw met dien verstande dat het in sub b genoemde oppervlakte niet bij de berekening mag worden betrokken en alle overtollige bebouwing in één keer moet worden gesloopt. Het maximaal toegestane gezamenlijke oppervlak van de bijgebouwen na afbraak mag niet meer bedragen dan 200 m². Deze bepaling is niet van toepassing op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.*

Artikel 43.1 van het bestemmingsplan – Overgangsrecht bouwwerken

- a. *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,*
 1. *gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
 2. *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 is teniet gegaan.*
- b. *Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.*

- c. *Het eerste lid 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.*

Artikel 43.2 van het bestemmingsplan – Overgangsrecht gebruik

- a. *Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*
- b. *Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.*
- c. *Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.*
- d. *Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*

Ingaande op de gronden / argumenten in het bezwaarschrift

1. Voor de beoordeling van het bezwaar gaat de commissie uit van het dossier en het verhandelde op de hoorzitting. De commissie dient de vraag te beantwoorden of de raad in de gegeven situatie terecht en op goede gronden tot het besluit heeft kunnen komen om geen medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming aan de Rooijseweg 16/16a in Mariahout te wijzigen inhoudende het opnemen van de aanduiding "zelfstandige bewoning bijgebouw toegestaan". De commissie overweegt daartoe het volgende.

1.1 Bezwaarmaakster heeft zich in de brief van 11 november 2015 gericht tot de gemeenteraad van Laarbeek met het verzoek om het bestemmingsplan buitengebied voor het perceel Rooijseweg 16/16a te herzien en wel in die zin dat een regeling wordt opgenomen die zelfstandige bewoning van het achter de woning huisnummer 16 gelegen gebouw met het huisnummer 16a, in aard en omvang zoals deze thans bestaat, toe te staan. Aard en omvang wil zeggen bewoning door een huishouden of vergelijkbaar samenlevingsverband binnen het bestaand gebouw dat een oppervlakte heeft van 300 m². Bezwaarmaakster beoogde hiermee niet afhankelijk te blijven van een gedoogbeleid voor tien jaar maar dat op het betreffende perceel een tweede woonbestemming wordt toegekend. Het college had op 9 juni 2011 een gedoogbeschikking aan bezwaarmaakster afgegeven voor het gedogen van het gebruik van het bijgebouw als woning op het perceel Rooijseweg 16/16a voor een periode van tien jaar.

1.2 Ter onderbouwing van dit verzoek, voerde bezwaarmaakster aan dat naar aanleiding van haar eerder verzoek om de woning in het bijgebouw te legaliseren, de gemeenteraad in zijn vergadering van 12 december 2012 al had besloten dat de woning aan de Rooijseweg 16a in Mariahout onder de overgangsbepalingen zoals beschreven in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied zou vallen. Naar aanleiding van dit raadsbesluit heeft het college een legalisatietraject in gang gezet, maar naderhand stopgezet toen het een handhavingsverzoek ontving van de eigenaar van het agrarisch bedrijf van het naast gelegen perceel Rooijseweg 14.

1.3 Op 21 april 2016 heeft de raad het verzoek van bezwaarmaakster behandeld. De gemeenteraad besloot vervolgens geen medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming aan de Rooijseweg 16/16a in Mariahout te wijzigen (inhoudende het opnemen van de aanduiding "zelfstandige bewoning bijgebouw toegestaan").

1.4 Op het besluit van 21 april 2016 volgt een toelichtende brief van de gemeenteraad van 17 mei 2016, verzonden op 14 juni 2016, waarin de gemeenteraad de motivatie geeft op zijn

19370-2016

besluit van 21 april 2016. Op de eerste plaats zou het legaliseren van de woning aan de Rooijseweg 16a in strijd zijn met de provinciale verordening Ruimte. In de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan – voor wat betreft gemengd landelijk gebied – bepaalt dat nieuwe woningen en zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen, zijn uitgesloten. Dit wordt anders indien er sprake zou zijn van een “bestaande” situatie zoals bedoeld in artikel 2, derde lid, van de provinciale Verordening Ruimte. In deze situatie is volgens de gemeenteraad geen sprake van een bestaande bebouwing dan wel van een bestaande planologische situatie. Dit standpunt heeft het gevolg dat er geen geslaagd beroep op de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan kan worden gedaan. De gemeenteraad gaat er dus van uit dat inzake Rooijseweg 16a sprake is van een toevoeging van een nieuwe woning dan wel van een zelfstandige bewoning van een bijgebouw. Dit laatste levert strijd op met het vigerende bestemmingsplan. Op de tweede plaats volgt de raad het advies van de ODZOB. Het ODZOB gaf in zijn advies aan dat bij oprichting van een nieuwe woning omliggende veehouderijen beperkt kunnen worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De veehouderij aan de Rooijseweg 14 zou geschaad kunnen worden in haar belang: op de eerste plaats vanwege de komst van een nieuw geurgevoelig object, dat strijdigheid geeft met de Geurverordening, en op de tweede plaats vanwege de afstand tussen de woning aan de Rooijseweg 16a en het dichtstbijzijnde dierenverblijf – korter dan 50 meter – dat strijdigheid geeft met het Activiteitenbesluit.

1.5 De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of de gemeenteraad op juiste gronden tot de conclusie is gekomen dat het verzoek om herziening van het bestemmingsplan moet worden afgewezen. De commissie overweegt het volgende.

1.6 Bij het nemen van een besluit inzake het wel of niet vaststellen van een bestemmingsplan komt de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toe. De raad bepaalt met andere woorden zelf, al dan niet wegens veranderde beleidsinzichten, wel of niet mee te willen werken aan een bestemmingsplanwijziging. In het onderhavige geval heeft de gemeenteraad niet mee willen werken aan de verzochte bestemmingsplanwijziging.

1.7 Artikel 7.7, eerste lid aanhef en onder a van de provinciale Verordening Ruimte bepaalt dat een bestemmingsplan, dat is gelegen in gemengd landelijk gebied (in casu is o.g.v. de Structuurvisie sprake van gemengd landelijk gebied), alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen kan toestaan. Daarnaast bepaalt artikel 7.7, eerste lid aanhef en onder b van de provinciale Verordening Ruimte dat zelfstandige bewoning van niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Voor zover bezwaarmaakster van mening is dat er sprake is van zelfstandige bewoning is de commissie van mening dat dit op grond van artikel 7.7, eerste lid aanhef en onder b van de Verordening Ruimte is uitgesloten. Voor zover bezwaarmaakster van mening is dat er sprake is van een bestaande burgerwoning is, oordeelt de commissie als volgt. Enkel bestaande burgerwoningen zijn op grond van artikel 7.7, eerste lid aanhef en onder a van de Verordening Ruimte toegestaan. Waar in de Verordening Ruimte gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang wordt daaronder op grond van artikel 3 van de Verordening Ruimte verstaan;

- a. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:
 - I. een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b van de wet; of
 - II. een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van de bestuursrechter.
- b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

De commissie is van mening dat gelet op het vorenstaande er geen sprake is van een bestaande burgerwoning. Artikel 7.7 van de Verordening Ruimte staat derhalve een bestemmingsplanwijziging zoals gevraagd door bezwaarmaakster niet toe.

Met betrekking tot het beroep op het overgangsrecht overweegt de commissie als volgt. Er ligt een uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant (SHE 16/505) waarin is geoordeeld dat het gebruik niet onder de beschermende werking van het overgangsrecht valt. De commissie is op de hoogte van het hoger beroep van bezwaarmaakster maar dit laat onverlet dat de commissie van mening is dat het oordeel van de rechter correct is.

Gezien bovenstaande is de commissie van oordeel dat het regelen van de bestaande bewoningssituatie van het bijgebouw gezien moet worden als een geheel nieuwe situatie. De commissie volgt daarmee de lijn van de ODZOB.

1.8 Gemachtigde wijst op een vergelijkende situatie aan de Rooijseweg 12/12a: op het perceel de Rooijseweg 12/12a bevinden zich twee woningen waarvan er een gerealiseerd is in een oorspronkelijk bijgebouw. Deze situatie is wél positief bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied. In het bouwdoossier Rooijseweg 12/12a is geen vrijstelling ex artikel 19 met bouwvergunning verleend voor een tweede bedrijfswoning. Voor de oorspronkelijke woning is een reguliere bouwvergunning verleend, maar voor de tweede woning op nummer 12a is geen vergunning verleend. Gemachtigde stelt dat als Rooijseweg 16a in 1998 op dezelfde wijze was meegenomen in het bestemmingsplanwijziging als Rooijseweg 12/12a, was er geen enkel probleem was geweest. Gemachtigde krijgt het gevoel dat er met twee maten gemeten wordt.

1.9 De commissie stelt vast dat het onduidelijk is en niet uit de stukken naar voren komt waarom de raad, ten tijde van het vaststellen van het vorige bestemmingsplan Buitengebied uit 1998, op het perceel Rooijseweg 12/12a twee bedrijfswoningen heeft toegestaan. De commissie overweegt in dit verband dat het bezwaarmaakster niet in de weg heeft gestaan om tijdens de totstandkoming van het vorige bestemmingsplan, gedurende de periode van het ontwerpbestemmingsplan, een zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Bezwaarmaakster heeft destijds geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Voorts overweegt de commissie dat volgens vaste jurisprudentie het gelijkheidsbeginsel niet zover strekt dat een bestuursorgaan gehouden is om in het verleden gemaakte fouten te herhalen.

1.10 Gelet op het bovenstaande is de commissie van oordeel dat de overige bezwaargronden van gemachtigde en bezwaarmaakster geen nadere bespreking behoeven.

2. De commissie is aldus van oordeel dat het bezwaar ongegrond is.

Verzoek om proceskostenvergoeding in de bezwaarprocedure

In het bezwaarschrift verzoekt bezwaarmaakster om vergoeding van de kosten op grond van artikel 7:15 Awb. Daartoe overweegt de commissie het volgende.

Ten aanzien van een eventuele vergoeding van de kosten in de bezwaarprocedure bepaalt artikel 7:15, lid 2 Awb dat de kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, door het bestuursorgaan uitsluitend worden vergoed op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Het vergoedingscriterium is opgenomen in artikel 7:15, tweede lid van de Awb. De kosten die voor vergoeding in aanmerking komen kunnen worden ontleend aan het Besluit proceskosten bestuursrecht. De beslissing op het verzoek om vergoeding maakt, voor wat de kosten van rechtsbijstand in de bezwaarschriftenfase betreft, onderdeel uit van de beslissing op het bezwaarschrift.

Een onjuiste toepassing van wettelijke regels door het college brengt met zich mee dat het bestreden besluit moet worden herroepen wegens onrechtmatigheid van het genomen besluit en die onrechtmatigheid aan het college te wijten is. Daarmee ontstaat op grond van artikel 7:15 lid 2 Awb een vergoedingsplicht van kosten van door derden verleende rechtsbijstand volgens de normering zoals die is vastgelegd in het Besluit proceskosten bestuursrecht. In dat geval dient het verzoek van de gemachtigde te worden gehonoreerd.

De juiste toepassing van wettelijke regels door het college brengt met zich mee dat het bestreden besluit in stand gehouden kan worden. Daarmee ontstaat er geen vergoedingsplicht van kosten van door derden verleende rechtsbijstand. In dat geval dient het verzoek van de gemachtigde niet te worden gehonoreerd.

De hoogte van de kosten die eventueel voor vergoeding in aanmerking komen moet worden bepaald aan de hand van de bijlage bij het Besluit proceskosten bestuursrecht. Voor zowel het indienen van een bezwaarschrift als het bijwonen van de hoorzitting van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, kent het Besluit proceskosten bestuursrecht voor ieder onderdeel één punt toe. De gemachtigde van bezwaarmaakster is op de hoorzitting verschenen, zodat twee punten kunnen worden toegekend in het geval er proceskosten worden toegekend. Uitgaande van een wegingsfactor 1 voor een zaak van gemiddeld gewicht en de waarde van € 496,00 per punt, zou een eventuele vergoeding € 992,00 bedragen.

Nu de commissie geconcludeerd heeft dat het bezwaar ongegrond is, is er geen sprake van een aan de raad te wijten onrechtmatigheid. Er bestaat dus geen recht op vergoeding van (proces)kosten in de bezwaarprocedure.

Advies

De commissie adviseert de raad om:

1. het bezwaar ongegrond te verklaren;
2. geen proceskostenvergoeding toe te kennen.

Aldus geadviseerd op 29 november 2016.

De commissie bezwaarschriften,

secretaris,



mevrouw M.C.M. Giebels-Gruijters

voorzitter,



de heer mr. C.H. van der Meij MPA

Bijlage 7

Gemeente Laarbeek
Koppelstraat 37
Postbus 190, 5740 AD Beek en Donk
0492 469 700
gemeente@laarbeek.nl
www.laarbeek.nl
IBAN: NL91 BNGH 0285 0007 21

Juridisch Adviesbureau van der Aa
Mr. A.A.M. van der Aa
Lindendijk 31
5491 GA Sint Oedenrode

datum:	20 april 2017	uw brief:	18 juli 2016	ons kenmerk:	UIT - 1749914
verzonden op:		zaaknummer:	Z - 16028732	bijlage(n):	Advies commissie bezwaarschriften
onderwerp:	Beslissing op bezwaar	behandeld door:	L. Cloudt	afschrift:	

Geachte heer van der Aa,

Bij brief van 18 juli 2016, ontvangen op 19 juli 2016, nader aangevuld op 6 augustus 2016, ontvangen op 9 augustus 2016, heeft u, namens mevrouw Migchels – van Duijnhoven, wonende Servaasplein 1 te 5737 AT Lieshout, bezwaar gemaakt tegen het besluit van onze gemeenteraad van 21 april 2016, verzonden 14 juni 2016, inzake het besluit om geen medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming aan de Rooijseweg 16/16a in Mariahout te wijzigen inhoudende het opnemen van de aanduiding "zelfstandig bewoning bijgebouw toegestaan".

Overeenkomstig het bepaalde in de "Verordening commissie bezwaarschriften" is uw bezwaarschrift ter advisering in handen gesteld van de commissie bezwaarschriften. Deze commissie heeft ons college geadviseerd over deze kwestie.

In onze vergadering van 20 april 2017 hebben wij het advies van de commissie bezwaarschriften aan de orde gehad.

Besluit

Wij hebben besloten om uw bezwaarschrift, conform het advies van de commissie bezwaarschriften ongegrond te verklaren.

Dat wil zeggen dat het besluit van 21 april 2016 gehandhaafd blijft.

Motivatie



Voor wat betreft de verder aan dit besluit ten grondslag liggende overwegingen verwijzen wij u naar de inhoud van genoemd advies van de commissie bezwaarschriften, dat u bijgaand aantreft. Het bijgevoegd advies wordt geacht te zijn ingevoegd en onderdeel uit te maken van deze beslissing op bezwaar.

Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u een beroepschrift indienen. Hoe dat moet, leest u in de bijlage.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 20 april 2017.

De raad van de gemeente Laarbeek,

de griffier,

de voorzitter,

M.L.M. van Heijnsbergen

F.L.J. van der Meijden

Contact, beroep en voorlopige voorziening

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u hiertegen een beroepschrift indienen. Voordat u dat doet adviseren wij u om eerst telefonisch contact op te nemen met naam behandelaar. Naam behandelaar bespreekt dan met u het genomen besluit. Bent u daarmee niet geholpen? Dan kunt u alsnog een beroepschrift sturen aan: De rechtbank Oost-Brabant, Sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank uw beroepschrift niet meer kan behandelen.

Een beroepschrift moet ondertekend zijn en bevat verder: uw naam en adres, de datum waarop het beroepschrift is geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden (argumenten) van het beroep. Wilt u verhinderen dat het besluit op korte termijn wordt uitgevoerd? Dien dan ook een verzoek om een voorlopige voorziening in bij de voorzieningenrechter. Een verzoek daartoe richt u aan: De Voorzieningenrechter, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt uw beroep- en verzoekschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Heeft u vragen over het indienen van een (digitaal) beroepschrift of een voorlopige voorziening? Neem dan contact op met de rechtbank Oost-Brabant, telefoon (073) 620 20 20.

