



**Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan
“Buitengebied, herziening uitspraak Raad van
State”**

***Gemeente Eersel
team Ruimte, afdeling Ontwikkeling
7 april 2021***

ZIENSWIJZEN

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening uitspraak Raad van State” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 18 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 31 maart 2021.

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 17 februari 2021 in de Staatscourant en het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Ook heeft publicatie plaatsgevonden in de Hint. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in voorliggende nota van zienswijzen samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij onze reactie en het voorstel weergegeven.

1. Zienswijze 1, Tasbroekwegje 6 te Steensel

Samenvatting zienswijze:

a. Goede ruimtelijke ordening

Bestemmingen moeten worden aangewezen op basis van een goede ruimtelijke ordening. Het is noodzakelijk dat een goede belangenafweging plaats vindt van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen. Het bevoegd gezag heeft niet deugdelijk gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het zorgvuldigheidsbeginsel moet alle kennis worden vergaard ter voorbereiding van een besluit. De nadelige gevolgen voor de belanghebbende mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de doelen die het besluit dient. Het bevoegd gezag heeft onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. De belangen van cliënten zijn onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming.

b. Geen passende bestemming

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat het gebruik van de stal voor woondoeleinden opnieuw onder het (algemeen) overgangsrecht is gebracht in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Daarmee staat vast dat de bewoning van de woning onder het overgangsrecht valt. Ook oordeelde de Afdeling dat het gebruik niet valt te kwalificeren als mantelzorg. Uit de planregeling leidt verzoeker af dat in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Zoals de woning nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is het gebruik onevenredig beperkend en niet passend. Verzoeker had namelijk in het hiervoor geldende plan een woning die viel onder het algemeen overgangsrecht waardoor verzoeker de woning had kunnen blijven verhuren/verkoopen. Door het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht is dat niet meer het geval. Hierdoor is verzoeker in feite slechter af dan wanneer de woning onder het algemeen overgangsrecht zou zijn gebracht.

Verzoeker stelt dat de woning een passende bestemming moet krijgen, dit is niet het geval in het ontwerp bestemmingsplan. Eerst moet beoordeeld worden of een uitsterfconstructie (zaakgebonden recht) mogelijk is. Bij uitzondering kan een persoonsgebonden overgangsrecht worden toegepast. Ook bij een uitsterfconstructie wordt de activiteit op termijn beëindigd omdat deze niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Een persoonsgebonden overgangsrecht is juridisch niet mogelijk omdat het gebruik als woning al tientallen jaren plaatsvindt, de bewoning gelegaliseerd is zonder een concrete tijdsduur en daardoor onder het overgangsrecht is gebracht.

In het ontwerp bestemmingsplan staat dat vanwege de tijdelijke vergunning een persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen met als reden dat ter plaatse van de woning geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege de aanwezige veehouderij. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in andere zaken al eerder beslist dat het feit dat gebruik onder een uitsterfregeling mogelijk langer blijft voortbestaan geen argument is om niet te kiezen voor een uitsterfregeling. Het feit dat gebruik langer mogelijk is onder een uitsterfregeling kan dan ook niet worden gebruikt als argument om te kiezen voor een persoonsgebonden overgangsrecht. Verder is aan de verleende vergunning geen tijdsduur gebonden. Ook dit ondersteunt de visie van verzoeker dat een zaakgebonden overgangsrecht de enige passende bestemming is. De woning moet dus bestemd worden met een uitsterfconstructie. Mocht een uitsterfconstructie niet mogelijk zijn dan moet in ieder geval een zaakgebonden overgangsrecht opgelegd worden zodat het overgangsrecht beperkt blijft op het object en niet aan de persoon.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen een termijn van 6 weken na de verplichte kennisgeving op grond van artikel 3.8 lid 1 onder b

De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft inderdaad aan dat het gebruik van de tijdelijke woning meerdere keren onder het overgangsrecht is gebracht. Daarnaast geeft de Raad van State aan dat een regeling moet worden opgenomen die passend is voor het gebruik, zoals bijvoorbeeld een uitsterfconstructie of een andere regeling.

Er is op 28 september 1988 een tijdelijke vergunning verleend om een stalruimte om te bouwen tot woning. Uit de tekening bij de tijdelijke vergunning blijkt dat het gaat om een woning voor een rustende boer. Hieruit blijkt dat het niet gaat om een permanente woning ondanks dat geen einddatum is bepaald voor de vergunning. Vervolgens blijkt uit de tekening bij de tijdelijke vergunning ook dat het gebruik gekoppeld zit aan de rustende boer. Het gaat dus om een persoonsgebonden overgangsrecht voor de rustende boer waaraan geen einddatum gekoppeld zit. Ter plaatse van de tijdelijke woning is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het is dan ook niet wenselijk dat derden de tijdelijke woning gaan bewonen. Een persoonsgebonden overgangsrecht is in dit geval de enige regeling die passend is voor het gebruik.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.

2. Zienswijze 2, Heibloem 8 te Eersel

Samenvatting zienswijze:

a. Wijzigingsplan opnemen in bestemmingsplan

Verzoeker vraagt om het wijzigingsplan voor de locatie Heibloem 8 op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied, herziening uitspraak Raad van State en vervolgens het bestemmingsplan vast te stellen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen een termijn van 6 weken na de verplichte kennisgeving op grond van artikel 3.8 lid 1 onder b

De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Op 9 september 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. Het proces is vervolgens als volgt verlopen:

- **30 september 2020: brief gemeente aan verzoekers**

Op 30 september 2020 is er vanuit de gemeente een brief gestuurd naar de verzoekers. Er zijn twee opties benoemd richting de verzoekers:

1. het aanleveren van een wijzigingsplan dat op 8 januari 2021 in het bezit van de gemeente moet zijn.
2. Middels bewijslast aantonen dat het gebruik als tuin onder het overgangsrecht valt. Deze informatie moet op 2 november 2020 in bezit van de gemeente zijn.

Omdat voor 1 juli 2021 een besluit genomen moet zijn, zijn richting de verzoekers data genoemd waarop informatie voorhanden moet zijn.

- **26 oktober 2020: telefonisch contact gemeente – adviseur verzoeker**

Tijdens dit telefoongesprek werd door de adviseur aangegeven dat ze informatie aan het verzamelen zijn om aan te tonen dat de situatie onder het overgangsrecht valt. Vanuit de gemeente is aangegeven dat er in beperkte mate rek zit in de datum om informatie aan te leveren.

- **30 november 2020: e-mail vanuit gemeente aan adviseur verzoeker**

In deze e-mail werd gevraagd wanneer de benodigde stukken komen.

- **3 december 2020: brief adviseur verzoekers aan gemeente**
In deze brief wordt aangegeven dat de verzoekers voor een wijzigingsplan willen gaan. Ze zijn daarnaast van mening dat het gebruik als tuin onder het overgangsrecht valt.
- **23 december 2020: brief gemeente Eersel aan adviseur verzoeker**
In deze brief wordt door de gemeente aangegeven dat niet is aangetoond dat de locatie onder het overgangsrecht valt en dat er uiterlijk op 1 februari 2021 een wijzigingsplan aangeleverd moet worden.
- **25 januari 2021: brief adviseur verzoeker aan gemeente**
De adviseur van de verzoeker vraagt om uitstel van de termijn om het wijzigingsplan aan te leveren. Ze geven aan uiterlijk op 28 februari 2021 het wijzigingsplan aan te leveren.
- **12 februari 2021: brief gemeente Eersel aan adviseur verzoeker**
In deze brief wordt aangegeven dat er twee mogelijkheden zijn voor het wijzigingsplan:
 - Separate procedure;
 - Meeliften in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017.
 Daarnaast wordt in deze brief aangegeven dat het bestemmingsplan Buitengebied, uitspraak Raad van State van 18 februari 2021 tot 1 april 2021 ter inzage ligt.
- **26 februari 2021: 1^e concept wijzigingsplan aangeleverd door adviseur verzoeker aan gemeente**
- **17 maart 2021: reactie op 1^e concept wijzigingsplan vanuit gemeente naar adviseur verzoeker**
De ambtelijke opmerkingen op het 1^e concept wijzigingsplan zijn doorgezet naar de adviseur van de verzoeker. Hierbij is een onderscheid gemaakt in opmerkingen die verwerkt moeten worden voordat het wijzigingsplan doorgezet kan worden naar waterschap en provincie in het kader van het wettelijke vooroverleg. Op 17 maart 2021 is er ook telefonisch contact geweest tussen de gemeente en de adviseur van de verzoeker waarin is aangegeven dat het wijzigingsplan nog mee kan in het veegplan (bestemmingsplan Buitengebied 2017, tweede herziening). Daarvoor zijn wel snel stukken nodig.
- **18 maart 2021: 2^e concept wijzigingsplan aangeleverd door adviseur verzoeker aan gemeente**
- **23 en 29 maart 2021: Heibloem 8 ingediend voor veegplan bij provincie en waterschap**
Op 23 en 29 maart 2021 zijn de stukken aangeleverd aan respectievelijk de provincie en het waterschap in het kader van het wettelijke vooroverleg. Voorafgaand is in de week van 22 maart telefonisch overleg geweest met provincie en waterschap naar de mogelijkheden om de locatie nog mee te nemen in het veegplan.

Uit voorgaande blijkt dat vroegtijdig richting de verzoeker duidelijk is gemaakt welke informatie wanneer aangeleverd moest worden bij de gemeente. De informatie is te laat aangeleverd en bovendien was de koers ingezet om het wijzigingsplan mee te laten liften in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017. In die richting zijn dan ook alle verdere processtappen gezet door de gemeente. Op dit moment moeten dan ook nog afspraken gemaakt worden met verzoeker over planschade, zijn niet alle ambtelijke opmerkingen verwerkt in het bij de zienswijze aangeleverde wijzigingsplan en ligt het wijzigingsplan momenteel voor bij provincie en waterschap in het kader van het veegplan. Het is ook onzorgvuldig om bij de vaststelling van een bestemmingsplan een substantiële wijziging door te voeren waarbij het niet mogelijk is geweest voor eenieder om zienswijzen in te dienen. Want voorgaande betekent dat belanghebbenden direct in beroep moeten bij de Raad van State wanneer zij het niet eens zijn met het wijzigingsplan.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.