



## **COMMISSIE VOOR BEZWAARSCHRIFTEN**

*Kamer Algemene Zaken*

**ADVIES** aan de raad van de gemeente Goirle met betrekking tot het bezwaarschrift van de heer C. Berrevoets tegen het raadsbesluit van 15 maart 2011 tot afwijzing van een verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen voor de bouw van een woning.

**Bijlagen: 4**

Geachte Raad,

### **1. Inleiding**

In uw vergadering van 15 maart 2011 besloot uw raad om geen medewerking te verlenen aan het verzoek van de heer Berrevoets van 7 september 2010 tot wijziging van het bestemmingsplan voor de kadastrale percelen gemeente Goirle, sectie K, nummers 398 en 930, plaatselijk bekend tussen Oude Tilburgsebaan 18 en 20 te Riel.

Dit besluit is per brief van 19 april 2011, verzonden 21 april 2011, aan aanvrager medegedeeld.

Tegen dit besluit heeft de heer C.J.M. Berrevoets, wonende aan de Oude Tilburgsebaan 20, 5133 BE te Riel, bij brief van 25 mei 2011, ontvangen 27 mei 2011, bezwaar aangetekend.

Met betrekking tot het bezwaarschrift heeft het college van burgemeester en wethouders, als zodanig conform artikel 160, lid 1, sub f Gemeentewet, handelend namens de raad, een verweerschrift ingediend, gedateerd 28 juni 2011 (verzonden 4 juli 2011).

Op 24 augustus 2011 heeft de Kamer Algemene Zaken van de commissie voor bezwaarschriften een hoorzitting gehouden over het onderhavige bezwaarschrift. Het college was tijdens de hoorzitting vertegenwoordigd door de heer Horevoorts, die uw besluit van 15 maart heeft toegelicht.

Het bezwaarschrift, het verweerschrift en het verslag van de hoorzitting treft u als bijlagen aan bij dit advies.

### **2. Ontvankelijkheid**

Het bezwaarschrift tegen uw besluit van 15 maart 2011 is ingediend binnen de daarvoor geldende termijn en voldoet ook overigens aan de in de Algemene wet bestuursrecht gestelde eisen. Mitsdien kan de heer Berrevoets in zijn bezwaren worden ontvangen.

### **3. Samenvatting van de bezwaren**

Gelet op hetgeen in het bezwaarschrift is verwoord en in de hoorzitting naar voren is gekomen kunnen de bezwaren als volgt worden samengevat.

a. Niet meewerken aan voorziening mantelzorgwoning.

Bezwaarmaker vindt het een vreemde stelling, dat door uw raad wordt aangegeven dat het bestemmingsplan enerzijds wel de mogelijkheid biedt voor een (tijdelijke) mantelzorgwoning, maar dat dit op deze locatie niet mogelijk is.

Bezwaarmaker stelt dat hij niet direct een woning wil bouwen, maar wel de zekerheid om die op termijn te kunnen realiseren, bijvoorbeeld over 10 jaar, voor mantelzorg zolang als dan nodig.

b. Doorzicht.

Bezwaarmaker stelt, dat de motivatie dat het bestemmingsplan voorziet in doorzichten naar het achterliggende Leijdal gebaseerd is op een papieren besluit (theoretische benadering) en niet op de werkelijke toestand. Immers voor het perceel staat een grote beukenhaag, met daarachter een berging van 13x6 m1 en een hoogte van ongeveer 3,5 m1. Van een doorzicht is zijns inziens dus totaal geen sprake, noch vanaf de Oude Tilburgsebaan, noch vanaf de Brokkenstraat. Hij verwijst daarbij naar het eerder door hem (bij zijn verzoek van 7 september 2010) aangeleverde fotomateriaal.

Bovendien stelt bezwaarmaker dat bij het verlenen van medewerking aan zijn verzoek juist doorzicht ontstaat naar het achtergelegen gebied, daar zijn voorstel een woning betreft van beperkte omvang en hoogte. Ook zal de woning gerealiseerd worden aan de zijde van Oude Tilburgsebaan nr. 20, waardoor er – door de aanleg van een inrit naar het achtergelegen eigendom - een openheid tussen Oude Tilburgsebaan nr. 18 en de nieuwe woning zal worden geschapen.

c. Bebouwing in openingen.

Bezwaarmaker wenst enige uitleg over de motivatie, dat sommige openingen zich wel lenen voor bebouwing, maar dat daar terughoudend mee wordt omgegaan.

d. Compensatie.

Bezwaarmaker stelt, dat er in tegenstelling tot de motivatie van uw besluit, wel sprake is van te compenseren bouwwerken. Hij zou daarvoor de berging willen inbrengen, en verwijst tevens naar een voormalig kippenhok groot 10x40 m1, dat in 1981 is afgebroken, maar dat nooit is afgemeld en herbouwd. De berging en het (voormalige) kippenhok wenst hij alsnog in te brengen. Overigens heeft bezwaarmaker in het kippenhok zelf geen kippen meer gehouden.

e. Niet medewerken aan wijziging bestemmingsplan.

Bezwaarmaker is van mening, dat wel dient te worden meegewerkt aan een wijziging in het bestemmingsplan op korte termijn. Op zijn minst wenst hij een toezegging, dat te zijner tijd bij de volgende periodieke herziening zijn perceel sectie K nummer 398 (deels) wordt meegenomen in het bestemmingsplan "Kom Riel", zodat hij bijvoorbeeld in het jaar 2020 daarop een mantelzorgwoning kan krijgen.

Samenvattend is bezwaarmaker van mening, dat het oorspronkelijke afwijzende besluit niet in stand kan blijven, en dient te worden herzien.

#### 4. **Reactie namens het college op de bezwaren**

Aan de hand van het verweerschrift en hetgeen namens u tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht kan die reactie als volgt worden samengevat.

Perceelsverwijzing:

Abusievelijk is in de aanvraag en het bestreden besluit verwezen naar perceel sectie K nummer 930. Dit moet zijn perceel sectie F nummer 930. Deze omissie dient in het kader van de heroverweging op het bezwaar te worden hersteld.

Ad a: Mantelzorgwoning.

Het college gaat ervan uit dat bezwaarmaker met de woorden "deze locatie" de beide percelen sectie F, nummer 930, en sectie K, nummer 398, bedoelt. Dat betekent dat de bestemmingsplannen "Kom Riel" en "Buitengebied" van toepassing zijn. Beide bestemmingsplannen kennen in de planvoorschriften een nagenoeg gelijklopende ontheffingsmogelijkheid ten behoeve van mantelzorg, inhoudende dat: burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksvoorschriften van de aangrenzende gronden, ontheffing kunnen verlenen ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits het een bijgebouw betreft behorende bij een woning binnen een bestemming waarbinnen een permanente (bedrijfs)woning is toegestaan.

Dit betekent volgens verweerder dat op het perceel sectie K, nummer 398, dat in het bestemmingsplan "Buitengebied" ligt en daarin is bestemd tot "Agrarisch- Landschaps- en Natuurwaarden", binnen welke bestemming woningen niet zijn toegestaan, een mantelzorgwoning niet is toegestaan.

Dit geldt in beginsel niet ten aanzien van het perceel sectie F, nummer 930, dat is begrepen in het bestemmingsplan "Kom Riel" en daarin is bestemd tot "Woondoeleinden". Of ook daadwerkelijk medewerking kan worden verleend is afhankelijk van de uitkomst van de toetsing aan de in artikel 30 van de planregels van het bestemmingsplan "Kom Riel" genoemde criteria (o.a. medische indicatie, totaal aan m2 bijgebouwen).

Verder is als verweer aangevoerd, dat bezwaarmaker in zijn oorspronkelijke verzoek duidelijk aangaf een kleine seniorenwoning te beogen, en dat zijn verzoek daarom is beschouwd als een verzoek voor het realiseren van een *permanente woning*. Een mantelzorgwoning daarentegen, zoals bedoeld in de vrijstellingsbepaling, gaat over het realiseren van een afhankelijke woonruimte, gekoppeld aan de hoofdwoning qua gebruik en functie, en met een directe koppeling tussen mantelzorger en mantelzorgontvanger. Wanneer de mantelzorg eindigt, eindigt ook de voorziening, en dient de mantelzorgwoning te worden teruggebracht in de staat van bijgebouw.

Overigens mag een afhankelijke mantelzorgwoning zowel als aanbouw als als vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd, mits daarvoor de vereiste vrijstelling van de gemeente is verkregen.

Ad b: Doorzicht.

De omstandigheid, dat een bijgebouw en een beukenhaag aanwezig zijn, neemt niet weg dat het daarachter gelegen buitengebied nog steeds kan worden ervaren. Deze openheid vindt ook erkenning in de begrenzing van het bestemmingsplan, waarin het tot landelijk gebied wordt gerekend en waar bebouwing ter plaatse niet is toegestaan.

De stedenbouwkundige notitie "Inbreidingsmogelijkheden kom Riel" (hierna: inbreidingsnotitie) regelt het al dan niet mogen bouwen van nieuwe woningen, en beschermt daarmee de openheid voor deze locatie voor de toekomst. De in de notitie opgenomen zichtlijnen zijn o.a. gebaseerd op historische situaties, zoals ook weergegeven in figuur 2 van de notitie. Op perceel sectie K nummer 398 is geen bouwblok aanwezig, noch een agrarisch bedrijf gelegen, het is niet waarschijnlijk dat de aanwezige schuur tot in lengte der jaren blijft bestaan, en een beukenhaag wordt sowieso niet aangemerkt als een permanent gegeven.

Ad c: Bebouwing in openingen.

Verweerder stelt dat de omstandigheden, onder welke openingen zich al dan niet lenen voor bebouwing, voldoende duidelijk blijken uit de inbreidingsnotitie.

Bij de voorbereiding van die notitie is door de gemeente geïnventariseerd welke open plekken als meer of minder waardevol worden aangemerkt, en waar derhalve geen of eventueel wel woningbouw mogelijk is. Daarbij gelden nog voorwaarden, zoals afstand tot de perceelsgrens, afstand tot andere bebouwing etcetera.

Bij de door bezwaarmaker beoogde bouwlocatie, plaatselijk bekend tussen Oude Tilburgsebaan 18 en 20 te Riel, is er sprake van een beschermde zichtlijn naar het achterliggende beekdal. Dat blijkt ook uit de pijl op figuur 7 uit de inbreidingsnotitie, in combinatie met de beschrijving op pagina 12, onder punt 2, van de notitie. Daarom is bebouwing hier als onwenselijk aangemerkt.

#### Ad d: Compensatie.

Verweerder stelt, dat er in tegenstelling tot hetgeen bezwaarmaker aangeeft, ter plaatse geen sprake is van een bouwblok dat voor compensatie kan worden ingebracht. Evenmin is er sprake van een te saneren agrarisch bedrijf, te slopen agrarische bedrijfsbebouwing, of in te leveren milieurechten zoals bedoeld in de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Binnen deze regeling, die een kwaliteitsslag voor het buitengebied beoogt, geldt het zogenaamde "rood-voor-groen"-principe. Dat betekent dat alleen grootschalige agrarische opstallen, die gepaard gaan met fosfaat- of ammoniakuitstoot, kunnen worden ingeruild tegen een woningbouwcontingent, en dan slechts als aan alle eisen van de regeling is voldaan. De kleine schuur c.q. het dierenverblijf van bezwaarmaker komt hiervoor derhalve niet in aanmerking.

#### Ad e: Niet medewerken aan wijziging bestemmingsplan

Verweerder heeft het niet logisch geacht om uit te gaan van een wijziging van het bestemmingsplan "Kom Riel" ten behoeve van één perceel, omdat de leges- en onderzoekskosten dan door aanvrager moeten worden gedragen, wat al snel neerkomt op totaal ca. € 15.000,00. Dat is alleen voorstelbaar bij grote projecten. Voor individuele verzoeken is het gebruikelijk te verwijzen naar de eerstvolgende periodieke herziening, die de gemeente eens in de 10 jaar moet doen. In casu dus voor 2017.

Overigens stelt verweerder dat het bijtrekken van het perceel van bezwaarmaker (deel sectie K nummer 398) bij het bestemmingsplan "Kom Riel" niet per definitie leidt tot extra bebouwingsmogelijkheden. In het verlengde van genoemde inbreidingsnotitie zou de gemeente bij wijziging van het bestemmingsplan juist voor deze locatie nog steeds kunnen kiezen voor het beschermen van de zichtlijn, bijvoorbeeld door ter plaatse geen (bij)gebouwen toe te staan.

Verder geeft verweerder aan, dat de door bezwaarmaker gevraagde toezegging, dat bij een volgende aanpassing van het bestemmingsplan "Kom Riel" (inwerking getreden in 2007) een mantelzorgwoning mogelijk wordt op zijn perceel sectie K nummer 398 (thans liggend in het bestemmingsplan "Buitengebied" met bestemming agrarische doeleinden), nu niet kan worden gedaan.

Gelet op het voorgaande is verweerder van oordeel dat het bezwaarschrift van de heer Berrevoets tegen het besluit van 15 maart 2011 ongegrond is.

## **5. Weging van de bezwaren**

De Kamer Algemene Zaken van de commissie voor bezwaarschriften is tot de volgende bevindingen gekomen.

Het bestreden besluit heeft betrekking op het afwijzen van een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan voor het bouwen van een woning. Naar het oordeel van de Kamer heeft uw raad het verzoek, door de wijze waarop dit geformuleerd is, begrijpelijkerwijs opgevat als een aanvraag voor medewerking aan het realiseren van een zelfstandige woning met een permanent karakter.

De aanvraag was gericht op het oprichten van een woning op de percelen sectie K nummer 398, in combinatie met perceel sectie F nummer 930, plaatselijk bekend als tussen Oude Tilburgsebaan 18 en 20 te Riel. Terecht heeft uw raad geconcludeerd, dat het oprichten van een woning op juist deze locatie zich niet verdraagt met de beschermde zichtlijnen, zoals verankerd in de stedenbouwkundige notitie "Inbreidingsmogelijkheden kom Riel". De Kamer acht het terecht dat uw raad deze inbreidingsnotitie (die is gebaseerd op historische structuren, en gedetailleerde uitgangspunten bevat voor het afwegen van aanvragen voor nieuwbouw, met een permanent karakter, versus de bescherming van open zichtlijnen naar het achtergelegen buitengebied) hierbij heeft gehanteerd als toetsingskader. De overweging van uw raad, dat op deze locatie een verdichting moet worden voorkomen, acht de Kamer daarom deugdelijk gemotiveerd.

Met betrekking tot de door de heer Berrevoets gevraagde toezegging over een toekomstige wijziging van het bestemmingsplan "Kom Riel" is de Kamer van oordeel dat zo'n toezegging thans niet kan worden gedaan, omdat daarmee vooruit zou worden gelopen op afwegingen die dienen te geschieden in een met wettelijke waarborgen omklede procedure voor de totstandkoming van een bestemmingsplan.

Voor het overige kan de Kamer zich vinden in de weerlegging door uw raad van de bezwaren van de heer Berrevoets.

Wanneer de heer Berrevoets in de toekomst in aanmerking wenst te komen voor het realiseren van een tijdelijke, aan de hoofdwooning in functie en gebruik gekoppelde, mantelzorgwoning, zoals bedoeld in de ontheffingsmogelijkheden van het bestemmingsplan, dan dient hij daarvoor naar ons oordeel een nieuw daartoe strekkend verzoek te doen, met beroep op bedoelde vrijstellingsbepaling.

## 6. Advies

De Kamer Algemene Zaken van de commissie voor bezwaarschriften adviseert u onder overneming van de hiervoor vermelde overwegingen

- a. de heer Berrevoets ontvankelijk te verklaren in zijn bezwaarschrift,
- b. de bezwaren ongegrond te verklaren,
- c. uw besluit van 15 maart 2011 te handhaven.

Goirle, 24 augustus 2011

De Kamer Algemene Zaken van de commissie voor bezwaarschriften,



H.G.P. de Kort, waarnemend secretaris



prof. mr. M.A.M.C. van den Berg, voorzitter

## Bijlagen:

- Bezwaarschrift de heer C. Berrevoets
- Verweerschrift college (namens de raad)
- Verslag hoorzitting commissie voor bezwaarschriften + pleitnotitie bezwaarmaker