



Nota inspraak, vooroverleg en ambtshalve wijzigingen

(ontwerp) Bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening

Behorende bij het collegebesluit d.d. 1 juni 2015

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Doel van deze nota	3
2. Inspraakreacties.....	4
3. Vooroverlegreacties.....	8
4. Ambtshalve wijzigingen.....	13
Bijlage 1 Inspraakreacties	17
Bijlage 2 Vooroverlegreacties	18



1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, 1^e herziening" heeft van 7 februari 2014 tot en met 20 maart 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun inspraakreactie kenbaar te maken op de stukken.

Op het voorontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke reactie ingediend. In hoofdstuk 2 is deze reactie samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties zijn integraal opgenomen in bijlage 1.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan, in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegezonden aan diverse overleginstanties. In totaal hebben drie instanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 is een samenvatting gegeven van de ingekomen vooroverlegreacties en is de beantwoording van de reacties door het gemeentebestuur weergegeven. De overlegreacties zijn integraal opgenomen in bijlage 2. Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van ambtshalve wijzigingen.

1.2 Doel van deze nota

Deze nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de inspraakreactie, vooroverlegreacties en het standpunt van het gemeentebestuur.

2. Inspraakreacties

In dit hoofdstuk wordt de inspraakreactie samengevat en beantwoord. De volledige schriftelijke reactie is opgenomen in bijlage 1.

2.1 Inspreker, inspraakreactie van 18 maart 2014 ontvangen op 19 maart 2014.

Reactie regeling eigen perceel Kerklaan 17

1. Reactie

Het voormalige perceel en gebouw van Ekelschot (Kerklaan 17A) is door insprekers verworven. Hierin is een pedicurepraktijk opgericht. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is het perceel voorzien van de woonbestemming en het gebouw voorzien van de aanduiding bijgebouw. Op basis van de uitspraak van de ABRvS inzake het beroep dient de gemeente de mogelijke beperkingen van de uitoefening van het beroep voor het achtergelegen agrarische bedrijf te heroverwegen. De gemeente heeft ervoor gekozen om geurgevoelige functies in het bijgebouw uit te sluiten. Insprekers zijn het niet eens met deze beslissing omdat de pedicurepraktijk als gevolg hiervan beëindigd moet worden.

Beantwoording

Vanwege het feit dat de aanwezigheid van de pedicurepraktijk een extra belemmering vormt voor de paardenhouderij en het niet mogelijk is het bouwvlak te verschuiven, kan de pedicurepraktijk niet positief worden bestemd. In de verdere beantwoording van deze zienswijze wordt hierop nader ingegaan. Omdat de pedicurepraktijk in het bestaande bijgebouw niet positief kan worden bestemd, is er voor gekozen aan de noordkant van het bijgebouw een extra bebouwingsmogelijkheid op te nemen, waarbinnen de pedicurepraktijk kan worden voortgezet (buiten de aanduiding "geurgevoelig object uitgesloten").

2. Reactie

Insprekers constateren dat op basis van het bestemmingsplan 80m² aan bijgebouwen is toegestaan. Opgemerkt wordt dat de bestaande oppervlakte van het gebouw groter is en dat nu een deel van het gebouw onder het overgangsrecht is gebracht. Verzocht wordt de bestaande omvang van het gebouw positief te bestemmen.

Beantwoording

Terecht wordt opgemerkt dat het bestaande gebouw groter is dan de toegestane oppervlakte van 80m². Dit wordt aangepast. In het (ontwerp)bestemmingsplan wordt een aanduiding opgenomen die bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding een bebouwingspercentage van 100% geldt. Zoals in de beantwoording onder 1 staat, wordt i.v.m. het kunnen voortzetten van de pedicurepraktijk een extra bouwmogelijkheid opgenomen.

3. Reactie

Vastgesteld wordt dat de herbeoordeling van de toelaatbaarheid van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep zich heeft beperkt tot het perceel Kerklaan 17. Insprekers zijn, gelet op de strekking van de uitspraak van de Raad van State, van mening dat breder gekeken moet worden omdat de problematiek van geurgevoelige objecten in bijgebouwen nabij agrarische bedrijven in heel het plangebied speelt. Doordat de beperking alleen geldt voor Kerklaan 17 is sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel.



Beantwoording

Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven, hebben wij als gevolg van de uitspraak van de Raad van State het begrip 'aan huis verbonden beroep' heroverwogen en opnieuw vastgesteld. De begrippen 'niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit' en 'publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit' zijn geschrapt. Hierbij is als eerste van belang dat wij aan huis verbonden beroepen bij woningen in het buitengebied mogelijk willen maken. Artikel 22.1.2 onder a is zodanig aangepast dat uit het artikel naar voren komt dat aan huis verbonden beroepen tevens in bijgebouwen zijn toegestaan. Deze aanpassingen gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan buitengebied.

Voor zover insprekers stellen dat wat betreft het (voorontwerp)bestemmingsplan sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel, moet het volgende worden opgemerkt. In het bestemmingsplan Buitengebied 1997 en het bestemmingsplan Buitenlinten, waren reeds voor de woningen aanduidingen opgenomen waar bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn toegestaan. Deze mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Feitelijk betekent dit dat, mocht sprake zijn van een belemmering van agrarische bedrijven de voorgaande bestemmingsplannen al zorgden voor een belemmering. Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2011 heeft hier geen verandering in gebracht. Met het aanduiden van het gebouw Kerklaan 17A als bijgebouw wordt echter wel een nieuwe geurgevoelige functie mogelijk gemaakt. Dit en het feit dat het mogelijk maken van aan huis verbonden beroepen voor ons niet ter discussie staat, is dan ook de reden dat wij op basis van de uitspraak van de Raad van State het perceel van insprekers hebben heroverwogen.

Reactie agrarisch bouwvlak achter Kerklaan 17

4. Reactie

Opgemerkt wordt dat in het voorontwerpbestemmingsplan geen gevolg is gegeven aan de door insprekers gedane suggestie om het agrarisch bouwvlak van achtergelegen kleinschalige paardenhouderij in zuidelijke richting te verschuiven. Hierdoor wordt meer afstand gecreëerd tussen het woonperceel en het bedrijf. Insprekers merken op dat dit zowel voor insprekers als voor de eigenaren van het achterliggende bedrijf gunstig is, mede omdat toekomstige uitbreiding van het agrarische bedrijf in de toekomst makkelijker wordt. Volgens insprekers is er geen sprake van aantasting van bestaande rechten van het agrarische bedrijf. Insprekers hebben zich daarnaast bereid verklaard om de redelijkerwijs te maken kosten voor het verplaatsen van het dierenverblijf te vergoeden.

Beantwoording

In eerste instantie is hier van belang dat de paardenhouderij legaal aanwezig is en dat het perceel op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998 al beschikte over een agrarisch bouwvlak. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State hebben zowel met insprekers als met de eigenaren van de achterliggende paardenhouderij gesprekken plaatsgevonden om te komen tot een oplossing voor het planologische geschil. Het verplaatsen van het agrarisch bouwvlak in zuidzijde is in de gesprekken aan de orde geweest. Dit is echter niet mogelijk. In de meest noordoostelijke punt van het agrarisch bouwvlak is een klein dierenverblijf aanwezig voor de geiten en kippen die op het perceel worden gehouden. Dit dierenverblijf was reeds langer op het perceel aanwezig, maar zonder omgevingsvergunning gebouwd. Toen dat geconstateerd is, heeft de eigenaar alsnog een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De omgevingsvergunning is vervolgens door de gemeente verleend. Uit gesprekken met de eigenaren is gebleken dat zij niet voornemens zijn het dierenverblijf te verplaatsen. Indien wij het bouwvlak in zuidelijke richting zouden verplaatsen, zou dit betekenen dat een legaal bouwwerk onder het overgangsrecht wordt geplaatst. Dit is



een ongewenste situatie. Om deze reden zal het verzoek om het bouwvlak van de paardenhouderij te verplaatsen, niet worden gehonoreerd.

5. Reactie

Daarnaast merken insprekers op dat hun woning Kerklaan 17 ook op minder dan 25 m afstand van het agrarische bouwvlak is gelegen. Nog belangrijker vinden zij dat ook de woning Kerklaan 15, dit is de burgerwoning van de eigenaar van het bedrijf, op nog kortere afstand van het agrarisch bouwvlak is gelegen. Insprekers vinden het niet juist dat uitsluitend hun bijgebouw uitgezonderd wordt van geurgevoelige activiteiten terwijl voorbij wordt gegaan aan de milieuhygiënische beperkingen die de burgerwoning Kerklaan 15A al voor de paardenhouderij oplevert. Dit getuigt niet van een volledige en evenwichtige beoordeling van de exploitatiemogelijkheden van dit bedrijf. Derhalve wordt nogmaals verzocht om het bouwvlak van de paardenhouderij zodanig aan te passen dat dit op 25 m van hun gebouwen komt te liggen.

Beantwoording

Het pand Kerklaan 17A is bijna geheel gelegen in de geurcirkel van de paardenhouderij, gemeten vanaf de hoek van het bouwvlak. Daarnaast zorgen de woning Kerklaan 15 (woning van de eigenaar van de paardenhouderij) en Kerklaan 17 ook voor een (relatief) kleine belemmering van het agrarisch bedrijf. In het kader van het bestemmingsplan buitengebied 2011 hebben wij gesprekken gevoerd met de eigenaren van de woning en het bedrijf over de belemmeringen die zijn eigen woning oplevert voor het agrarisch bedrijf. Destijds is voorgesteld om de woning te bestemmen als agrarische bedrijfswoning zodat deze niet meer belemmerd werkt. De eigenaren wilden echter hun burgerwoningbestemming behouden en deze wens hebben wij gerespecteerd. In de praktijk belemmert deze woning dus inderdaad de paardenhouderij in zijn ontwikkelingsmogelijkheden.

Reactie perceel Kerklaan 19

6. Reactie

De Raad van State heeft de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 2011 voor dit perceel gedeeltelijk vernietigd omdat de horeca-activiteit niet kon worden aangemerkt als een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf omdat feitelijk geen sprake was van een agrarische hoofdactiviteit. Daarnaast waren voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein niet gegarandeerd. Insprekers merken op dat nu wordt gekozen voor een woonbestemming, waarbij de horeca-activiteiten worden mogelijk gemaakt. Daarbij wordt gebruik gemaakt van dezelfde ruimtelijke onderbouwing als in 2011. Insprekers merken op, dat nu geen sprake is van een geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing, niet kan worden aangetoond dat de activiteit past binnen gemeentelijk en provinciaal beleid. Daarnaast ontbreekt een onderbouwing van de noodzakelijke parkeercapaciteit.

Insprekers stellen daarnaast vast dat de bedoelde schuur voor een veelheid aan feesten en bijeenkomsten wordt gebruikt, waardoor van kleinschaligheid geen sprake meer is. Daarnaast is volgens insprekers de horeca niet ondersteunend aan de aan de beleving van het platteland samenhangende toeristisch-recreatieve activiteiten als wandelingen en excursies. Daarnaast wordt in de ruimtelijke onderbouwing vermeld dat het aantal bezoekers tussen de 10 en 40 zal liggen. Insprekers merken op dat dit eerder een uitzondering dan regel is. Volgens insprekers kan uit het aantal geparkeerde auto's worden opgemaakt dat de bezoekersaantallen oplopen tot boven de 80.

Insprekers merken op dat zij niet geconfronteerd willen worden met activiteiten die fors afwijken van de omschrijving in het bestemmingsplan omdat dit kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefgenot. Opgemerkt wordt dat zowel bij gemeente als politie meerdere malen melding is gemaakt van geluidsoverlast. Daarom wordt verzocht een duidelijke en goed handhaafbare regeling in het bestemmingsplan op te nemen die zo goed mogelijk garandeert dat de activiteiten kleinschalig blijven. Insprekers denken hierbij aan het vastleggen van een maximum aantal toegestane activiteiten per jaar.



Beantwoording

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie heeft de gemeente gesprekken gevoerd met de eigenaren/initiatiefnemers. Zoals inspreker aangeeft, blijkt inderdaad dat ter plaatse bredere activiteiten worden ontplooid dan eerder is gevraagd en planologisch was vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied. Vooruitlopend op het ontwerpbestemmingsplan heeft het college op 14 oktober 2014 een standpunt ingenomen inzake de Kerklaan 19 te Raamsdonkveer (De Stek). Beoogd wordt in de herziening alsnog een adequate regeling op te nemen voor de activiteiten van de Stek, nadat de Raad van State het bestemmingsplan eerder op dit punt heeft vernietigd.

Om de activiteiten mogelijk te maken in het bestemmingsplan is een actuele ruimtelijke onderbouwing ingediend, inclusief een akoestisch onderzoek dat deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de activiteiten mogelijk gemaakt kunnen worden zonder dat daarbij het woon- en leefklimaat wordt aangetast. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van groepsactiviteiten die 10 tot 90 bezoekers aantrekken. De feesten en partijen dienen besloten te zijn en er geldt een maximale sluitingstijd van 1.00 uur 's nachts. Om de activiteiten van De Stek adequaat te kunnen regelen in het bestemmingsplan Buitengebied en te kunnen voorzien in een handhaafbare regeling, zijn de bestemming en de daarbinnen toegestane activiteiten gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Het perceel heeft een gemengde bestemming waarbinnen diverse activiteiten zijn toegestaan. Hierbij gaat het om:

- groepsactiviteiten gericht op de natuur- en landschapsbeleving;
- groepsactiviteiten op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals stadswandelingen, excursies naar (agrarische) bedrijven, fietstochten, scooter- of brommertochten of soortgelijke activiteiten;
- het geven en organiseren van kookworkshops, kookdemonstraties, live cooking en proeverijen;
- het organiseren van creatieve workshops;
- het organiseren van bedrijfsbijeenkomsten en -vergaderingen;
- ondergeschikte horeca ten dienste van de bestemming;
- besloten feesten en partijen.

In het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd inclusief akoestisch onderzoek om voornoemde activiteiten toe te kunnen staan zonder dat ons inziens het woon- en leefklimaat wordt aangetast. De volgende voorwaarden zijn in acht genomen:

1. ten behoeve van de functie worden minimaal 29 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd op de locatie zoals op de verbeelding is aangegeven;
2. een buitenterras is enkel toegestaan op de locatie zoals aangegeven op de verbeelding;
3. zelfstandige horeca in de zin van een restaurant en/of café is ter plaatse niet toegestaan;
4. een vaste sluitingstijd van 1.00 uur 's nachts is opgenomen in het bestemmingsplan.

3. Vooroverlegreacties

In dit hoofdstuk worden de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. De volledige schriftelijke reacties zijn opgenomen in bijlage 2.

3.1 Waterschap Brabantse Delta, bij brief van 20 maart 2014, ingekomen 24 maart 2014

1. Reactie

Aangegeven wordt dat het vergroten van het agrarisch bouwvlak Werfkampenseweg 17 mogelijk een probleem kan vormen vanwege de nabijgelegen watergang. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt dat er binnen 5m vanaf de insteek beperking voor het gebruik gelden. Verzocht wordt het bouwvlak 5m uit de insteek te houden. Daarnaast wordt aangegeven dat niet bekend is in hoeverre het verhard oppervlak toeneemt.

Beantwoording

Het bouwvlak is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Hierbij is met de A-watergang rekening gehouden. De afstand tussen de insteek en het agrarisch bouwvlak bedraagt meer dan 5 m. De herbouw van de woning zal derhalve niet leiden tot een belemmering van activiteiten van het waterschap. De verharde oppervlak neemt als gevolg van de herbouw van de woning slechts in beperkte mate toe. De oppervlakte van de bestaande woning bedraagt 112m². In de nieuwe situatie zal de oppervlakte van de woning maximaal 150m² bedragen. Het verharde oppervlakte als gevolg van de wijziging in het bestemmingsplan neemt derhalve slecht met circa 40m² toe.

2. Reactie

Opgemerkt wordt dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en/of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Bij vergunningsaanvragen zal de eigenaar hierop gewezen worden door de gemeente.

Conclusie

Reactie leidt niet tot aanpassingen.

3.2 Provincie Noord – Brabant, bij brief van 17 maart 2014, ingekomen 19 maart 2014

1. Reactie

Geconstateerd is dat de regels voor zorgvuldige veehouderij uit de Verordening Ruimte 2014 nog niet zijn meegenomen in deze herziening en dat hiervoor een aparte procedure dient te worden opgestart in 2015.

Beantwoording

De gemeente heeft er alsnog voor gekozen de regels voor de zorgvuldige veehouderij uit de Verordening Ruimte 2014 in dit ontwerpbestemmingsplan te verwerken.

De Verordening is met betrekking tot het beleid en de toegestane ontwikkelingsmogelijkheden met name voor de veehouderijen in Brabant ingrijpend gewijzigd. Voor uitbreidingen van



veehouderijen binnen het bestaande bouwvlak en voor vergroting, vormverandering van agrarische bouwvlakken en omschakeling (via een wijzigingsbevoegdheid), zijn de volgende voorwaarden uit de Verordening Ruimte 2014 in het ontwerpbestemmingsplan betrokken:

- er moet geborgd worden dat sprake is van een ontwikkeling naar en instandhouding van een zorgvuldige veehouderij (Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV));
- de ontwikkeling moet, vanuit een goede leefomgeving (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en volksgezondheid) inpasbaar zijn in de omgeving;
- er moet een zorgvuldige dialoog worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- er moet geborgd worden dat binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- er moet voldaan worden aan extra eisen ten aanzien van geur- en fijnstof.

Voor vergroting, vormverandering van agrarische bouwvlakken en omschakeling geldt bovenop voorgaande voorwaarden dat sprake dient te zijn van een landschappelijke inpassing ter grootte van tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak.

Voor uitbreidingen van veehouderijen binnen het bestaande bouwvlak zijn de artikelen 3.2.2, 3.3.7, 4.2.2 en 4.3.7 aangepast. Voor uitbreiding van veehouderijen waarvoor via een wijzigingsplan een vergroting of vormverandering van het bouwvlak is voorzien, zijn de artikelen 3.7.1, 3.7.2, 3.7.3, 4.7.1, 4.7.2, 5.7.1, 5.7.2 en 5.7.3 aangepast.

2. Reactie

De provincie merkt op dat de begripsbepaling teeltondersteunende voorzieningen uit artikel 1.111 van het bestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1, lid 2 onder d van de Verordening Ruimte. Volgens de definitieomschrijving van het begrip teeltondersteunende voorzieningen uit het bestemmingsplan is het mogelijk bouwwerken ter bevestiging van deze (hoge/tijdelijke) voorzieningen permanent te laten staan. Het betreft met name palen ter bevestiging van hagelnetten. In de definitieomschrijving worden als voorbeeld menstoegankelijke wandelkappen en schaduwhallen genoemd. Door deze als voorbeeld te noemen wordt juist de mogelijkheid geboden tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen vrijwel in zijn geheel permanent toe te staan.

Beantwoording

In het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente de teeltondersteunende voorzieningen aangemerkt als tijdelijk omdat buiten het kersenseizoen slechts de palen voor het bevestigen van de hagelnetten blijven staan. Tijdens een ambtelijk overleg heeft de provincie aangegeven dat de teeltondersteunende voorzieningen beter als permanent kunnen worden opgenomen en dat dit volgens de Verordening Ruimte 2014 mogelijk is binnen de agrarische bestemming, aansluitend aan het bouwvlak.

De inspraakreactie van de provincie is aanleiding de teeltondersteunende voorzieningen als permanent aan te merken in het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de nieuwe regeling zijn de hagelnetten teeltondersteunende voorzieningen die onder de categorie permanent en hoog zijn opgenomen. Hierdoor kunnen de hagelnetten gedurende het gehele jaar blijven hangen. Dergelijke hagelnetten zijn alleen gewenst ter plaatse van de Zijlweg 2. In het bestemmingsplan zijn de hagelnetten uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding "fruitteelt".

3. Reactie

Opgemerkt wordt dat het bestemmen van de woonark Keizersveer 13a nieuwvestiging van een woonark buiten bestaand stedelijk gebied betreft. Op grond van artikel 3.1. lid 2a van de Verordening Ruimte is nieuwvestiging uitgesloten. Daarnaast is deze ontwikkeling, vanwege de ligging in de EHS in strijd met artikel 5.1 van de Verordening Ruimte.

Beantwoording

Het is juist dat de locatie binnen het geldende bestemmingsplan geen bouwperceel heeft en vanuit de Verordening Ruimte gezien sprake is van nieuwvestiging. In het verleden echter was de Wet op Woonwageningen en Woonschepen van toepassing en werden woonschepen niet als bouwwerk beschouwd en was ook geen bouw- en/of omgevingsvergunning vereist. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gebleken dat een woonschip steeds meer als een bouwwerk is te beschouwen en wel een bouwvergunning (tegenwoordig omgevingsvergunning). Dit betekent dat de ligging ook bestemmingsplanmatig moet zijn geregeld. Per abuis is de ligplaats bij de laatste herziening van het bestemmingsplan niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit gebeurt nu alsnog.

Op de locatie Keizersveer 13a ligt al sinds 1971 een woonark. Sinds 24 september 1971 staan ook bewoners op het adres van het woonschip ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie. De provincie heeft op 25 oktober 1988 een vergunning op grond van de Wet op Woonwageningen en Woonschepen afgegeven. Daarnaast heeft Rijkswaterstaat op 21 juli 2011 een Watervergunning afgegeven. Hieraan liggen de overwegingen ten grondslag dat het gaat om een drijvende inrichting die niet voor vervoer bestemd is en al voor 22 december 1999 ter plaatse aanwezig was. Meer concreet in deze geldt volgens onze gegevens dat Rijkswaterstaat op 24 april 1989 een vergunning heeft afgegeven voor het innemen van een ligplaats van een woonark aan de Keizersveer.

Verder geldt dat de gemeente op grond van de Woonschepenverordening in 2005 (geactualiseerd in 2014) ligplaatsvergunning heeft verleend. Nu het schip al lange tijd ter plaatse is gelegen en beschikt over de benodigde vergunningen, zijn wij niet van mening dat geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling, maar dat sprake is van een legale bestaande situatie, die nu alsnog planologisch wordt vastgelegd.

In het verlengde hiervan geldt naar ons oordeel dat met opnemen van een bouwvlak voor een locatie waar al veertig jaar een woonschip ligt de ecologische waarden en kenmerken van het EHS-gebied niet worden aangetast. Daarbij geldt dat het water ter plaatse vanuit het geldende bestemmingsplan Buitengebied is bestemd voor de instandhouding van waarden teneinde een bestaande ecologische verbindingszone te laten functioneren, danwel een toekomstige te realiseren ecologische verbindingszones niet onmogelijk te maken.

4. Reactie

Opgemerkt wordt dat artikel 4.1.1, sub j van het voorontwerpbestemmingsplan een veldschuur mogelijk maakt zonder dat hiervoor een verantwoording in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze ontwikkeling is in strijd met artikel 3.1 van de Verordening Ruimte.

Beantwoording

Het betreft een veldschuur die momenteel legaal aanwezig is op het perceel. De eigenaar wenst deze veldschuur te herbouwen. De veldschuur is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2011 gelegen binnen het agrarisch bouwvlak dat op dit perceel is opgenomen en daarmee toegestaan. Aangezien de agrarische activiteiten reeds lange tijd geleden zijn gestaakt en uitsluitend sprake is van het hobbymatig houden van schapen, is in voorliggende herziening het perceel voorzien van de woonbestemming, conform het huidige gebruik. De woonbestemming is echter verkleind ten opzichte van het voorheen opgenomen agrarische bouwvlak. Hierdoor is de veldschuur binnen de bestemming Agrarisch-2 zonder bouwvlak komen te liggen. Dit zou betekenen dat de veldschuur wordt wegbestemd. Omdat het niet de intentie van de gemeente is om deze veldschuur te amoveren, is de veldschuur voorzien van een specifieke aanduiding.

5. Reactie

Geadviseerd wordt de bedrijfswoning Kerklaan 15A behorend bij de naastgelegen paardenhouderij, op te nemen in het agrarisch bouwvlak.

Beantwoording

In het kader van het geldende bestemmingsplan Buitengebied heeft over de bestemming van de woning Kerklaan 15A in 2011 overleg plaatsgevonden met de eigenaar van de woning en paardenhouderij. De eigenaar heeft te kennen gegeven de woonbestemming te willen blijven behouden, conform het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998. Dit ondanks dat zijn eigen woning nu een belemmering vormt voor de eigen paardenhouderij. Dit is reden geweest om de woonbestemming in tact te houden in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit heeft wel als consequentie gehad dat een bedrijfswoning bij de paardenhouderij wordt uitgesloten, om te voorkomen dat een extra bedrijfswoning kan worden opgericht ter plaatse.

3.3 Gasunie Transport Services B.V., bij brief van 4 maart 2014, ingekomen 7 maart 2014

1. Reactie

Aangegeven wordt dat de aanleg van de gasleiding zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, niet doorgaat. Daarom wordt verzocht de nieuwe leiding van de verbeelding te verwijderen.

Beantwoording

Het nieuwe tracé, dat was opgenomen, is uit het (ontwerp)bestemmingsplan worden verwijderd.

2. Reactie

Wel wil de Gasunie de optie openhouden om de diameter van de bestaande Gasleiding in te toekomst te verhogen. De hartlijn van de gasleiding en de belemmeringenstrook van de gasleiding gaat hierbij niet wijzigen. Opgemerkt wordt dat vooraf een Kwantitatieve risicoanalyse zal worden aangeleverd. Verzocht wordt om de bestemmingsomschrijving in artikel 23 te wijzigen in het volgende:

" De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg



en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken ".

Beantwoording

Bij mail van 23 juli jl. heeft de Gasunie daarnaast te kennen gegeven dat de vergroting van de diameter onzeker is en hiermee geen rekening hoeft te worden gehouden in het bestemmingsplan. Het (Ontwerp)bestemmingsplan wordt op dit punt dus niet aangepast.

4. Ambtshalve wijzigingen

Naast de hiervoor genoemde wijzigingen, worden in het (ontwerp)bestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1. Kerklaan 8

Op 20 juli 2009 is, met gebruikmaking van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening een lichte bouwvergunning verleend voor het bouwen van een berging/ overkapping op het perceel Kerklaan 8 buiten het bouwvlak. Per abuis is deze vergunning niet verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit is alsnog gebeurd door het gebouw op de verbeelding te voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen toegestaan'. Daarnaast is de bestaande uitbouw van de woning aan de achterzijde van de woning niet voorzien van de aanduiding "bijgebouwen toegestaan". Voor deze uitbouw is op de verbeelding alsnog een aanduiding opgenomen. Aandachtspunt hierbij is dat de oppervlakte aan bijgebouwen in totaal groter is dan 80m². Beide aanduidingen zijn dus voorzien van de aanduiding maximum bebouwingspercentage 100%.

2. Kerklaan 1

De eigenaar van het perceel wil twee overnachtingsplaatsen voor campers realiseren op zijn perceel. Dit om in steeds groter wordende vraag te voorzien. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt dit verzoek nader beschreven. Deze ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt voor de Kerklaan (zoals aangegeven in de Structuurvisie) dat de nadruk ligt op het boerenbedrijf en de bestaande woonfunctie, met ontwikkelingsmogelijkheden voor toerisme en recreatie, aanvullend op de al aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen in de kernen. In de planregels en op de verbeelding is geregeld waar en onder welke voorwaarden de camperplaatsen mogen worden gebruikt.

3. Luiten Ambachtstraat 29

De eigenaar van de woning heeft een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het splitsen van de woning Luiten Ambachtstraat 29 in twee woonhuizen. Het pand bestond oorspronkelijk uit twee geschakelde woonhuizen, waarbij het achterhuis het oudste is. Op enig moment zijn de woonhuizen samengevoegd tot één woning. De eigenaar wil het pand nu weer splitsen. Het verlenen van medewerking aan deze splitsing is mogelijk met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. Het verzoek voldoet aan de voorwaarden zoals deze in deze wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. Nu reeds een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in procedure is, is besloten om het verzoek om woningsplitsing hierin mee te nemen. In verband hiermee is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die als bijlage in het bestemmingsplan is opgenomen.

4. Werfkampenseweg 17

Het bouwvlak is aan de oostzijde gewijzigd ten opzichte van het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan. Aan de eisen die het waterschap stelt (zie hiervoor bij vooroverlegreactie 3.1), wordt voldaan. De bestaande bedrijfswoning is beperkt qua ruimte. Daarom wil de initiatiefnemer de woning slopen en een grotere bedrijfswoning op het perceel terugbouwen. Gezien de ligging van de bedrijfsgebouwen is het gewenst om de grotere woning op de zelfde locatie terug te bouwen. Het bouwvlak is ter plaatse echter heel strak rond de bestaande woning gelegd. Met dit bestemmingsplan wordt het bouwvlak aan de voorzijde zodanig vergroot dat de nieuwe bedrijfswoning kan worden ingepast. Aangezien de woning enkele meters dichterbij de Werfkampenseweg wordt gebouwd, wordt getoetst aan de Wet geluidhinder of bij de woning geen onevenredige geluidhinder optreedt. Uit akoestisch



onderzoek blijkt dat een ontwerpbesluit hogere waarden is vereist. Het ontwerpbesluit wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd.

5. Oosterhoutseweg 24

Dit perceel maakte geen deel uit van het voorontwerpbestemmingsplan. Voor het perceel liep wel een procedure voor een omgevingsvergunning om het bestaande gebruik planologisch vast te leggen. Gedurende deze procedure heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in een beroepsprocedure geoordeeld dat alle verkoopactiviteiten onder het overgangsrecht vallen en dus legaal aanwezig zijn. Als gevolg hiervan is besloten de omgevingsvergunningprocedure stop te zetten en het perceel mee te nemen in onderhavig bestemmingsplan.

De op- en overslag van aardappelen en caravanopslag vallen echter niet onder de uitspraak van de Raad van State. Dit betekent dat voor deze activiteiten een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is om te beoordelen of de activiteiten in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd. Tijdens de omgevingsvergunningprocedure heeft de provincie via een zienswijze opgemerkt dat via akoestisch onderzoek aangetoond moet worden dat de aardappel op- en overslag als milieucategorie 2 aangemerkt kan worden. Het akoestisch onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Daarbij komt dat het perceel landschappelijk ingepast dient te worden. De ruimtelijke onderbouwing inclusief akoestisch onderzoek en landschappelijke inpassing is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Voor de statische opslag van caravans is het volgende overwogen. Tijdens de procedure omgevingsvergunning is verondersteld dat er 62 caravans onder het overgangsrecht vielen. Uit nader onderzoek blijkt echter dat alleen de 22 caravans die aanwezig waren op het noordelijk deel van het perceel (langs de Donge) onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Plassengebied aan Donge vallen. Deze caravanopslag dient in onderhavig bestemmingsplan een passende bestemming te krijgen. De statische opslag van caravans achter het bedrijfspand valt niet onder het overgangsrecht en is feitelijk illegaal aanwezig. Hoewel de caravans aan de Donge op grond van het overgangsrecht zijn toegestaan, is de situatie vanuit ruimtelijke kwaliteit echter niet wenselijk. Het verplaatsen van de caravans naar achter de bedrijfsbebouwing levert een kwaliteitsverbetering ter plaatse van de Donge op die deel uitmaakt van de Groenblauwe Mantel. In dit bestemmingsplan zijn 22 caravans toegestaan achter de bedrijfsbebouwing (ten westen van de bedrijfsbebouwing) onder voorwaarde dat de caravans aan de Donge (die nu onder het overgangsrecht vallen) verdwijnen. In deze specifieke situatie achten wij het aanvaardbaar in het bestemmingsplan een differentiatievlak op te nemen buiten het bestemmingsvlak gemengd voor de nieuwe locatie van de statische opslag van caravans.

Voor de aanwezige detailhandel ter plaatse heeft de Raad van State op 25 september 2014 uitspraak gedaan dat 550m² verkoop vloeroppervlakte van de detailhandelsactiviteiten ter plaatse onder het overgangsrecht vallen. Om de detailhandel conform de uitspraak van de Raad van State in het bestemmingsplan op te nemen gaat het bestemmingsplan uit van 550m² detailhandel, bestaande uit 250m² verkoop vloeroppervlakte binnenruimte en 300m² verkoop vloeroppervlakte buitenruimte.

Het perceel Oosterhoutseweg 24 krijgt de bestemming Gemengd waarbinnen de volgende activiteiten mogelijk zijn:

- Groothandel en op- en overslag van agrarische en agrarisch verwante producten;
- Be- en verwerken van agrarische en agrarisch verwante producten;
- Detailhandel in aardappelen, groenten, fruit, levensmiddelen en aanverwante artikelen, bloemen, planten, potgrond, tuinartikelen en aanverwante artikelen (verkoop van vuurwerk is uitgesloten) met een totale oppervlakte van 250 m² in pandig verkoop vloeroppervlakte en een uitpandige oppervlakte van 300 m² ten behoeve van de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen of het verlenen van aanverwante diensten;
- Statische opslag van 22 caravans, campers en dergelijke. In de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is opgenomen dat de caravans aan de Donge worden verplaatst



naar achter de bedrijfsbebouwing. Daarvoor is in het bestemmingsplan een verplaatsingsregeling opgenomen.

6. Zijlweg 2

In het ontwerpbestemmingsplan wordt het initiatief meegenomen voor de uitbreiding van de kersenteelt ter plaatse en de exploitatie van een terras. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om het areaal met 60 meter ten opzichte van de hele zijdelingse perceelsgrens aan de westkant uit te breiden. Daarnaast heeft de eigenaar van de Zijlweg 2 een horecafunctie met terras gerealiseerd bij het bestaande verkooppunt op het bedrijf. De horecafunctie en het terras zijn gekoppeld aan de eigen producten en hebben een seizoensgebonden karakter. De kleinschalige opzet is ondersteunend aan het agrarisch bedrijf en heeft een beperkte uitstraling naar de omgeving. De op 8 mei 2012 vergunde minicamping met bijbehorende voorzieningen achter de loods is ook vastgelegd in het bestemmingsplan.

7. Kerklaan 11 en 13

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de uitspraak van de rechtbank Breda van 27 november 2014 meegenomen. De uitspraak heeft betrekking op het verzoek om handhavend op te treden tegen de activiteiten op het perceel Kerklaan ongenummerd naast Kerklaan 13 (gelegen tussen de percelen kerklaan 11 en 13). De rechtbank heeft geoordeeld dat de activiteiten op het perceel voldoen aan het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied 1997 met de bestemming "tuincentrum" zodat deze activiteiten onder het overgangsrecht komen te vallen. De activiteiten ter plaatse betreffen het telen van siergewassen en kerstbomen alsmede ook de verkoop ervan en de verkoop van andere goederen voor de inrichting van tuinen. Met het voorliggende bestemmingsplan worden deze activiteiten weer positief bestemd in de bestemming "Detailhandel" met de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-2 (dh-2)" voor een tuincentrum. Er worden uitsluitend activiteiten voor het telen van siergewassen, kerstbomen, alsook andere inrichting van tuinen mogelijk worden gemaakt. Daarnaast wordt opslag ten behoeve van deze activiteiten toegestaan op een deel van het perceel. Deze opslag wordt uitsluitend toegestaan op het gedeelte van het perceel achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing op het perceel kerklaan 11.

8. Lange Broekstraat 2 en 4

Op het perceel Lange Broekstraat 2 en 4 zijn enkele bijgebouwen (waaronder een grote schuur) per abuis niet meegenomen in dit bestemmingsplan terwijl daarvoor in het verleden wel een bestemmingsplan voor is vastgesteld. Aangezien ter plaatse al meer dan 80m² is bebouwd worden alle bijgebouwen voorzien van een bouwaanduiding met 100%. Hierdoor kan ter plaatse geen extra erfbebouwing meer worden gerealiseerd.

9. Langebroekstraat 6

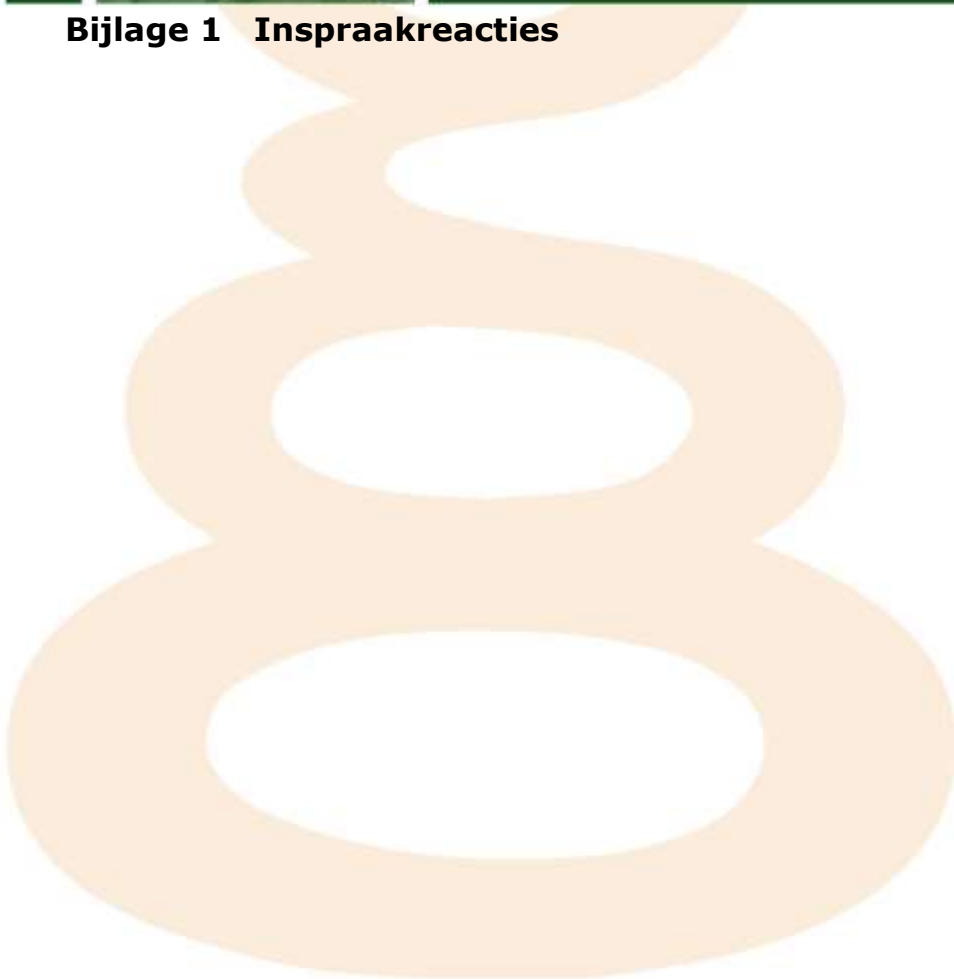
Op het perceel Lange Broekstraat 6 zijn enkele bijgebouwen niet bestemd. Met de voorliggende herziening van het bestemmingsplan worden deze bijgebouwen voorzien van een planologische regeling. Aangezien ter plaatse al meer dan 80m² is bebouwd worden alle bijgebouwen voorzien van een bouwaanduiding met 100%. Hierdoor kan ter plaatse geen extra erfbebouwing meer worden gerealiseerd.

10. Mantelzorgregeling

Op 1 november 2014 is het gewijzigd Besluit omgevingsrecht inwerking getreden. Hiermee is mantelzorg, indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden, vergunningsvrij. Dit is reden om de mantelzorg-regeling zoals deze in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen te schrappen.



Bijlage 1 **Inspraakreacties**





Bijlage 2 Vooroverlegreacties

