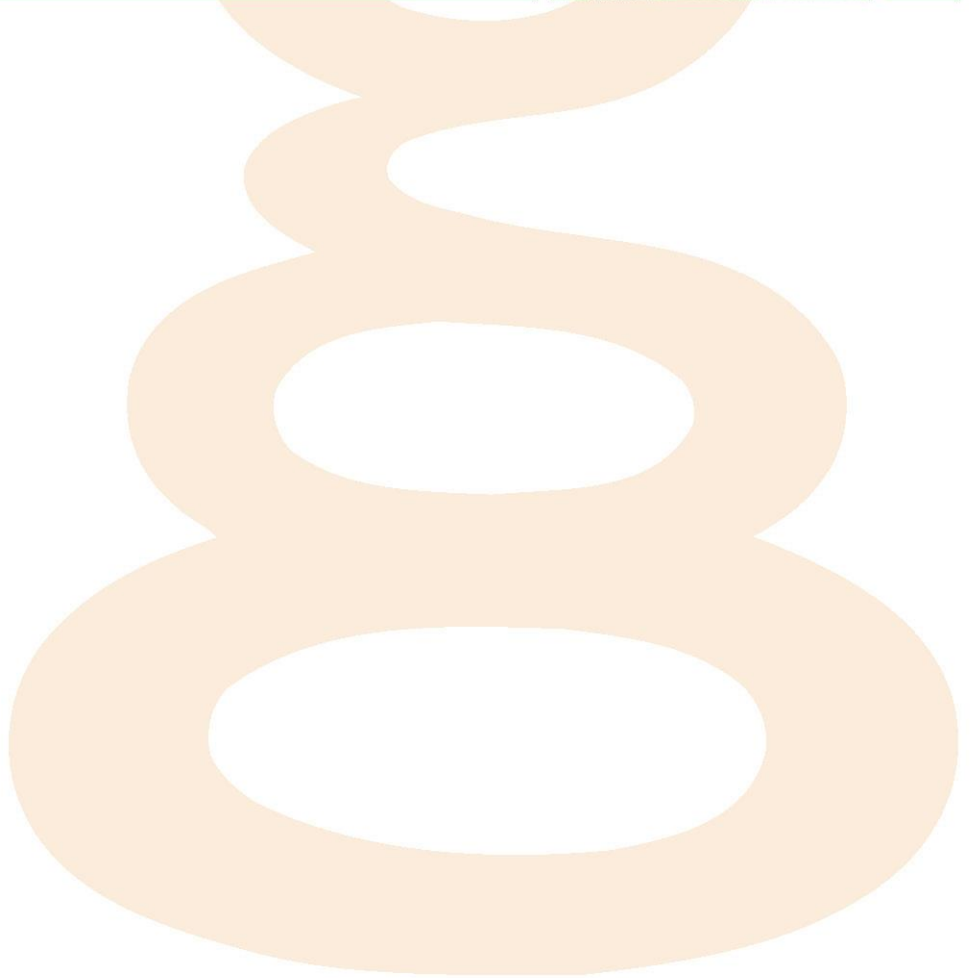




Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening

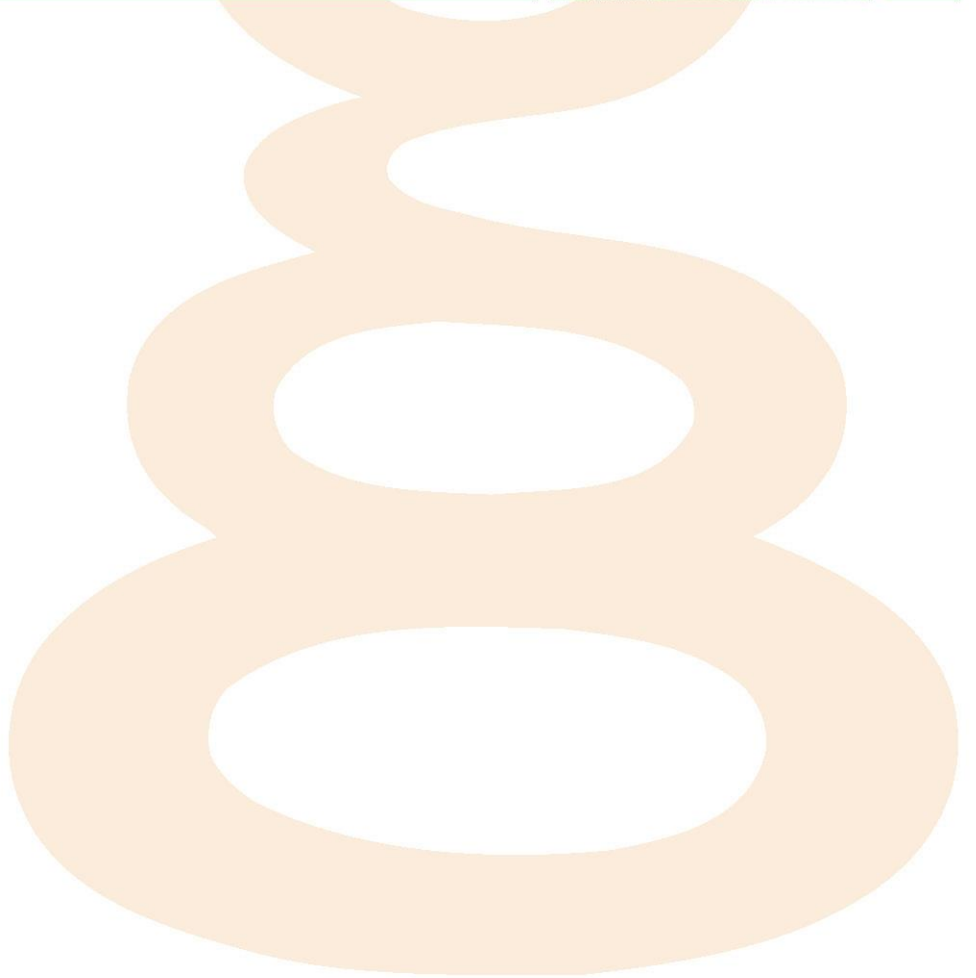
Behorende bij het raadsbesluit d.d. 17 december 2015





Inhoudsopgave

- 1. Inleiding 5
 - 1.1 Algemeen 5
 - 1.2. Doel van deze nota..... 5
- 2. Overzicht ingediende zienswijzen en ontvankelijkheid 7
 - 2.1. Overzicht ingediende zienswijzen 7
 - 2.2. Ontvankelijkheid zienswijzen 7
- 3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen..... 9
- 4. Staat van wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....25
- 5. Staat van ambtshalve wijzigingen.....29





1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening, heeft met ingang van 19 juni 2015 tot en met 30 juli 2015 in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van zes weken is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Geertruidenberg. De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een beantwoording door het gemeentebestuur.

In totaal zijn 5 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad. Tevens is één mondelinge zienswijze ingediend.

1.2. Doel van deze nota

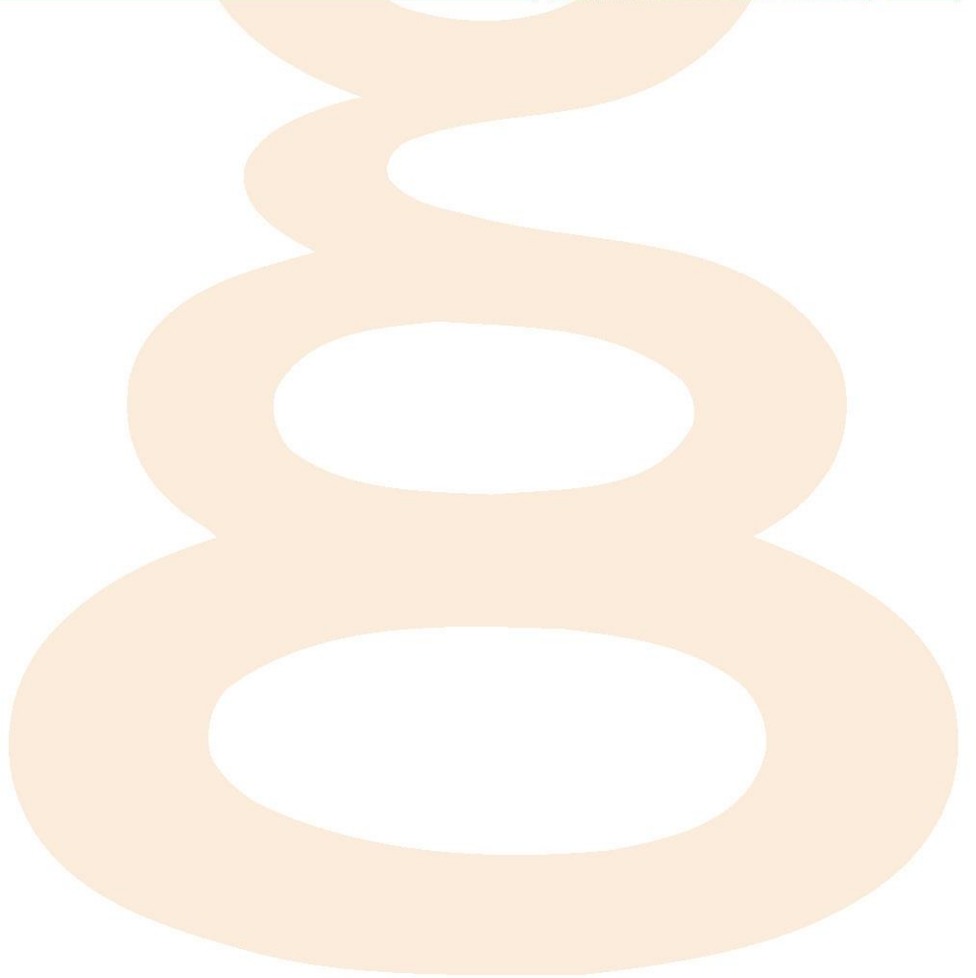
Deze nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en het standpunt van het gemeentebestuur.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid.

In hoofdstuk 3 is een samenvatting gegeven van de verschillende zienswijzen en is de beantwoording van de zienswijzen door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is per reactie aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen zijn integraal opgenomen in bijlage 1 (uitsluitend in het exemplaar dat analoog ter inzage ligt. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de ingediende zienswijzen niet aan de digitale versie toegevoegd). In hoofdstuk 4 is in een schema per zienswijze aangegeven welke wijzigingen uit hoofdstuk 3 voortvloeien.

Tot slot is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op enkele (andere) punten aanpassingen behoeft. Het betreft hier zogenaamde ambtshalve aanpassingen. In hoofdstuk 5 worden deze aanpassingen op het plan uiteengezet.





2. Overzicht ingediende zienswijzen en ontvankelijkheid

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt nader ingegaan op de ontvankelijkheid.

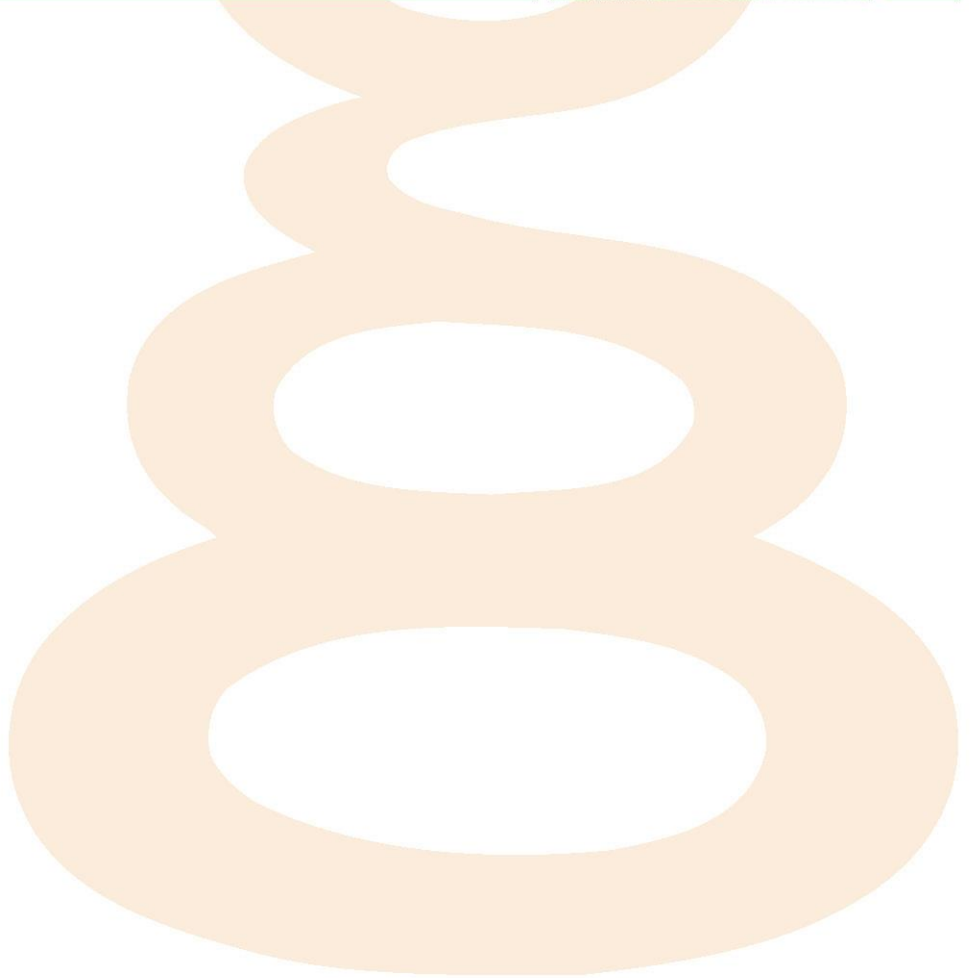
2.1. Overzicht ingediende zienswijzen

Door de volgende personen/ instellingen is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Indiener, brief van 10 juli 2015, ingekomen 14 juli 2015;
2. Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant, postbus 90.151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch, brief van 17 juli 2015, ingekomen 18 juli 2015;
3. Indiener, brief van 23 juli 2015, ingekomen 24 juli 2015, fax van 23 juli 2015, ingekomen op 23 juli 2015;
4. Indiener, brief van 28 juli 2015, ingekomen 28 juli 2015;
5. Indiener, brief van 28 juli 2015, ingekomen 28 juli 2015; brief van 11 juli 2015, ingekomen op 30 juli 2015;
6. Indiener mondelinge zienswijze van 29 juli 2015.

2.2. Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied heeft ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 juni 2015 tot en met 30 juli 2015 ter inzage gelegen. De zienswijzen konden tot en met donderdag 30 juli 2015 worden ingediend. De ingediende zienswijzen zijn alle tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.





3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording door het gemeentebestuur. Tevens is per zienswijze aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1 Indiener.

3.1.1 Samenvatting

Reclamant stelt dat het perceel Oosterhoutseweg 24 niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie of hetgeen met ambtenaren is besproken.

Overweging

In de fase van vervaardiging van het ontwerpbestemmingsplan is de adviseur van reclamant intensief betrokken teneinde in het bestemmingsplan een passende planologische regeling op te nemen voor het perceel Oosterhoutseweg 24. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter besluitvorming is voorgelegd aan het college, is de adviseur van reclamant tevens de mogelijkheid geboden de planologische regeling inzake het perceel in te zien. De adviseur heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt daarop te reageren. De reactie had echter geen betrekking op de onderdelen die nu in de zienswijze zijn opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.2 Samenvatting

Reclamant stelt dat de permanente voorzieningen op de locatie die worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering, zoals parkeerterrein, los- en laadruimte en manoeuvreerruimte, niet binnen het bouwvlak zijn opgenomen. De voorzieningen dienen op grond van de provinciale Verordening Ruimte binnen het bouwvlak te liggen. Het bouwvlak dient hiertoe te worden vergroot.

Overweging

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het betreffende perceel een bestemmingsvlak "Gemengd" opgenomen. Alleen de bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen ter voorkoming van uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing. In de bestemmingsomschrijving (artikel 11.1.1 onder a van de regels) staat dat de gronden zijn bestemd voor gemengde bedrijven; één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Ingevolge de Verordening Ruimte (artikel 3, tweede lid onder d van de regels) dient in een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel te worden opgericht. Zowel parkeren, los- en laadruimte als manoeuvreerruimte kunnen beschouwd worden als permanente voorziening en dienen op grond van de Verordening Ruimte binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Echter, het opnemen van een bouwvlak ter plaatse achten wij onwenselijk omdat daarmee tevens de mogelijkheid bestaat bebouwing op te richten. In overleg met de provincie Noord-Brabant is binnen het bestemmingsvlak "Gemengd" een functietoewijzing "parkeerterrein" opgenomen. Het is niet noodzakelijk manoeuvreerruimte binnen het bouwvlak danwel met een functietoewijzing te regelen. Aangezien de op- en overslag in pandig plaatsvindt, wordt daarvoor in het bestemmingsvlak geen specifieke aanduiding opgenomen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast met dien verstande dat op de verbeelding ter plaatse van het perceel Oosterhoutseweg 24 de specifieke functietoewijzing "parkeren" wordt opgenomen. Ook in de regels wordt de functietoewijzing "parkeren" opgenomen.

3.1.3 Samenvatting

Doordat het bouwvlak strak rondom de bestaande bebouwing is ingetekend, zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden voor reguliere bedrijfsontwikkeling. Ook ontbreekt een wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het bouwvlak. Met ambtenaren van de gemeente is gesproken over een uitbreidingsmogelijkheid van 10 tot 15 procent van de bestaande bebouwde oppervlakte. De Verordening Ruimte biedt deze uitbreidingsmogelijkheid voor niet-agrarische functies in de groenblauwe mantel.

Overweging

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is binnen de bestemming "Gemengd" alleen de bebouwing binnen het bouwvlak opgenomen teneinde verdere bedrijfsuitbreiding te voorkomen. Het is echter wel wenselijk ruimte te bieden voor reguliere bedrijfsontwikkeling. De Verordening ruimte biedt mogelijkheden voor een redelijke uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid. Zoals reclamanten aangeven is inderdaad gesproken over het opnemen van een uitbreidingsmogelijkheid voor reguliere bedrijfsontwikkeling. Om onduidelijke reden is deze uitbreidingsmogelijkheid niet opgenomen in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. In de regels wordt alsnog een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden via een omgevingsvergunning de oppervlakte van niet-agrarische bedrijven te vergroten. Belangrijke voorwaarden zijn onder meer dat de bebouwde oppervlakte met maximaal 15% wordt vergroot en de vergroting noodzakelijk dient te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast met dien verstande dat in de planregels bij de bestemming "Gemengd" een afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen om via een omgevingsvergunning onder voorwaarden de oppervlakte van niet-agrarische bedrijven met 15% te vergroten.

3.1.4 Samenvatting

Reclamant stelt dat de omschrijving "detailhandel in levensmiddelen, planten en tuinartikelen" in artikel 11.1.2a van de regels van het bestemmingsplan te beperkt is om recht te doen aan de bestaande bedrijfsactiviteiten zoals door de Raad van State is bekrachtigd. De juiste omschrijving uit de toelichting dient in de regels te worden verwerkt: "detailhandel in aardappelen, groenten, fruit, levensmiddelen en aanverwante artikelen, bloemen, planten, potgrond, tuinartikelen en aanverwante artikelen".

Overweging

De omschrijving "detailhandel in levensmiddelen, planten en tuinartikelen" in artikel 11.1.2a is te summier omdat bloemen en potgrond geen onderdeel zijn van de bepaling. De benaming aanverwante artikelen achten wij echter te breed om op te nemen bij de omschrijving. De benamingen aardappelen, groente en fruit vallen onder de omschrijving levensmiddelen en geeft ons inziens geen meerwaarde aan de omschrijving. Met de omschrijving "detailhandel in levensmiddelen, planten, bloemen, potgrond en tuinartikelen" wordt voldoende recht gedaan aan de toegestane activiteiten ter plaatse. Reclamant merkt op dat in de toelichting wel de door reclamant voorgestelde omschrijving is opgenomen. De omschrijving in de toelichting voor de detailhandelsactiviteiten achten wij bij nader inzien te ruim en dient derhalve eenduidig met de regels te worden aangepast.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast met dien verstande dat de omschrijving "detailhandel in levensmiddelen, planten en tuinartikelen" in de planregels wordt aangevuld met de woorden "bloemen en potgrond". Ook de toelichting wordt aangepast conform de regels.



3.1.5 Samenvatting

De 800m² bebouwde oppervlakte voor op- en overslag en 250m² bebouwde oppervlakte voor detailhandel verkoopvloeroppervlakte in artikel 11.1.2a van de regels van het plan doet geen recht aan de feitelijke situatie. In de bestaande situatie is sprake van 1600m² bedrijfsgebouwen, 56m² bijgebouwen en een bedrijfswoning. De oppervlaktes komen overeen met de in de WOZ beschikking opgenomen oppervlakte en dient opgenomen te worden in de planregels.

Overweging

In artikel 11.1.2a is onder de staat van bedrijven genoemd de op- en overslag van landbouwproducten met een oppervlakte van 800m². Deze activiteiten zijn specifiek genoemd omdat deze volgens de VNG-brochure formeel als categorie 3.1 bedrijf aangeduid dienen te worden. Via akoestisch onderzoek is echter aangetoond dat de activiteiten van deze omvang als milieucategorie 2 kunnen worden aangemerkt, uitgaande van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Het opnemen van een oppervlaktebepalingen achten wij hierom noodzakelijk omdat hiermee de omvang van de activiteiten handhaafbaar is.

Voor de aanwezige detailhandel is aansluiting gezocht bij hetgeen op grond van het bestemmingsplan buitengebied 2011 overgangsrechtelijk toegestaan was. Dit wil zeggen:

Met het opnemen van een oppervlaktebepaling is ook de aanwezige detailhandelsactiviteit handhaafbaar.

Voor de overige bedrijfsactiviteiten ter plaatse (be- en verwerken van landbouwproducten) achten wij een oppervlaktebepaling niet noodzakelijk. Dit zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, die rechtstreeks zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan. De enige aanpassing die moet worden gedaan is in de kolom "bebouwde oppervlakte gemengd bedrijf". Daarin wordt opgenomen dat in totaal 1600m² aan bedrijfsbebouwing op het perceel Oosterhoutseweg 24 aanwezig is.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast met dien verstande dat de oppervlaktebepaling in de regels wordt gewijzigd naar "totaal oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 1600m² bedrijfsbebouwing, waaronder 800m² t.b.v. op- en overslag van landbouwproducten en 250m² aan detailhandel".

3.1.6 Samenvatting

Reclamant stelt dat de in artikel 11.2.5 opgenomen bouwhoogte van 5 meter niet overeenkomt met de feitelijke bouwhoogte ter plaatse. Het is niet mogelijk met een maximale bouwhoogte van 5 meter een functioneel bedrijfsgebouw te realiseren. De bestaande bedrijfsgebouwen hebben een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. Bij vergelijkbare bestemmingen in het plan bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 6, respectievelijk 11 meter. De regels dienen aangepast te worden conform de andere bestemmingen.

Overweging

In het bestemmingsplan buitengebied 2011 had het betreffende perceel de bestemming agrarisch met waarden. In de bouwregels behorende bij deze bestemming is voor bedrijfsbebouwing een bouwhoogte van 13 meter opgenomen en een goothoogte van 6 meter. De herziening van het bestemmingsplan voorziet in een gemengde bestemming, waarbij sprake is van gemengde niet-agrarische bedrijvigheid. Volgens de zienswijze is het derhalve redelijk aan te sluiten bij de regeling uit de bedrijfsbestemming. Conform de wens van reclamant worden de bouw- en goothoogte naar respectievelijk 11 en 6 meter aangepast.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast met dien verstande dat in de planregels de bouw- en goothoogte van bedrijfsbebouwing wordt gewijzigd naar respectievelijk 11 meter en 6 meter.

3.2 Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant

3.2.1 Samenvatting

De provincie merkt op dat het bestemmingsplan geen inzicht biedt op welke wijze wordt voorzien in de kwaliteitsverbetering en de borging hiervan met betrekking tot de bestemmingswijziging aan de Kerklaan 19.

Overweging

De constatering is niet juist dat het plan met betrekking tot de Kerklaan 19 geen inzicht biedt op welke wijze wordt voorzien in kwaliteitsverbetering en de borging hiervan. In bijlage 2 van de toelichting (bijlagenboek) is de ruimtelijke onderbouw opgenomen met betrekking tot de Kerklaan 19 te Raamsdonkveer. In de inhoudsopgave van de ruimtelijke onderbouw met betrekking tot de Kerklaan 19 wordt verwezen naar bijlage 2 (Schets landschappelijke inpassing) en bijlage 3 (Financiële berekening conform artikel 3.2 Verordening Ruimte). De genoemde bijlagen 2 en 3 staan wel in het bijlagenboek, maar zijn niet opgenomen conform de verwijzing in de ruimtelijke onderbouw met betrekking tot de Kerklaan 19. De bijlagen zullen duidelijker in het plan worden opgenomen conform de verwijzing in de ruimtelijke onderbouw van het plan Kerklaan 19.

Voor de definitieve financiële berekening van de landschappelijk inpassing heeft er voor de Kerklaan 19 nog nadere afstemming plaatsgevonden met de provincie.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Wel worden de bijlagen "landschappelijke inpassing" (bijlage 2) en "Financiële berekening" (bijlage 3) conform de verwijzing in de inhoudsopgave van de ruimtelijke onderbouw met betrekking tot de Kerklaan 19 opgenomen in het bijlagenboek van de toelichting van het bestemmingsplan.

3.2.2 Samenvatting

De provincie geeft aan dat in de Verordening Ruimte verschillende vormen van agrarische bedrijven worden onderscheiden. In artikel 1 "begrippen" van de planregels ontbreekt de definiëring van veehouderij en grondgebonden veehouderij. Het opnemen van deze definitiebepalingen wordt noodzakelijk geacht omdat voor dit type bedrijf de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) geldt en de regeling van de BZV nu onvoldoende in het plan is geborgd.

Overweging

Terecht wordt opgemerkt dat in artikel 1 "begrippen" van de planregels de definities van "veehouderij" en "grondgebonden veehouderij" ontbreken. Deze omissie zal worden hersteld. Voor de definitieomschrijvingen wordt aangesloten bij de begripsbepalingen uit de Verordening ruimte. De definitieomschrijving van "veehouderij" luidt: *agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren*. De definitieomschrijving van "grondgebonden veehouderij" luidt: *veehouderijen waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderijen die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie*.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan met dien verstande dat in artikel 1 "begrippen" de definiëring van "veehouderij" en "grondgebonden veehouderij" wordt



opgenomen. De definitieomschrijvingen worden conform de begripsbepalingen uit de Verordening ruimte (zoals hiervoor is geformuleerd) opgenomen in het bestemmingsplan.

3.2.3. Samenvatting

Reclamant geeft aan dat in de afwijkingsregels van de artikelen 3.3.7 en 4.3.7 van het plan wordt verwezen naar de *"Brabantse zorgvuldigheidsscore Veehouderij en Nadere regels zoals op basis van de Verordening ruimte 2014 zijn vastgesteld"*, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Opgemerkt wordt dat de BZV (bijlage 1) onderdeel is van de Nadere regels. De officiële naam is *"Nadere regels Verordening ruimte 2014 – Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij"*. De wijziging dient tevens in andere artikelen te worden doorgevoerd waarin niet de juiste benaming is gehanteerd.

De nadere regels Verordening ruimte 2014 – Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij (hierna BZV 1.1) treden met ingang van 15 juli 2015 in werking. Met ingang van de BZV 1.1 moeten veehouders verplicht de web-applicatie (bzv.brabant.nl) gebruiken.

Verder merkt de provincie op dat inzake BZV-aanvragen het recht dient te worden toegepast zoals dat geldt **ten tijde van de besluitvorming**.

Overweging

Terecht wordt opgemerkt dat in het ontwerpbestemmingsplan de omschrijving *"Nadere regels Verordening ruimte 2014 – Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij"* in de afwijkingsregels van de artikelen 3.3.7 en 4.3.7 niet conform de officiële benaming is opgenomen. Deze omissie zal worden hersteld. De omschrijving van de benaming zoals in de afwijkingsregels van de artikelen 3.3.7 en 4.3.7 wordt opgenomen luidt als volgt: *"Nadere regels Verordening ruimte 2014 – Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij"*. De wijziging is tevens in andere artikelen doorgevoerd waarin niet de juiste benaming is gehanteerd.

Ondernemers en adviseurs die een omgevingsvergunning (willen) indienen worden op de hoogte gebracht van de procedure inzake het gebruiken van de web-applicatie (bzv.brabant.nl) voor BZV-aanvragen. In overleg met de provincie is het bepaald dat het niet noodzakelijk is de planregels hierop aan te passen.

Verder wordt terecht opgemerkt dat het recht inzake BZV-aanvragen wordt toegepast zoals dat geldt **ten tijde van de besluitvorming**. De regels van het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan met dien verstande dat in de artikelen 3.3.7., 3.5.11, 3.7.1, 3.7.3, 4.3.7, 4.5.11, 4.7.1, 4.7.3, 5.7.1 en 5.7.3 van de planregels de volledige benaming wordt opgenomen van de *"Nadere regels Verordening ruimte 2014 – Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij"*. Verder worden de artikelen zodanig aangepast dat de zinsnede *"...zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag"* wordt vervangen door *"...zoals deze gelden ten tijde van besluitvorming"*.

3.2.4 Samenvatting

Reclamant verzoekt de gewijzigde regels toe te passen voor zover er aanvragen zijn ingediend om een bestaand "bouwwerk, geen gebouw zijnde" te vervangen door een "gebouw" zonder toepassing te geven aan de regels inzake de transitie naar zorgvuldige veehouderij en waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. Ter verduidelijking is hieromtrent navraag gedaan bij de betreffende medewerker van de provincie. In juli 2015 is de Verordening ruimte op technische onderdelen gewijzigd. Onder andere is het begrip bestaande bebouwingsoppervlakte vervangen door bestaande gebouwen (artikel 6.3 lid 2 en artikel 7.3 lid 2 uit de Verordening ruimte). Doel van deze wijziging is dat op deze wijze wordt voorkomen dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden vervangen door gebouwen zonder toepassing van de BZV 1.1.

Overweging

Op dit moment zijn er geen lopende aanvragen omgevingsvergunning om een bestaand "bouwwerk, geen gebouw zijnde" te vervangen door een "gebouw" waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. Het toepassen van de bestemmingsplanregels inzake de transitie naar zorgvuldige veehouderij voor lopende aanvragen is op het moment derhalve niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.2.5 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat in de artikelen 3.3.7 en 4.3.7 de voorwaarde opgenomen dient te 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. De wijzigingen dienen tevens in andere artikelen te worden doorgevoerd waarin de voornoemde voorwaarde ontbreekt.

Overweging

Terecht wordt opgemerkt dat in de artikelen 3.3.7 en 4.3.7 de voorwaarde ontbreekt 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. De regels van het bestemmingsplan worden hierop aangepast. De wijzigingen zijn tevens in andere artikelen doorgevoerd, waarin de voornoemde voorwaarde ontbreekt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan met dien verstande dat de artikelen 3.3.7., 3.5.11, 3.7.1, 3.7.3, 4.3.7, 4.5.11, 4.7.1, 4.7.3, 5.7.1 en 5.7.3 van de planregels worden aangevuld met hiervoor geformuleerde voorwaarde.

3.3 Indiener

3.3.1 Samenvatting

Reclamant verwijst naar de artikelen 3 t/m 29 van de planregels waarin staat dat het bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op de met doorhaling en aanvulling in geel gemarkeerde onderdelen van de regels en onderdelen van de verbeelding. Reclamant merkt op dat er in de regels geen geel gemarkeerde onderdelen zijn aangetroffen en ook bijvoorbeeld het perceel gelegen tussen 11 en 13 op de verbeelding niet geel is gemarkeerd. Hierdoor is niet duidelijk wat de betekenis van de artikelen 3 t/m 29 is.

Overweging

Reclamant merkt terecht op dat er in de planregels geen geel gemarkeerde onderdelen zijn aangetroffen zoals in artikel 3 t/m 29 staat vermeld. Opgemerkt wordt dat bij de digitalisering van het bestemmingsplan om onduidelijke redenen de gele markeringen zijn vervallen. Deze omissie zal worden hersteld. Het geel markeren van het perceel gelegen tussen Kerklaan 11 en 13 is niet aan de orde omdat op de verbeelding niet wordt gewerkt met gele markeringen. De verbeelding bestaat alleen uit percelen waarop een wijziging is voorzien. Op de verbeelding is het perceel tussen Kerklaan 11 en 13 derhalve opgenomen, maar niet geel gemarkeerd. Verder is de opmerking onterecht dat het door het ontbreken van de gele markering niet duidelijk is wat de betekenis is van de artikelen 3 t/m 29. Het feit dat reclamant aangeeft bezwaar te hebben tegen een aantal gewijzigde onderdelen in het plan geeft aan dat het voor reclamant voldoende duidelijk is wat de wijzigingen zijn in het bestemmingsplan.

Conclusie



De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan met dien verstande dat de gewijzigde onderdelen van het plan ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied 2011 in de artikelen 3 t/m 29 geel worden gemarkeerd.

3.3.2 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de stelling uit de toelichting onjuist is dat de rechtbank ook het telen van en verkopen van (andere) siergewassen ter plaatse als toelaatbaar onder het overgangsrecht heeft aangemerkt. Volgens Reclamant is slechts het gebruik zoals dat feitelijk plaatsvond ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" en dat tevens geacht kon worden toegestaan te zijn onder het daaraan voorafgaande bestemmingsplan uit 1997 door de rechtbank beoordeeld en toelaatbaar geacht. Het gebruik dat onder het overgangsrecht viel, en dus in feite strijdig is, zag derhalve slechts op het telen en verkopen van kerstbomen. Dus zeker niet tevens op andere gewassen, laat staan voor andere goederen voor het inrichten van tuinen.

Overweging

Reclamant merkt terecht op dat de rechtbank Zeeland-West-Brabant op 27 november 2014 in haar uitspraak (zaaknummer BRE 14/2862 en 14/6754) heeft geoordeeld dat alleen de verkoop van kerstbomen onder het overgangsrecht valt. De rechtbank heeft inderdaad niet geoordeeld dat het verkopen en telen van siergewassen ter plaatse onder het overgangsrecht aangemerkt kunnen worden. Echter, de bestemmingsplanherziening maakt zowel het telen en verkopen van siergewassen en kerstbomen mogelijk. Het bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening betreft een zogenaamd reparatieplan van het bestemmingsplan Buitengebied uit 2011, waarin tevens omissies worden verwerkt. In het basisplan gold alleen voor het perceel Kerklaan 11 de aanduiding "Tuincentrum" en niet voor het perceel tussen Kerklaan 11 en 13, terwijl in het bestemmingsplan buitengebied 1997 deze aanduiding wel was opgenomen. Onder de aanduiding "Tuincentrum" behoort onder meer het telen en verkopen van siergewassen. Het niet opnemen van de aanduiding "Tuincentrum" voor het perceel tussen Kerklaan 11 en 13 in de tabel "Staat van detailhandelsbedrijven" in artikel 10.1.2a van de regels van het bestemmingsplan buitengebied 2011, betreft een omissie, die via deze herziening wordt hersteld. In het ontwerpbestemmingsplan buitengebied 2011 had het perceel de bestemming Detailhandel, maar nog niet de aanduiding "tuincentrum". Bij amendement heeft de gemeenteraad besloten het perceel alsnog de aanduiding "tuincentrum" te geven. Een belangrijk uitgangspunt voor dat besluit was het behoudende karakter van het bestemmingsplan buitengebied 2011 waarin bestaande rechten uit het bestemmingsplan buitengebied 1997 zijn geconsolideerd. Zoals reeds opgemerkt had het perceel tussen Kerklaan 11 en 13 in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 reeds de bestemming "Tuincentrum", waarbinnen tevens het telen en verkopen van siergewassen was toegestaan. Het besluit van de gemeenteraad om alsnog de functieaanduiding "tuincentrum" op te nemen is per abuis feitelijk niet verwerkt in het bestemmingsplan buitengebied 2011. Dit is een omissie die in het bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening is gerepareerd door het opnemen van de specifieke functieaanduiding "tuincentrum" voor het perceel Kerklaan 11 en 13 binnen de hoofdbestemming detailhandel. Daarnaast wordt in de staat van detailhandelsbedrijven het telen en verkopen van kerstbomen mogelijk gemaakt conform de uitspraak van de rechtbank d.d. 27 november 2014.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.3 Samenvatting

Reclamant merkt op dat de manier waarop de functieaanduiding in de planregels is opgenomen onduidelijk is. Daaruit is niet af te leiden dat op het perceel gelegen tussen Kerklaan 11 en 13 een tuincentrum is toegestaan.

Overweging

Reclamant merkt terecht op dat de functieaanduiding in de bestemming detailhandel niet geheel duidelijk weergeeft dat ter plaatse op het perceel Kerklaan tussen 11 en 13 een tuincentrum is toegestaan. In de tabel staat van detailhandelsbedrijven wordt de huisnummeromschrijving verduidelijkt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan met dien verstande dat de bestemming gemengd zodanig wordt aangepast dat de huisnummeromschrijving in de tabel staat van detailhandelsbedrijven wordt gewijzigd van "ongenummerd tussen Kerklaan 11 en 13 (perceelnr. 4169)" naar "perceel gelegen tussen Kerklaan 11 en 13 (perceelnr. 4169)".

3.3.4 Samenvatting

Reclamant stelt dat een gedeelte van het perceel tussen Kerklaan 11 en 13 is bestemd voor zelfstandige opslag van verschillende producten, maar dat niet is onderbouwd waarom deze opslag is toegestaan. Dat deze opslag al plaatsvond is volgens reclamant geen goed argument. Ook de stelling dat opslag alleen is toegestaan op het gedeelte van het perceel dat bij de naastgelegen Kerklaan 13 een bouwvlak heeft, kan niet dienen als onderbouwing. Immers is het bouwvlak aan Kerklaan 13 aan de straatzijde gelegen en heeft een veel kleinere oppervlakte dan de oppervlakte van de aanduiding opslag. Kortom, het is niet duidelijk waarom op deze plek en met deze omvang opslag is toegestaan.

Overweging

Reclamant merkt terecht op dat in het bestemmingsplan onvoldoende is onderbouwd waarom wij opslag ter plaatse wenselijk achten. Op grond van de navolgende tekst zal de toelichting worden aangepast. Met de bestemmingsplanherziening wordt voor het perceel tussen Kerklaan 11 en 13 beoogd een passende planologische regeling te treffen. Het toestaan van opslag is onderdeel van het treffen van een passende regeling ter plaatse als gevolg van het opnemen van de aanduiding tuincentrum, evenals het telen en verkopen van kerstbomen, dat volgens de rechtbank onder het overgangsrecht valt. Bij een passende regeling hoort ons inziens tevens dat activiteiten ter plaatse moeten kunnen functioneren. Wij zijn derhalve van mening dat het toestaan van opslag ter plaatse noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering ter plaatse. Omdat het bestemmingsplan buitengebied 2011 niet voorziet in een regeling voor opslag bij onbebouwde percelen, wordt daarvoor op de verbeelding een specifieke functieaanduiding opgenomen. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een oppervlakte van opslag van ca. 1650 vierkante meter. Bij nader inzien achten wij deze oppervlakte te ruim voor de bedrijfsactiviteiten op het betreffende perceel.

Deze oppervlakte is in onderhavig bestemmingsplan beperkt tot 300 vierkante meter. Daarmee wordt aangesloten bij de feitelijke oppervlakte die wordt gebruikt voor opslag ter plaatse. De mogelijkheid voor opslag is tevens bijgesteld tot een maximale hoogte van 3 meter (i.p.v. 4 meter in het ontwerpbestemmingsplan). Tot slot is op de verbeelding de opslag verder naar achteren ingetekend tegen het perceel Kerklaan 13 (niet grenzend aan het perceel van reclamant). Met de beoogde aanpassingen wordt de mogelijke hinder op de bedrijfswoning van reclamant beperkt en wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig aangetast. Met betrekking tot de situering van de opslag geeft reclamant terecht aan dat de onderbouwing in de toelichting niet klopt. Dit komt omdat de nummers 11 en 13 met elkaar zijn verward. Omdat de situering van opslag verandert, wordt de onderbouwing in de toelichting daarop aangepast.



Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan met dien verstande dat in de regels de toegestane opslag wordt beperkt van 1600m² naar 300m². Verder wordt de toelichting zoals hiervoor is beschreven aangepast.

3.3.5 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat plannen die hij heeft om uit te breiden worden tegengehouden. Reclamant wenst op het perceel een loods te bouwen naast de bestaande kas waarvoor het bouwvlak uitgebreid dient te worden. Eerder is door de gemeente reeds aangegeven dat zijn voornemen niet mogelijk is vanwege de doorkijk richting de snelweg. Volgens reclamant zijn de belangen van de zichtlijn naar de snelweg voor het college zwaarwegender dan de belangen van reclamant bij uitbreiding van zijn bedrijf. Reclamant begrijpt niet dat de aanwezige doorkijk wél doorkruist mag worden door kerstbomen en niet door een loods ten behoeve van het bedrijf. Als de buurman 40% van zijn perceel voor opslag mag gebruiken, wenst reclamant een bouwmogelijkheid van over de volle breedte van zijn perceel in dit bestemmingsplan opgenomen te zien.

Overweging

In het kader van de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied in 2011 heeft reclamant verzocht het bouwvlak aan de Kerklaan 11 te vergroten en ter plaatse een loods te bouwen. De gemeenteraad heeft het verzoek destijds afgewezen onder andere op grond van het tegengaan van verdere verdichting door bebouwing aan de Kerklaan.

Bij de vervaardiging van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening, heeft het college het besluit uit 2011 heroverwogen. Het college heeft echter wederom besloten geen medewerking te verlenen aan het verzoek ter plaatse het bouwvlak te verbreden en de maximale bebouwingsoppervlakte ten behoeve van de bouw van een loods met een oppervlakte van 600m² te verruimen. Bij de motivering van het besluit in 2014 is het uitgangspunt van het eerdere besluit niet gewijzigd dat een verdere verdichting door middel van bebouwing niet wordt voorgestaan aan de Kerklaan en dat het verzoek bovendien in strijd is met de structuurvisie 2030, die is vastgesteld in december 2013. In de structuurvisie is voor de Kerklaan het uitgangspunt geformuleerd dat bestaande doorzichten naar het agrarisch open landschap behouden dienen te blijven (geen verdichting door bebouwing) en dat verdichting door bebouwing alleen mag plaatsvinden waar dat bijdraagt aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zoals het slopen van oude bebouwing. Opgemerkt is dat niet kan worden aangetoond dat het bouwplan leidt tot een kwaliteitsverbetering, daar verouderde bedrijfsbebouwing en kassen niet in het plan zijn betrokken. Daarnaast voorziet het bouwplan in een standaard prefab loods, die niet zal bijdragen aan kwaliteitsverbetering in het landschap. Er is derhalve geconcludeerd dat het verzoek in strijd is met de structuurvisie 2030 en dat het verlenen van medewerking niet wenselijk is.

Vooralsnog zijn er geen nieuwe inzichten op basis waarvan een heroverweging van het besluit uit 2014 op dit moment aan de orde is. Tijdens een gesprek dat op 2 juli 2015 tussen de gemeente en reclamant heeft plaatsgevonden, kwam onder andere het bouwplan van reclamant ter sprake. Tijdens het gesprek deed de gemeente het aanbod nog een keer in gesprek te gaan over de haalbaarheid van de toekomstige wensen voor het bedrijf. Reclamant gaf op dat moment echter aan geen behoefte te hebben aan een gesprek. Vervolgens heeft de gemeente op 15 juli 2015 per email wederom voorgesteld met reclamant in gesprek te gaan over de toekomstmogelijkheden voor het bedrijf. Daarbij heeft de gemeente voorgesteld voor de beoordeling van het bouwplan het bureau AURA te betrekken, dat voor de gemeente de gebiedsvisie voor de Kerklaan opstelt. Op het verzoek van de gemeente een reactie te geven op het voorstel, heeft reclamant vooralsnog geen gebruik gemaakt. Alleen via de op het bestemmingsplan ingediende zienswijze maakt reclamant de wens kenbaar het bouwplan te betrekken in onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Indiener.

3.4.1 Samenvatting

De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op het naastgelegen perceel Kerklaan ongenummerd (tussen Kerklaan 11 en 13).

Het is volgens reclamant niet juist, dat de rechtbank ook het telen van en verkopen van (andere) siergewassen ter plaatse als toelaatbaar onder het overgangsrecht heeft aangemerkt, zoals het college in de toelichting stelt. Enkel het gebruik dat oorspronkelijk feitelijk plaatsvond ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan "buitengebied 2011" en dat tevens geacht kon worden toegestaan te zijn onder het daaraan voorafgaande bestemmingsplan uit 1997 is onder het overgangsrecht toelaatbaar. Het gebruik betrof slechts het telen en verkopen van kerstbomen en dus niet van andere gewassen, laat staan goederen voor het inrichten van tuinen. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt meer mogelijk dan onder het overgangsrecht was toegestaan zonder dat daarvoor een ruimtelijke afweging is gemaakt.

Overweging

Reclamant merkt terecht op dat de rechtbank Zeeland-West-Brabant op 27 november 2014 in haar uitspraak (zaaknummer BRE 14/2862 en 14/6754) heeft geoordeeld dat alleen de verkoop van kerstbomen onder het overgangsrecht valt. De rechtbank heeft inderdaad niet geoordeeld dat het verkopen en telen van siergewassen ter plaatse onder het overgangsrecht aangemerkt kunnen worden. Echter, de bestemmingsplanherziening maakt zowel het telen en verkopen van siergewassen en kerstbomen mogelijk. Voor een uitvoerige overweging van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de overweging van de zienswijze in paragraaf 3.3.2 van deze nota van zienswijzen.

In tegenstelling tot wat reclamant impliceert, achten wij een uitvoerige ruimtelijke onderbouwing voor het toestaan van het tuincentrum, het telen en verkopen van kerstbomen en de bijbehorende opslag in het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Dit temeer omdat de herziening (via een reparatie van het bestemmingsplan buitengebied 2011) enerzijds een vertaling is van bestaande rechten op grond van het bestemmingsplan buitengebied 2011. Anderzijds is de herziening voor wat betreft het telen en verkopen van kerstbomen een vertaling van het oordeel van de rechtbank in het bestemmingsplan. Voor wat betreft de toegestane opslag kan worden volstaan met een korte motivering in de toelichting.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4.2 Samenvatting

Reclamant merkt op dat het ontwerpplan ook zelfstandige opslag toestaat ten behoeve van voornoemde producten en goederen. Het plan staat 1650m² opslag toe (40% van het gehele perceel) met een hoogte tot 4 meter. De opslagmogelijkheid ligt op 16 meter afstand van bezwaarmaker. Reclamanten bestrijden dat enige ruimte voor de opslag van teelt en verkoop van kerstbomen nodig is. Het is absurd dat zonder ruimtelijke afweging zoveel opslag mogelijk wordt gemaakt, evenals de bijbehorende hoogte. Verder is niet gemotiveerd waarom de opslag zo dicht bij de woning van reclamanten is toegestaan. De eigenaar van het perceel heeft volgens reclamant voldoende ruimte voor opslag op zijn perceel Kerklaan 13. De stelling in de plantoelichting is onjuist dat opslag uitsluitend is toegestaan op het gedeelte van het perceel dat bij de naastgelegen Kerklaan 13 een bouwvlak heeft.

Overweging

Verwezen wordt naar de overweging van de zienswijze in paragraaf 3.3.4 van deze nota van zienswijzen.



Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan met dien verstande dat in de regels de toegestane opslag wordt beperkt van 1600m² naar 300m² en de toegestane hoogte wordt beperkt tot 3 meter. Verder wordt de toelichting zoals hiervoor is beschreven aangepast.

3.4.3 Samenvatting

Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan veel meer activiteiten mogelijk maakt dan onder het overgangsrecht zijn toegestaan. Alsmede het toelaten van opslag (met forse hoogte) op korte afstand van de woning van reclamant tast het woongenot van reclamant aan. Verzocht wordt het plan op dit punt niet conform het ontwerp vast te stellen. Het bestemmingsplan dient op dit perceel beperkt te worden tot het telen en verkopen van kerstbomen, inclusief een daarbij behorende, qua omvang uitdrukkelijk beperkte en niet nabij naastgelegen woning te situeren oppervlakte voor opslag.

Overweging

Met een passende planologische regeling op het perceel tussen Kerklaan 11 en 13 beogen wij eerdere en bestaande rechten planologisch-juridisch te borgen. Zoals eerder opgemerkt is de herziening (via een reparatie van het bestemmingsplan buitengebied 2011) enerzijds een vertaling van bestaande rechten op grond van het bestemmingsplan buitengebied 2011. Anderzijds is de herziening voor wat betreft het telen en verkopen van kerstbomen een vertaling van het oordeel van de rechtbank inzake het overgangsrecht in het bestemmingsplan. Voor wat betreft de toegestane opslag wordt de oppervlakte ervan beperkt tot 300m², waarbij de bestaande oppervlakte van de opslag als uitgangspunt geldt. Verder is de aanduiding tegen het perceel Kerklaan 13 ingetekend, waardoor mogelijke overlast wordt beperkt. Met het toestaan van opslag verder achterop het perceel wordt mogelijke hinder op de bedrijfswoning van reclamant beperkt. De afstand van de toegestane opslag tot de bedrijfswoning van reclamant bedraagt daarmee ca. 33 meter in plaats van 16 meter op basis van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast wordt de hoogte van de toegestane opslag beperkt tot 3 meter. Met de beoogde aanpassingen wordt de mogelijke hinder op de bedrijfswoning van reclamant beperkt en wordt het woon- en leefklimaat ons inziens ter plaatse niet onevenredig aangetast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan zoals beschreven in de conclusie van de zienswijze in paragraaf 3.4.2.

3.5 Indiener.

3.5.1 Samenvatting

Reclamant merkt ten aanzien van de invulling van het perceel Kerklaan 19 op dat de "kleinschalige nevenactiviteit" in eerste instantie aan het college is gepresenteerd als een toeristische-recreatieve voorziening gericht op het houden van kookworkshops en proeverijen. Het zou gaan om groepen van circa 10 tot maximaal 40 personen. Daarop gewezen geeft reclamant aan dat het college opeens tot de conclusie komt groepen tot 90 personen toe te laten met gemiddeld één groepsactiviteit per etmaal. De initiatiefnemer wordt daarmee niet gehouden aan zijn eigen aanvraag voor "kleinschalige activiteiten". Er worden besloten partijen, vergaderingen en bijeenkomsten (zonder enig toeristisch-recreatief karakter) expliciet en zonder enige beperking toegestaan. De regeling maakt het mogelijk dat er elke nacht tot 1.00 uur 365 dagen per jaar "besloten" feesten en partijen gehouden kunnen worden. Dat kan niet als kleinschalig worden aangemerkt. Daarbij is de praktische handhaafbaarheid op geen enkele manier gewaarborgd.

Overweging

Het bestemmingsplan buitengebied 2011 voorzag in een regeling ter plaatse een toeristisch-recreatieve voorziening mogelijk te maken gericht op het houden van kookworkshops en



proeverijen voor 10 tot 40 personen. In het bestemmingsplan was "De Stek" als kleinschalige toeristische-recreatieve voorziening opgenomen als nevenactiviteit binnen de agrarische hoofdbestemming. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 24 oktober 2012 het bestemmingsplan buitengebied 2011 ten aanzien van de Kerklaan 19 vernietigd omdat de ondergeschiktheid van de nevenactiviteit niet aansluit bij de agrarische hoofdbestemming. Verder heeft de afdeling het bestemmingsplan ten aanzien van de Kerklaan 19 vernietigd op het onderdeel parkeren.

In beginsel is de uitspraak van de afdeling verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied, 1e herziening, door een gewijzigde planologische regeling op te nemen. Zoals reclamant opmerkt was daarbij uitgangspunt een recreatief-toeristische voorziening mogelijk te maken gericht op kookworkshops en proeverijen voor 10 tot 40 personen. Echter, de door reclamant ingediende inspraakreactie was voor de gemeente aanleiding in gesprek te gaan met de eigenaren "De Stek". Uit deze gesprekken bleek dat ter plaatse inderdaad bredere activiteiten plaatsvonden dan eerder is aangevraagd en planologisch was vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Dit gewijzigde inzicht heeft geleid tot een nieuw collegebesluit op 14 oktober 2014. Het college heeft daarmee het standpunt ingenomen alsnog een adequate regeling op te nemen voor de feitelijke activiteiten van "De Stek". Vervolgens heeft de gemeenteraad dit collegestandpunt op 6 november 2014 besproken. Het betreft daarbij de volgende activiteiten:

- 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.

De totstandkoming van de voorgestelde planologische regeling gebeurt niet plotseling zoals reclamant suggereert. Vooruitlopend op het ontwerp bestemmingsplan heeft het college een standpunt ingenomen op de voorgestelde nieuwe planologische regeling en besproken met de gemeenteraad. Via een ruimtelijke onderbouwing, inclusief onder andere akoestisch onderzoek, is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. De gewijzigde regeling is vervolgens opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening. Daarmee wordt voldaan aan de (procedurele) eisen uit de Wet ruimtelijke ordening. Kortom, de planvorming voor "De Stek" komt ons inziens niet "plotseling", maar wel degelijk zorgvuldig tot stand.

De praktische handhaafbaarheid is wel degelijk gewaarborgd. De gewijzigde planologische regeling beoogt juist te voorzien in een adequate handhaafbare regeling. In de regels van het bestemmingsplan zijn specifieke gebruiksregels opgenomen ten aanzien van de Stek. Daarin is bepaald ter plaatse uitsluitend een horecagelegenheid is toegestaan zonder openbaar karakter met ten hoogste 90 bezoekers, die tot uiterlijk 01.00 uur is geopend. De feesten en partijen dienen besloten te zijn en er geldt een maximale sluitingstijd van 1.00 uur 's nachts. Tevens is in de regels bepaald dat uitsluitend ter plaatse van het terras op de verbeelding de bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Op de verbeelding is het terras ingetekend ten westen van bebouwing, aan de andere kant dan waar het woonhuis van reclamant staat. Verder is op de verbeelding het bouwvlak strak rondom de bestaande bebouwing ingetekend. Het bestemmingsplan biedt daarmee geen ruimte meer voor enige vorm van bedrijfsontwikkeling, laat staan in de richting van het woonhuis van reclamant.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



3.5.2 Samenvatting

Reclamant verwijst naar de ruimtelijke onderbouwing waarin staat dat de hinder voor de omgeving "aanvaard" is volgens de milieuzonering uit de VNG-brochure. Opgemerkt wordt dat het een locatie in het buitengebied betreft, wat de situatie beduidend anders maakt.

Overweging

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is het van belang dat een milieubelastende activiteit geen onevenredige negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Voor de beoordeling hiervan wordt in de praktijk vaak gebruik gemaakt van het toetsingskader geluid uit de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. Ook voor de beoordeling van de bedrijfsactiviteiten van de "Stek" is de VNG publicatie als toetsingskader gebruikt. Aanvullend is akoestisch onderzoek uitgevoerd om beter onderbouwd te kunnen stellen dat geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

De VNG publicatie gaat uit van een tweetal omgevingstyperingen. Het omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en het omgevingstype "gemengd gebied". De omgeving van de Kerklaan 19 wordt beschouwd als een "gemengd gebied". Op grond van de VNG publicatie is sprake van een "gemengd gebied" als het een gebied betreft met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen bij voornamelijk infrastructuur. De omgeving van de Kerklaan 19 kenmerkt zich door wonen in combinatie met (agrarische) bedrijfsfuncties en recreatie en is gelegen nabij de snelwegen A27 en A59. Wij beschouwen het gebied derhalve als gemengd, ongeacht de ligging ervan in het buitengebied. Doordat sprake is van een gemengd gebied, is sprake van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Wij kunnen het gebied daarom voor het toetsingskader niet aanmerken als een rustige woonwijk of een rustig buitengebied.

De activiteiten ter plaatse kunnen worden aangemerkt als milieucategorie 2 activiteiten. Voor deze activiteit geldt voor geluid een maximale richtafstand van 10 meter voor een gemengd gebied. Aan de gereduceerde richtafstanden wordt voldaan. Tevens is in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing akoestisch onderzoek verricht om beter onderbouwd te kunnen stellen dat geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat. Daaruit is gebleken dat de activiteiten kunnen voldoen aan het toetsingskader geluid geldend voor het omgevingstype gemengd gebied. Het woon- en leefklimaat wordt derhalve niet onevenredig aangetast.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5.3 Samenvatting

Reclamant acht een nadere regeling noodzakelijk om hinder voor de directe woonomgeving tegen te gaan. Dit temeer gezien het gewijzigde uitgangspunt dat sprake is van een zelfstandige bedrijfsactiviteit in plaats van ondergeschikte activiteiten ten opzichte van de agrarische bedrijfsvoering.

In de gebiedsvisie voor de Kerklaan wordt mogelijk ruimte geboden voor kleinschalige horeca zoals een theeschenkerij en dergelijke, doch met een omvang van 30m². In dat licht gezien acht reclamant de voorgestelde regeling voor de Kerklaan 19 erg royaal en niet consequent.

Overweging

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing (inclusief akoestisch onderzoek) is gemotiveerd en onderzocht dat de bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig aantasten. Een nadere regeling voor de "Stek" achten wij daarom niet noodzakelijk om hinder voor de directe woonomgeving tegen te gaan. Ook het gewijzigde uitgangspunt van een ondergeschikte bedrijfsactiviteit naar een zelfstandige bedrijfsactiviteit is volgens ons geen aanleiding een nadere regeling treffen. Het gewijzigde uitgangspunt (zelfstandige bedrijfsactiviteiten) is immers de input voor de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld. Het VAB-beleid uit de Verordening ruimte vormt een belangrijk uitgangspunt om de activiteiten ter



plaatse toe te staan. Op basis van het beleid is het mogelijk VAB's (vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) te hergebruiken voor een ruim scala aan functies. De diversiteit aan (her)gebruiksmogelijkheden wordt mede bepaald door de ligging van de VAB en de aard en kwaliteit van de omgeving. Zo zijn de mogelijkheden tot hergebruik in de overgangsgebieden tussen de dorpskom en het buitengebied (kernrandzone) ruimer dan in het open buitengebied. De ligging van "De Stek" is een bijzondere plek aan de Kerklaan door de variëteit van de recreatief-toeristische functies ter plaatse en de ligging ervan tussen de dorpskom en het buitengebied. Het initiatief voldoet daarmee aan het VAB-beleid uit de Verordening ruimte.

Reclamant geeft aan dat het initiatief niet past binnen de gebiedsvisie Kerklaan. Een belangrijk uitgangspunt van de gebiedsvisie Kerklaan is een toetsingskader te formuleren voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Genomen besluiten en bestaande situaties worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Gezien het feit dat reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden over "De Stek", is het toetsingskader van de gebiedsvisie Kerklaan daarop niet van toepassing. Bovendien heeft de gebiedsvisie nog geen formele status waaraan initiatieven getoetst kunnen worden. Ook de mogelijke functiewensen en oppervlaktematen die reclamant noemt, zijn formeel (nog) geen onderdeel van de gebiedsvisie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5.4 Samenvatting

Reclamant verzoekt een goede regeling te treffen indien de gemeenteraad ter plaatse inderdaad een kleinschalige toeristisch-recreatieve voorziening mogelijk wilt maken (conform de oorspronkelijke ideeën). Onder een goede regeling verstaat reclamant tevens het waarborgen voor de omgeving dat de activiteiten kleinschalig zullen zijn. De regeling zal moeten garanderen dat zowel het aantal bezoekers als het aantal evenementen beperkt blijft en dat hiervan een logboek moet worden bijgehouden om de naleving ervan goed te kunnen controleren. Reclamant denkt daarbij aan maximaal 50 bezoekers per evenement en maximaal 2 evenementen per week. Verder dienen de activiteiten niet tot 1:00 uur toegestaan te worden, doch maximaal tot 22.30 uur, met uitzondering van een beperkt aantal uitzonderingen per jaar. De activiteiten dienen daarbij ook in het logboek te worden vastgelegd. Reclamanten merken op geen probleem te hebben met een kleinschalige toeristisch-recreatieve voorziening ter plaatse. Wel wensen zij dat de toelaatbaarheid ervan in het belang van een goed woon- en leefklimaat voor henzelf en andere omwonenden naar behoren wordt gereguleerd. Verzocht wordt dit element uitdrukkelijk bij de vaststelling van het plan te betrekken en daartoe het plan gewijzigd vast te stellen.

Overweging

Voor de overweging van deze zienswijze wordt aangesloten bij de overwegingen met betrekking tot de zienswijzen uit paragraaf 3.5.1 en 3.5.2.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 Indiener (mondelinge zienswijze)

3.6.1 Samenvatting

De zienswijze richt zich op de woningsplitsing aan de Luijten Ambachtstraat 29. Verzocht wordt in het bestemmingsplan een uitgebreidere omschrijving te geven waaruit blijkt dat de woningsplitsing geen negatieve effecten heeft op de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf van reclamant aan de Luijten Ambachtstraat 27.

Overweging

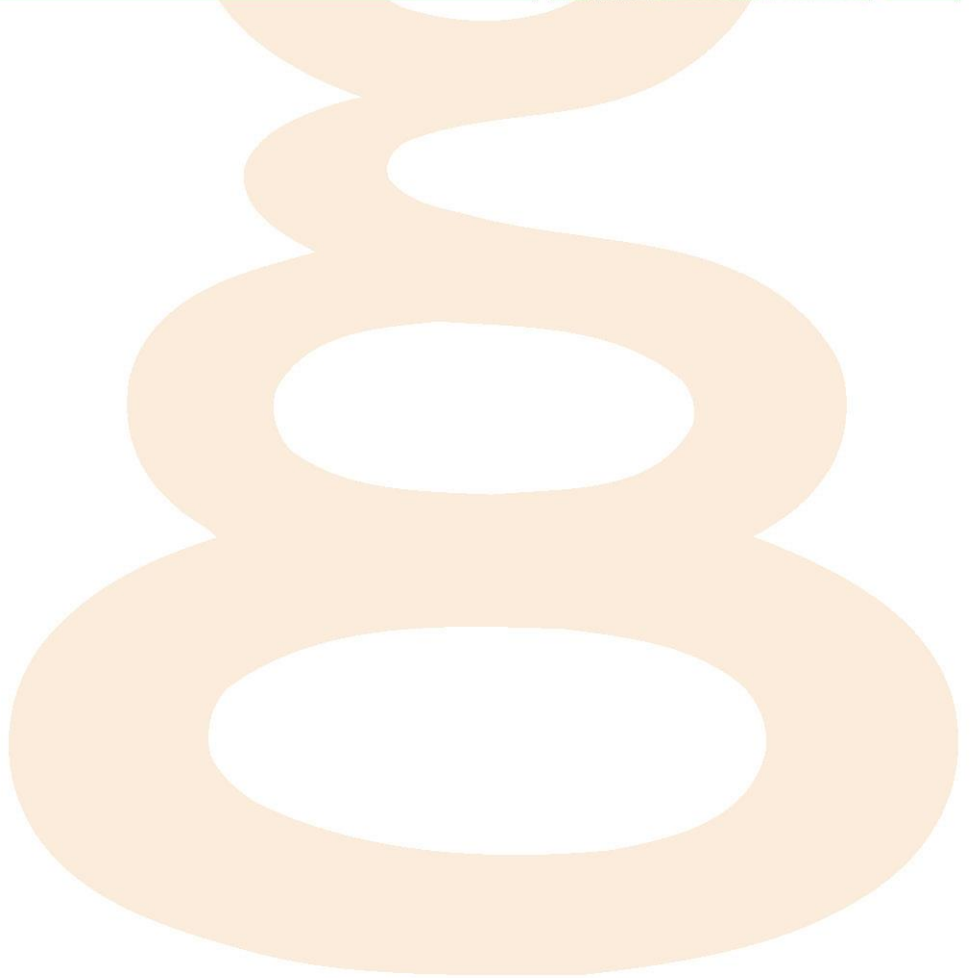
In het bestemmingsplan is inderdaad erg kort beschreven dat de woningsplitsing aan de Luijten Ambachtstraat 29 geen belemmeringen oplevert voor de agrarische bedrijfsvoering aan de Luijten Ambachtstraat 27. In de toelichting wordt duidelijker uiteengezet wat de



consequenties zijn van de woningsplitsing op agrarische bedrijfsvoering aan de Luijten Ambachtstraat 27.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan met dien verstande dat in de toelichting duidelijker wordt uiteengezet wat de consequenties zijn van de woningsplitsing op agrarische bedrijfsvoering aan de Luijten Ambachtstraat 27.



4. Staat van wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

In het navolgende schema is per zienswijze aangegeven welke wijzigingen uit hoofdstuk 3 voortvloeien.

zienswijze	verbeelding	regels	toelichting
3.1.2	Ter plaatse van de Oosterhoutseweg 24 zal de specifieke functieaanduiding "parkeren" worden opgenomen.	In artikel 11 (bestemming Gemengd) wordt in de "Staat van gemengde bedrijven" de aanduiding "parkeren" opgenomen.	x
3.1.3	x	In artikel 11 wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om via een omgevingsvergunning onder voorwaarden de oppervlakte van niet-agrarische bedrijven met 15% te vergroten.	De toelichting wordt op deze wijzigingen aangepast.
3.1.4	x	In artikel 11 wordt in de "Staat van gemengde bedrijven" de omschrijving "detailhandel in levensmiddelen, planten en tuinartikelen" in de planregels aangevuld met de woorden "bloemen en potgrond".	De toelichting wordt op deze wijzigingen aangepast.
3.1.5	x	In artikel 11 wordt in de "Staat van gemengde bedrijven" de oppervlaktebepaling in de regels gewijzigd naar "totaal is 1600m ² bedrijfsbebouwing aanwezig, waaronder 800m ² t.b.v. op- en overslag van landbouwproducten en 250m ² aan detailhandel verkoopvloeroppervlak".	x
3.1.6	x	In artikel 11 wordt in de bouwregels de bouw- en goothoogte van bedrijfsbebouwing gewijzigd naar respectievelijk 11 meter en 6 meter.	x
3.2.1	x	x	de bijlagen 2 en 3 worden conform de verwijzing in de inhoudsopgave van de ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot de



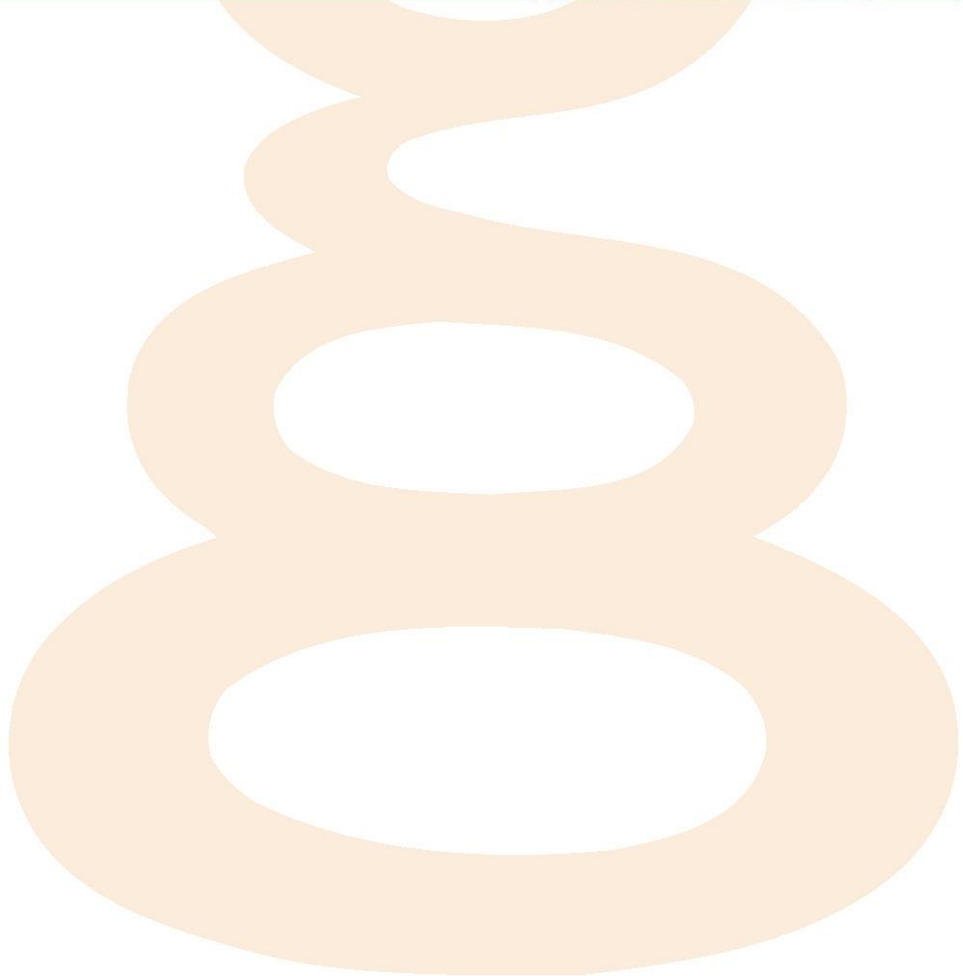
Kerlaan 19 opgenomen in het bijlagenboek.

3.2.2	x	In artikel 1 worden de definiëringen van "veehouderij" en "grondgebonden veehouderij" conform de Verordening ruimte opgenomen.	De toelichting wordt waar nodig op deze wijzigingen aangepast.
3.2.3	x	In de artikelen 3.3.7, 3.5.11, 3.7.1, 3.7.3, 4.3.7, 4.5.11, 4.7.1, 4.7.3, 5.7.1 en 5.7.3 wordt de volledige benaming opgenomen van de "Nadere regels Verordening ruimte 2014 – Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij". Verder worden de artikelen zodanig aangepast dat de zinsnede "...zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag" wordt vervangen door "...zoals deze gelden ten tijde van besluitvorming".	De toelichting wordt waar nodig op deze wijzigingen aangepast.
3.2.5	x	De artikelen 3.3.7., 3.5.11, 3.7.1, 3.7.3, 4.3.7, 4.5.11, 4.7.1, 4.7.3, 5.7.1 en 5.7.3 worden aangevuld met voorwaarde "binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren, met uitzondering van voliëre- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden..	De toelichting wordt waar nodig op deze wijzigingen aangepast.
3.3.1	x	De gewijzigde onderdelen van het plan ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied 2011 worden in de artikelen 3 t/m 29 geel gemarkeerd.	x
3.3.3		Artikel 11 wordt zodanig aangepast dat de huisnummeromschrijving in de tabel "Staat van detailhandelsbedrijven" wordt gewijzigd van	x



		"ongenummerd tussen Kerklaan 11 en 13 (perceelnr. 4169)" naar "perceel gelegen tussen Kerklaan 11 en 13 (perceelnr. 4169)".	
3.3.4	Ter plaatse van het perceel tussen Kerklaan 11 en 13 wordt de aanduiding opslag gewijzigd van 1600m ² naar 300m ²	In artikel 10 wordt de toegestane opslag wordt beperkt van 1600m ² naar 300m ² .	Verder wordt de toelichting aangepast zoals beschreven in de beantwoording van de zienswijze.
3.4.2	Ter plaatse van het perceel tussen Kerklaan 11 en 13 wordt de aanduiding opslag gewijzigd van 1600m ² naar 300m ²	In artikel 10 wordt de toegestane opslag wordt beperkt van 1600m ² naar 300m ² en de toegestane hoogte wordt beperkt tot 3 meter.	Verder wordt de toelichting aangepast zoals beschreven in de beantwoording van de zienswijze.
3.4.3	Ter plaatse van het perceel tussen Kerklaan 11 en 13 wordt de aanduiding opslag gewijzigd van 1600m ² naar 300m ²	In artikel 10 wordt de toegestane opslag wordt beperkt van 1600m ² naar 300m ² en de toegestane hoogte wordt beperkt tot 3 meter.	Verder wordt de toelichting aangepast zoals beschreven in de beantwoording van de zienswijze.
3.6.1	x		Er wordt duidelijker uiteengezet wat de consequenties zijn van de woningsplitsing op agrarische bedrijfsvoering aan de Luijten Ambachtstraat 27.

x





5. Staat van ambtshalve wijzigingen

4.1 Parkeren

Tevens is gebleken dat het bestemmingsplan, zoals dat als ontwerp ter visie heeft gelegen, op het onderdeel parkeren dient te worden gewijzigd. Hiervoor wordt eveneens verwezen naar de "Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied".

Op 29 november 2014 trad in werking de "Reparatiewet BZK 2014". Daarmee is het artikel uit de woningwet vervallen waarmee stedenbouwkundige voorschriften (waaronder m.b.t. parkeren) in de bouwverordening werden geregeld. De parkeerregeling moet voortaan in het bestemmingsplan worden geregeld. De grondslag voor de parkeerregeling in de bouwverordening vervalt niet onmiddellijk, de wetgever heeft een overgangstermijn opgenomen van bijna 5 jaar, tot 1 juli 2018. Voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld moet de parkeerregeling in het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is bepaald in het nieuwe artikel 133 van de Woningwet.

In onderhavig bestemmingsplan is een algemene parkeerregeling opgenomen teneinde parkeerproblemen binnen de gemeente te voorkomen.

4.2 Perceel tussen Kerklaan 11 en 13

In artikel 10 van de regels is in de "staat van detailhandelsbedrijven" in het ontwerpbestemmingsplan per abuis de mogelijkheid voor het telen en verkopen van kerstbomen niet opgenomen, terwijl de rechtbank heeft geoordeeld dat deze activiteiten onder het overgangsrecht vallen. Deze omissie in de regels wordt hersteld.

4.3 Landschappelijke inpassing Kerklaan 19 en Oosterhoutseweg 24

Voor de onderbouwing van de financiële berekening met betrekking tot de kwaliteitsberekening voor Kerklaan 19 heeft nadere afstemming plaatsgevonden met de provincie Noord Brabant. Dit heeft geleid tot een uitvoerigere financiële onderbouwing van de kwaliteitsverbetering met betrekking tot de planologische wijziging voor de Kerklaan 19. Tevens is in artikel 11 van de regels zowel voor de Kerklaan 19 als voor de Oosterhoutseweg 24 de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voor het toestaan van de activiteiten ter plaatse invulling moet worden gegeven aan de landschappelijke inpassing. In de regels wordt daarbij verwezen naar de inpassingsverplichting uit de bijlage 3 en 4 van de regels, artikel 13 (bestemming Groen-Landschappelijke inpassing) van de regels en de bestemming Groen-Landschappelijke inpassing op de verbeelding.