



**Aanpassingsplan
reparatieplan
bestemmingsplan
Buitengebied Zundert**
NL.IMRO.0879.APRBPBuitengebied-VS01

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Reikwijdte van deze herziening	3
2.	Planbeschrijving	5
2.1	De uitspraak van de Raad van State	5
2.2	Toelichting Gelderdonksestraat 3 te Rijsbergen en borging uitspraak	6
2.3	Toelichting Vervul 18a te Rijsbergen en borging uitspraak	6
2.4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	7
3.	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
3.2	Financiële uitvoerbaarheid	9
4.	Juridische planopzet	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Toelichting op de bestemmingen	10
		11

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad heeft op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in zijn vergadering van 4 september 2012 het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Zundert (gewijzigd) vastgesteld.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn diverse beroepen bij de Raad van State ingediend. Op 24 september 2014 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Buitengebied. Hiermee is het bestemmingsplan Buitengebied op 24 september 2014 grotendeels onherroepelijk geworden.

Een aantal planregels en bestemmingen op de planverbeelding waren echter wel, vanwege gegronde beroepen door de Raad van State vernietigd.

Voor een aantal van deze vernietigde plandelen heeft de Raad van State de gemeenteraad opgedragen om binnen 26 weken na de uitspraak een nieuw besluit te nemen. Op 24 augustus 2015 heeft de gemeenteraad dan ook, om aan de uitspraak te voldoen, het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert vastgesteld.

Tegen dit reparatieplan zijn twee beroepschriften bij de Raad van State ingediend. Op 22 februari 2017 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. Voor een tweetal locaties heeft de Raad van State uitgesproken dat de gemeenteraad een nieuw besluit moet nemen, zonder toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.2 Reikwijdte van deze herziening

Het uitgangspunt van dit reparatieplan is dus uitsluitend het herstel van de door de Raad van State vernietigde plandelen waarvan de Raad van State de gemeenteraad opdracht heeft gegeven om binnen 26 weken een nieuw besluit te nemen met inachtnaam van de uitspraak van de Raad van State.

Planverbeelding

Met inachtnaam van de overwegingen in de uitspraak van de Raad van State zijn de volgende twee adressen opgenomen op de planverbeelding:

1. Gelderdonksestraat 3 te Rijsbergen;
2. Vervul 18a te Rijsbergen.

Planregels

De planregels uit het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied zoals vastgesteld op 24 augustus 2015 blijven onverminderd van toepassing.

Echter voor artikel 4 is het gebruiksverbod in paragraaf 5.4 voor de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-voormalig agrarisch bedrijf' aangevuld, naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State inzake de Gelderdonksestraat 3 te Rijsbegen, zodanig dat de nog aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bijbehorende gronden enkel ten behoeve van en ondergeschikt aan het wonen mogen worden gebruikt.

2. Planbeschrijving

2.1 De uitspraak van de Raad van State

Gelderdonksestraat 3 te Rijsbergen

Reclamant kan zich niet verenigen met de opgenomen bestemming aan de Gelderdonksestraat 3 te Rijsbergen. De Raad van State is van oordeel dat op basis van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-voormalig agrarisch bedrijf' en de bijbehorende planregel de bedrijfswoning wel (en enkel) in gebruik genomen mag worden voor (burger)bewoning. Dit is geheel overeenkomstig de bedoeling van de gemeenteraad. Echter dit geldt niet voor de schuur. In de planregels staat niet expliciet benoemd voor welke doeleinden de schuur (en de overige gronden) gebruikt mogen worden. De Raad van State is van mening dat de bedoeling van de gemeenteraad, dat de schuur enkel gebruikt mag worden ten behoeve van het wonen op het perceel, niet tot uitdrukking komt in het reparatieplan. De Raad van State heeft dan ook de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-voormalig agrarisch bedrijf' vernietigd en de gemeenteraad opgedragen om voor de Gelderdonksestraat 3 te Rijsbergen een nieuwe passende regeling op te stellen.

Vervul 18a te Rijsbergen

Reclamant kan zich niet verenigen met het feit dat aan het perceel Vervul 18a te Rijsbergen een bouwvlak is toegekend. Om tot een goed oordeel te komen heeft de Raad van State de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak gevraagd om een onafhankelijk advies inzake dit beroep.

De Raad van State heeft geconcludeerd dat er wel terecht een bouwvlak is opgenomen, maar is van mening dat er sprake is van een verruiming van dit bouwvlak ten opzichte van het oude planologische regime (het bouwvlak is volgens de Raad van State aan de westzijde en aan de zuidzijde verruimd). Gelet op deze constatering ontbreekt volgens de Raad van State dan ook de verantwoording waaruit blijkt dat toepassing is gegeven aan de principes van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3 van de Verordening ruimte). De Raad van State heeft de gemeenteraad dan ook opgedragen om, hetzij een nadere verantwoording in de toelichting op te nemen, of een andere passende regeling op te stellen.

2.2 Toelichting Gelderdonksestraat 3 te Rijsbergen en borging uitspraak

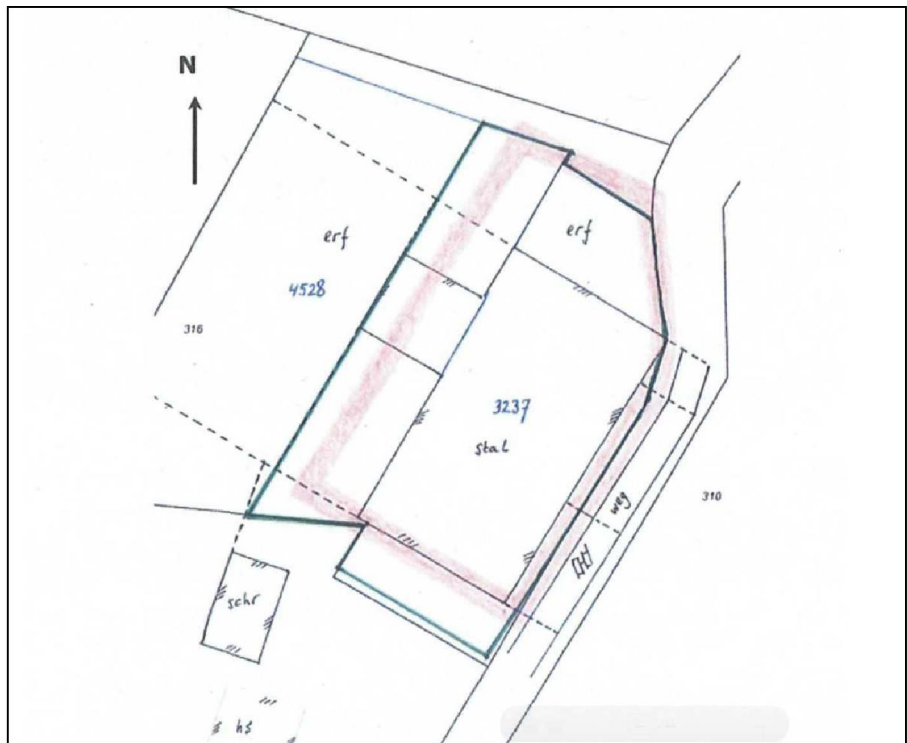
De Raad van State heeft de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-voormalig agrarisch bedrijf' vernietigd. Echter de strijdigheid of hetgeen zorgde voor de rechtsonzekerheid was gelegen in de bijbehorende planregel binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' behorende bij de desbetreffende aanduiding. Al het overige, zoals opgenomen in artikel 4 van de planregels staat volgens de Raad van State niet ter discussie.

De wens is om toch zo dicht mogelijk bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied (zoals vastgesteld op 4 september 2012) te blijven. Een van de uitgangspunten was dat percelen die een agrarische bedrijfsbestemming hadden, maar waar geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden en er wel nog meer dan 200 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig was, die aan te duiden als 'voormalig agrarisch bedrijf'. Dit om enerzijds de sloop te kunnen reguleren indien er toch gekozen zou worden voor een definitieve burgerwoonbestemming, maar ook om de mogelijkheden voor een andere vorm van gebruik open te houden. Om gelijkheid te behouden ten opzichte van alle overige percelen in het buitengebied die aangeduid zijn met 'voormalig agrarisch bedrijf' is ervoor gekozen om de aanduiding opnieuw op dit perceel neer te leggen en de bijbehorende planregel aan te vullen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.

2.3 Toelichting Vervul 18a te Rijsbergen en borging uitspraak

De Raad van State is van mening dat het in het reparatieplan opgenomen bouwvlak aan het Vervul 18a te Rijsbergen een vergroting aan de zuid- en westzijde bevat ten opzichte van het oude planologische regime. Dit houdt volgens de Raad van State in dat er op basis van het reparatieplan méér bebouwing mogelijk gemaakt kan worden c.q. dat er een verruiming van de bouwactiviteiten mogelijk is. De toegekende bestemming en het feit dat er een bouwvlak is staan niet (meer) ter discussie.

Op basis van hetgeen in de tussenuitspraak en het advies van de StaB is verwoord is opnieuw naar het bouwvlak, zoals opgenomen in het reparatieplan voor Vervul 18a gekeken. In de tussenuitspraak is aangegeven dat de verruiming aan de westzijde tussen de 3 en de 7 m ligt en aan de zuidzijde tussen de 5 en de 9 m. De StaB heeft dit verbeeld op de tekening op de volgende pagina:



Afbeelding 3.5 Vergelijking bouwperceel op afstand en bouwvlak reparatieplan
Uit het StAB rapport d.d. 27 september 2016 pagina 18

Deze tussenuitspraak van de Raad van State in ogenschouw genomen en het advies van de StaB zijn wij van mening dat het huidige bouwvlak (in de beheersverordening Buitengebied Rijsbergen) ongeveer 1.500 m² is. Er is voor gekozen om het bouwvlak in het aanpassingsplan dan ook te verkleinen ten opzichte van het bouwvlak in het reparatieplan tot 1.500 m².

Indien uitgegaan wordt dat er sprake zou zijn van vormverandering, kan gesteld worden dat er een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt waar artikel 3 van de Verordening ruimte 2014 op van toepassing is. Naar aanleiding dit artikel 3 is met de regio West-Brabant een afsprakenkader met de provincie vastgesteld. Op basis van dit afsprakenkader valt deze ruimtelijke ontwikkeling in categorie 1, omdat er nauwelijks tot geen sprake is van een landschappelijke invloed en waarbij geen kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist, omdat de vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap. De aanbouw valt (ook conform het StaB-rapport) maar slechts voor een deel buiten het oude bouwperceel, waarbij de StaB ook aangeeft dat:

Het is overigens de vraag of de aanbouw zoals gebouwd in 2012 past binnen het bestemmingsvlak van het oude planologische regime. Uit de beantwoording van de voorgaande vragen blijkt dat niet exact is vast te stellen hoe het destijds toegekende bestemmingsvlak was gelegen. Op basis van de eerder beschreven uitgangspunten blijkt uit afbeelding 3.5 dat de aanbouw aan de schuur niet geheel binnen het bestemmingsvlak "bouwperceel op afstand" valt. Het is niet mogelijk om exact te bepalen in welke mate de bestemmingsgrens wordt overschreden.

(pagina 19 van het StaB-rapport)

Het betreft hier dan slechts een kleinschalige ontwikkeling (voor slechts een minimaal gedeelte valt de aanbouw buiten het oude bouwvlak) zonder impact op het landschap en daarnaast is het bouwvlak conform de grootte van het bouwperceel van het oude planologische regime overgenomen, waarvoor dan volgens het afsprakenkader West-Brabant geen kwaliteitsverbetering noodzakelijk is.

2.4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten bij nieuwe ontwikkelingen. Dit aanpassingsplan geeft uitsluitend uitvoering aan de tussenuitspraak van de Raad van State en er worden ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarom behoeven de (overige) milieuaspecten en de planologische aspecten niet nader te worden onderzocht.

3. Uitvoerbaarheid

3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de tussenuitspraak van de Raad van State is bepaald dat het door de gemeenteraad te nemen nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb hoeft te worden voorbereid.

3.2 Financiële uitvoerbaarheid

Dit aanpassingsplan dient enkel om de besluitvorming ten aanzien van de adressen Gelderdonksestraat 3 en Vervul 18a te Rijsbergen (zoals destijds was vastgesteld op 24 augustus 2015) te herstellen. Omdat het reparatieplan al diende ter reparatie van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert zoals vastgesteld op 4 september 2012 naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, zijn er geen financiële consequenties.

De kosten voor het opstellen van dit plan worden gedekt ten laste van de reguliere begrotingsposten.

Ook is dit aanpassingsplan van het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

4. Juridische planopzet

4.1 Inleiding

Dit aanpassingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij het opstellen van het aanpassingsplan is aangesloten bij de regelingen en systematiek uit het moederplan 'bestemmingsplan Buitengebied Zundert', zoals vastgesteld op 4 september 2012. Dit aanpassingsplan is in feite een herstel van de bestemming voor een tweetal locaties die in het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert was opgenomen.

De planregels uit het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied zoals vastgesteld op 24 augustus 2015 blijven onverminderd van toepassing. Echter voor artikel 4 is het gebruiksverbod in paragraaf 5.4 voor de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-voormalig agrarisch bedrijf' aangevuld, zodanig dat de nog aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bijbehorende gronden enkel ten behoeve van het en ondergeschikt aan het wonen mogen worden gebruikt.

4.2 Toelichting op de bestemmingen

Gelderdonksestraat 3 te Rijsbergen

Het bestemmingsvlak 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' is gelijk gebleven ten opzichte van het bestemmingsvlak in het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-voormalig agrarisch bedrijf' is opnieuw aan dit bestemmingsvlak toegekend. Op deze wijze wordt de beoogde 'stand still-principe' voor deze voormalige agrarische bedrijfslocatie opnieuw opgelegd. Op basis van de planregels is dan ook enkel het bewonen van de voormalige agrarische bedrijfswoning toegestaan en mogen de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende gronden ook enkel ten behoeve van en ondergeschikt aan het wonen worden gebruikt.

Vervul 18a te Rijsbergen

De opgenomen bestemming is opnieuw 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-hoort bij elders gevestigd agrarisch bedrijf' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Deze bestemming en aanduidingen zijn conform de opgenomen bestemming en aanduidingen zoals reeds opgenomen in het reparatieplan, want de bestemmingen stonden niet meer ter discussie.

Omdat het bestemmingsvlak 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' is verkleind is tevens voor de gronden waar dan geen bouwvlak (meer) voor geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel' opgenomen.