

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Plangebied	4
2. Onherroepelijke omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan.....	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan.....	5
3. Verordening ruimte 2014 (18 maart 2014) en het bestemmingsplan Buitengebied.....	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Algemeen.....	6
3.3 Veehouderijen	7
3.4 Vollegrondteeltbedrijven	9
3.5 Glastuinbouwbedrijven	9
3.6 Permanente teeltondersteunende voorzieningen.....	9
3.7 Overige agrarische bedrijven.....	9
3.8 Mestbewerking.....	10
3.9 Directe werking	10
4. Gemeentelijke visie verwerking Vr2014 in bestemmingsplan	11
4.1 Algemeen uitgangspunt	11
4.2 Veehouderijen	11
4.3 Vollegrondteeltbedrijven	13
4.4 Glastuinbouwbedrijven	14
4.5 Permanente Teeltondersteunende voorzieningen	14
4.6 Aanpassingen bestemmingsplan.....	15
5. Gewijzigde beleidsuitgangspunten	18
5.1 Beroep/bedrijf aan huis.....	18

5.2	Nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf	18
5.3	Mogelijkheid tot het laten staan van één voormalig bedrijfsgebouw bij wijziging naar Wonen....	19
5.4	Woonboerderijen	20
5.5	Aanpassingen bestemmingsplan.....	20
6.	Ambtshalve aanpassingen	22
6.1	Inleiding	22
6.2	Overzicht van aanpassingen planverbeelding.....	22
6.3	Overzicht van kleine aanpassingen planregels.....	22
7.	Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	24
8.	Juridische aspecten	26
8.1	Algemeen.....	26
8.2	Opbouw derde herziening.....	26
9.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
9.1	Economische uitvoerbaarheid.....	27
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Bijlagen

1. Vooroverleg- en inspraakreacties;
2. Nota van inspraak en vooroverleg;
3. Zienswijzenverslag Ontwerp derde herziening bestemmingsplan Buitengebied derde veegplan;
4. Omgevingsvergunning Minoorstraat 1 te Wernhout;
5. Vrijstellingsbesluit Hazeldonksestraat 14 te Rijsbergen;
6. Ruimtelijke onderbouwing Ettenseweg 52 te Rijsbergen;
7. Ruimtelijke onderbouwing Ettenseweg 62 te Rijsbergen;
8. Ruimtelijke onderbouwing Maalbergenstraat 7 te Wernhout;
9. Ruimtelijke onderbouwing Oekelsestraat 3 te Rijsbergen;
10. Ruimtelijke onderbouwing Finéstraat 3a te Rijsbergen;
11. Ruimtelijke onderbouwing Moststraat 2 te Wernhout;
12. Ruimtelijke onderbouwing Slikstraatje 3 te Rijsbergen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is op 4 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeenteraad had tevens een amendement aangenomen om ontwikkelingen die bij de zienswijzen nog onvoldoende onderbouwd en onderzocht konden worden alsnog een kans te geven en mee te nemen in een 'veegplan'.

Het college heeft het begrip 'veegplan' aangegrepen om het bestemmingsplan Buitengebied up to date te houden en om alle ingediende verzoeken waarvoor een positieve grondhouding geldt te bundelen in één herziening. Inmiddels is dit nu de derde herziening van het moederplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012 (het derde veegplan).

1.2 Inhoud in het kort

Dit derde veegplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast worden er enkele ontwikkelingen meegenomen en bevat dit plan ook nog wat ambtshalve wijzigingen, zowel in de planregels als op de planverbeelding. Ook worden er twee kleine beleidswijzigingen doorgevoerd. Dit betreft het (onder voorwaarden) bij recht toestaan van een beroep/bedrijf aan huis en een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om woonboerderijen in zijn geheel geschikt te maken voor wonen. In deze toelichting wordt hier uitgebreider op ingegaan.

1.3 Plangebied

Het plangebied van deze herziening omvat planverbeeldingen op perceelsniveau. Voor deze locaties wordt de bestemming en/of aanduiding(en) gewijzigd. Omdat er ook aanpassingen plaatsvinden in deze herziening in de algemene planregels, gelden deze ook voor de (bijbehorende) bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van 4 september 2012, de partiële herziening, zoals vastgesteld op 12 februari 2015, het reparatieplan zoals vastgesteld op 24 augustus 2015 en het tweede veegplan zoals vastgesteld op 12 april 2016.

2. Onherroepelijke omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan

2.1. Inleiding

De onherroepelijke omgevingsvergunningen (c.q. bouwvergunningen) voor het afwijken van het bestemmingsplan ex. Artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo krijgen een passende bestemming op basis van de verleende omgevingsvergunning (c.q. bouwvergunning).

2.2. Omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan

Minoorstraat 1 te Wernhout

Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf is al conform de omgevingsvergunning opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Echter de landschappelijke inpassing is nog niet planologisch geborgd. De landschappelijke inpassing krijgt in deze herziening dan ook de bestemming Groen-Landschapselement. In de bijlage bij deze toelichting is de omgevingsvergunning met beplantingsplan opgenomen.

Aanpassing: op de planverbeelding wordt de bestemming Groen-Landschapselement opgenomen.

Hazeldonksestraat 14 te Rijsbergen

In het verleden is hiervoor een vrijstelling verleend voor een burgerwoning. In de bijlage is de verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten en de bouwvergunning opgenomen.

Aanpassing: op de planverbeelding wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen.

3. Verordening ruimte 2014 (18 maart 2014) en het bestemmingsplan Buitengebied

3.1 Inleiding

De provincie Noord-Brabant heeft op 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 (verder Vr2014) vastgesteld (nieuwe vaststelling op 15 juli 2015). Deze herziening is ook bedoeld om deze Vr 2014 te implementeren.

In dit hoofdstuk wordt in het kort uiteen gezet hoe de Vr2014 is opgebouwd c.q. welke uitgangspunten de Vr2014 hanteert. Daarbij wordt enkel ingegaan op onderwerpen die van invloed zijn op het bestemmingsplan Buitengebied. Dit zijn regels waar de gemeente geen keuze in heeft en die de gemeente één op één over zal moeten nemen maar dit zijn ook verruiming die de Vr2014 biedt ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied.

De grootste wijziging heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen in Brabant. Uitbreiding van bedrijven is geen recht meer, maar moet 'verdiend' worden door te voldoen aan de eisen van een zorgvuldige veehouderij. Daarnaast zijn er wijzigingen voor glastuinbouwbedrijven en de bouw van kassen in de Groenblauwe mantel en zijn de mogelijkheden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen uitgebreid. Al deze onderwerpen komen in dit hoofdstuk aan bod.

3.2 Algemeen

Onderscheid in agrarische bedrijven

De Vr2014 gaat uit van het volgende onderscheid in agrarische bedrijven:

- (vollegrond)teeltbedrijven: agrarische bedrijven in de land- en tuinbouwsector die zich richten op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;
- Veehouderijen: agrarische bedrijven gericht op fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en/of pelsdieren;
- Glastuinbouwbedrijven: agrarische bedrijven met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;
- Overige agrarische bedrijven: agrarische bedrijven dat niet binnen de definitie van veehouderij, (vollegrond)teeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt. Hieronder worden ook de paardenhouderijen begrepen.

De provincie laat daarmee het onderscheid tussen grondgebonden veehouderijen en intensieve veehouderijen los.

Gebiedsindeling

De provincie kent in principe nog twee soorten gebieden: 'Groenblauwe mantel' en 'Gemengd Landelijk gebied'. Daarnaast geldt voor Zundert natuurlijk ook nog het 'Teeltgebied Zundert'. Daarnaast kent de provincie ook nog verschillende aanduidingen toe. De belangrijkste aanduiding is de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Dit gebied is nagenoeg gelijk aan het voormalige 'extensiveringsgebied'. De provincie heeft dan ook de aanduidingen 'verwevingsgebied' en 'extensiveringsgebied' losgelaten.

3.3 Veehouderijen

Voor veehouderijen geldt dat de gebiedsindeling in Groenblauwe mantel en Gemengd Landelijk gebied niet van belang is, de regels voor veehouderijen zijn in elk gebied identiek.

Uitbreiding van bebouwing binnen het bouwvlak

Uitbreiding van de bestaande bebouwing door nieuwbouw van bedrijfsgebouwen voor de uitoefening van een veehouderij (niet enkel gebouwen voor het huisvesten van dieren, dus ook machinebergingen, mestopslagen etc.) dan wel door bestaande bebouwing in gebruik te nemen voor het huisvesten van dieren op het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien aan de voorwaarden uit de Vr2014 wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn:

- Er moet geborgd worden dat sprake is van een ontwikkeling naar en instandhouding van een zorgvuldige veehouderij (Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij, verder: BZV). Deze score is opgebouwd rond diverse thema's en om te voldoen aan het criterium 'zorgvuldig' moet een minimale score van 7 op de BZV worden gehaald. In de loop der tijd zal het aantal thema's worden uitgebreid;
- De ontwikkeling moet, vanuit een goede leefomgeving (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) inpasbaar zijn in de omgeving;
- 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 fijn stof;
- Daarbij geldt als extra voorwaarde dat veehouderijbedrijven gelegen in het gebied 'Beperkingen veehouderij' aan moeten tonen in voldoende mate grondgebonden te zijn.

Op gemengde bedrijven (bijvoorbeeld een veehouderij in combinatie met een boomkwekerij of een ander soort vollegrondsteeltbedrijf of een paardenhouderij) mag gebouwd worden ten behoeve van de niet-veehouderijtak zonder dat aan de bovengenoemde voorwaarden moet worden voldaan. Echter indien de gebouwen voor de niet-veehouderijtak gebruikt gaan worden voor de veehouderij (feitelijk dan een uitbreiding van de veehouderij) geldt dat dan op dat moment wel aan de voorwaarden moet worden voldaan.

Hoewel het in theorie mogelijk is dat ook een intensieve veehouderij in het gebied 'Beperkingen veehouderij' voldoet aan de voorgeschreven grondgebondenheid, gaat de provincie ervan uit dat intensieve veehouderijen in welke vorm dan ook, geen ontwikkelingsmogelijkheden hier meer hebben (dit is eigenlijk de voortzetting van het beleid zoals gold voor de voormalige extensiveringsgebieden).

Vergroting van het bouwvlak en omschakeling

Het wijzigen en vergroten van agrarische bouwvlakken alsmede het wijzigen van de bedrijfsvoering naar een veehouderij (omschakeling) is toegestaan, maar ook hier gelden de volgende voorwaarden:

- Er moet geborgd worden dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- De ontwikkeling moet, vanuit een goede leefomgeving (zorgplicht voor ruimtelijke), 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 sprake zijn van een landschappelijke inpassing ter grootte van ten minste 10% van de omvang van het bouwvlak;
- 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 fijn stof;
- Daarbij geldt als extra voorwaarde dat veehouderijbedrijven gelegen in het gebied 'Beperkingen veehouderij' aan moeten tonen in voldoende mate grondgebonden te zijn.

Hierbij moet worden geborgd dat bij een gebruikswijziging van bestaande gebouwen, gericht op de uitbreiding van de veehouderij ook aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Voor een uitbreiding boven de 1,5 hectare geldt tevens dat bedrijven blijvend moeten beschikken over voldoende gronden om een veebezetting van 2 GVE/ha of minder te garanderen. Deze voorwaarde met betrekking tot de veebezetting geldt niet voor uitbreidingen in combinatie met de sanering van een overbelaste situatie waarbij er elders feitelijk en juridisch een veehouderij wordt opgeheven en er per saldo geen groei plaatsvindt van het vergunde aantal dieren. De uitbreiding van een bouwvlak tot een oppervlakte boven de 1,5 ha kan ook worden toegestaan voor een vernieuwend bedrijfsconcept.

Uitzonderingen

Een aantal uitbreidingen valt niet onder de werking van de BZV:

- Uitbreiden van nevenfuncties;
- Opslagvoorzieningen voor ruwvoer.

Nieuwe agrarische bouwvlakken

Nieuwvestiging van een veehouderij is enkel toegestaan op een vestigingslocatie: een bestaand bestemmings- of bouwvlak (hoeft geen agrarische bedrijfsbestemming te zijn) waarbinnen het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat. Ook voor deze nieuwvestiging gelden de voorwaarden zoals genoemd bij de vergroting van bouwvlakken.

'Beperkingen veehouderij'

Binnen de in de Vr2014 opgenomen aanduiding 'Beperking veehouderij' geldt dat de intensieve veehouderijen op slot zitten en worden er extra eisen gesteld aan de grondgebondenheid van de veehouderij.

Voorzieningen buiten het bouwvlak

In afwijking van de bepaling dat een bouwvlak maximaal 1,5 ha groot mag zijn is het toegestaan om opslagvoorzieningen voor ruwvoer buiten het bouwvlak te realiseren. De oppervlakte kent een maximale omvang van 0,5 hectare (in totaal is dus een bouwvlak van 2 hectare toegestaan, 1,5 hectare voor gebouwen en overige voorzieningen en 0,5 hectare voor opslag van ruwvoer).

3.4 Vollegrondteeltbedrijven

Voor vollegrondteeltbedrijven gelden de volgende twee wijzigingen:

1. Nergens is meer een maximale omvang van een bouwvlak benoemd;
2. bij een (vollegrond)teeltbedrijf in de Groenblauwe Mantel is de bouw van kassen niet meer toegestaan. Daarentegen gelden er ruimere mogelijkheden voor het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Zie 3.6

3.5 Glastuinbouwbedrijven

In de Groenblauwe mantel is de uitbreiding van glastuinbouwbedrijven niet meer toegestaan. In het gemengd landelijk gebied mag een bestaand glastuinbouwbedrijf nog steeds uitbreiden tot ten hoogste 3 ha glas, mits de uitbreiding noodzakelijk is om de continuïteit voor langere termijn te waarborgen en er een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van omwonenden bij de planontwikkeling.

3.6 Permanente teeltondersteunende voorzieningen

In het 'Gemengd Landelijk Gebied' is de realisatie van permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. Een maximum omvang wordt niet gegeven. In de Groenblauwe Mantel zijn ook permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toegestaan met een maximum van 3 ha.

3.7 Overige agrarische bedrijven

De provincie introduceert de term 'overig agrarische bedrijf'. Dit zijn alle vormen van agrarische bedrijvigheid die niet vallen onder de eerder genoemde begrippen en tevens worden de

paardenhouderijen hieronder geschaard. Ten opzichte van de mogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied biedt geldt dat het bestemmingsplan Buitengebied in overeenstemming is met de mogelijkheden uit de Vr2014.

3.8 Mestbewerking

Er zijn regels opgenomen voor mestbewerking. Dit is toegestaan op een locatie waar ook een veehouderij is gevestigd (bewerking van de eigen mest). Mestbewerking (ten behoeve van derden of los van een veehouderij) wordt gezien als een niet-agrarische activiteit. De voorwaarden die gesteld worden in de Vr2014 zijn zeer specifiek (denk bijvoorbeeld aan het feit dat er een noodzaak aanwezig moet zijn vanwege de wettelijke plicht tot mestverwerking van het mestoverschot in Noord-Brabant).

3.9 Directe werking

De regels voor de veehouderij en de mestverwerking in de Vr2014 zijn al op het buitengebied van Zundert van toepassing, ondanks dat het bestemmingsplan Buitengebied Zundert hier nog niet op is aangepast. De Vr2014 kent namelijk rechtstreeks werkende regels in artikel 33 en 34. Deze werking vervalt op het moment dat deze derde herziening in werking treedt.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op wat de gemeentelijke visie is op de Vr2014.

4. Gemeentelijke visie verwerking Vr2014 in bestemmingsplan

4.1 Algemeen uitgangspunt

Het primaire uitgangspunt voor het verwerken van de nieuwe voorwaarden en beperkingen uit de Vr2014 in het bestemmingsplan Buitengebied is dat de gemeentelijke regeling, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 (4 september 2012) en in de daarop volgende herzieningen in tact blijft. Dit geldt ook voor de gebruikte bestemmingsplansystematiek. Er wordt zoveel mogelijk sober gewijzigd.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gemeentelijke visie per onderwerp zoals in hoofdstuk 3 is weergegeven. Ook wordt aangegeven op welke wijze de gemeente de regels in deze herziening heeft vertaald en waarom er voor die wijze is gekozen (onderbouwing).

4.2 Veehouderijen

De meeste regels die in de Vr2014 zijn opgenomen zullen één op één overgenomen moeten worden in deze herziening. Dit betekent voor de grondgebonden veehouderijen een beperking c.q. een verzwaring van eisen voor met name het bouwen van bedrijfsgebouwen en het vergroten van bouwvlakken. Voor de intensieve veehouderijen geldt dat er niet per definitie een 'slot op de muur' moet en dat er geen ontwikkeling meer mogelijk is, mits voldaan wordt aan de in de Vr2014 gestelde regels. Ook is er een verruiming van de mogelijkheden om sleufsilo's en kuilvoerplaten te realiseren. De gemeentelijke visie omtrent de regels voor veehouderijen wordt hieronder uiteengezet:

Behoud onderscheid intensieve veehouderij en grondgebonden veehouderij

De gemeente is van mening dat het uit ruimtelijk oogpunt relevant blijft om het onderscheid te maken tussen grondgebonden veehouderijen en intensieve veehouderijen. De ruimtelijke uitstraling, de geurbelasting en de emissie van fijn stof is doorgaans groter bij een intensieve veehouderij. De gemeente had destijds gekozen voor een verbod op uitbreiding van het aantal dierplaatsen vanwege de mogelijke milieugevolgen die uitbreiding van het aantal dierplaatsen met zich mee zou kunnen brengen. Dit blijft na deze herziening onveranderd. Daarnaast heeft de provincie het onderscheid ook niet helemaal losgelaten, omdat er wel een regel is gesteld dat uitbreiding in het gebied 'Beperkingen Veehouderij' alleen is toegestaan bij voldoende mate van grondgebondenheid. Daarom wordt het onderscheid 'intensieve veehouderij' en 'grondgebonden veehouderij' behouden in deze herziening.

Behoud aanduiding 'extensiveringsgebied'

Omdat de nieuwe aanduiding 'Beperkingen veehouderij' nagenoeg gelijk is aan het voormalige 'extensiveringsgebied' wordt deze aanduiding in deze herziening behouden en niet gewijzigd.

Niet meer bij recht toestaan van het bouwen van bedrijfsgebouwen voor veehouderijen

Aan grondgebonden veehouderijen en intensieve veehouderijen zijn bouwvlakken toegekend die vaak nog ruimte bieden om bedrijfsgebouwen te bouwen. Dit is niet meer zonder afwijking van het bestemmingsplan toegestaan. Daarbij moet men aantonen dat men kan voldoen aan de gestelde

voorwaarden (waaronder de voorwaarden uit de Vr2014). Deze afwijking is niet mogelijk voor intensieve veehouderijen in het 'extensiveringsgebied'. Deze bedrijven zitten definitief 'op slot'. Grondgebonden veehouderijen in dit gebied kunnen nog wel bouwen, maar moeten aantonen middels de Brabantse Zorgvuldigheidsscore dat zij ook in voldoende mate grondgebonden zijn.

Maximale grootte bouwvlakken veehouderijen

De grondgebonden veehouderijen kunnen op basis van het bestemmingsplan Buitengebied in beginsel een bouwvlak krijgen van maximaal 2 ha. Op basis van de Vr2014 is het uitgangspunt 1,5 ha. Onder voorwaarden is het in de Vr2014 mogelijk om een groter bouwvlak toe te kennen voor een veehouderij. Echter deze voorwaarden zijn zo specifiek dat de gemeente ervoor kiest om geen aparte wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor grondgebonden veehouderijen met een omvang van 1,5 ha die een omvang wensen naar 2 ha. Er zal, indien medewerking gewenst is een separate buitenplanse procedure worden gevolgd. Er zal dus een wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van een grondgebonden veehouderij tot maximaal 1,5 ha opgenomen worden in deze herziening.

Opslag ruwvoer buiten bouwvlak

De mogelijkheden die de Vr2014 biedt worden overgenomen in deze herziening. Het realiseren van sleufsilo's of kuilvoerplaten is bij recht onder voorwaarden toegestaan. Het is bij recht toegestaan om buiten het maximale bouwvlak (van 1,5 ha) nog 0,5 ha aan sleufsilo's en kuilvoerplaten te realiseren.

Mestbewerking

De gemeente kiest ervoor om geen binnenplanse mogelijkheden op te nemen voor mestbewerking ten behoeve van derden. De in de Vr2014 gestelde voorwaarden zijn zeer specifiek en deze functie kan een behoorlijke impact op de omgeving hebben. Denk bijvoorbeeld naast milieugevolgen ook aan transportbewegingen. Een mestbewerkingsbedrijf is op basis van de huidige regels niet mogelijk omdat de milieucategorie te hoog is.

Wel is mestbewerking is een actueel thema in de landbouw. Er geldt vanuit Europa en het Rijk een verplichting om te komen tot evenwichtsbemesting en het mestoverschot verantwoord af te zetten. Mestbewerking is daarbij een gegeven en nieuwe technieken zijn sterk in opkomst. De gemeente wenst daarom wel om mestbewerking toestaan binnen de agrarische inrichting die de mest produceert (binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf'). De mogelijkheid tot mestbewerking is op zich geen nieuw element conform het vastgestelde moederplan van 4 september 2012. Echter de Raad van State heeft de mogelijkheid voor mestbewerking voor het eigen bedrijf vernietigd, naar aanleiding van het beroep van de Brabantse Milieufederatie, maar enkel op basis van het feit dat dit buiten het bouwvlak plaats mocht vinden. De Raad van State vond dat het destijds in strijd was met de Verordening ruimte. De afweging om mestbewerking van mest van het eigen bedrijf te mogen laten plaatsvinden was reeds gemaakt in het moederplan. Dit wordt nu in het derde veegplan alsnog, zij het op een andere wijze, hersteld. Waarbij de voorwaarde vanuit de Verordening ruimte 2014 wordt overgenomen en het niet rechtstreeks is toegestaan om aan mestbewerking te doen.

Mestbewerking moet dan ook altijd binnen het bouwvlak plaatsvinden. Het gaat hier dus enkel om mestbewerking van eigen mest van het eigen bedrijf. Deze activiteit maakt onderdeel uit van de eigen agrarische bedrijfsactiviteiten. Het risico op het optreden van (extra) geurhinder bij mestbewerking van eigen mest van het eigen bedrijf zal naar verwachting zeer beperkt zijn. Vaak zijn de installaties die gebruikt worden ook gesloten. Zijn ze niet gesloten en dan dienen ze binnen de bestaande bebouwing te worden geplaatst, tenzij aangetoond wordt dat er geen negatieve gevolgen optreden voor de stikstofdepositie. Dit geldt ook voor de mestopslag. Waarbij ook terzijde wordt opgemerkt dat de verblijftijd van de mest in de installatie relatief kort is en dat ook transportbewegingen af zullen nemen doordat de mestbewerking nu op het eigen bedrijf plaatsvindt.

Gemeentelijke invulling aan het dialoog met de omgeving

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten bij de verplichte dialoog met de omgeving:

- De ondernemer zorgt ervoor dat bij een definitieve aanvraag de bewijsstukken zijn bijgevoegd dat er invulling is gegeven aan het dialoog, zoals hieronder is beschreven;
- De ondernemer met plannen neemt zelf het initiatief om nog voordat er sprake is van een concreet of definitief bouwplan, direct omwonenden te informeren;
- De ondernemer verspreidt de uitnodigingen in de omgeving, waarbij onder 'omgeving' het gebied wordt verstaan dat ligt aan, of kan uitzien op het initiatief, tot een straal van ongeveer 500 m vanaf de initiatieflocatie;
- Omwonenden worden door de ondernemer uitgenodigd om over de ontwikkeling van het bedrijf van gedachten te wisselen waarbij de ondernemer een volledige uitleg geeft over het initiatief en aangeeft wat de knel- en pluspunten zijn van het bedrijf, mede in relatie tot de BZV;
- De ondernemer weegt de resultaten van het dialoog met de omgeving;
- De ondernemer draagt zorg voor een presentielijst, objectieve schriftelijke verslaglegging van het gevoerde overleg en de ingebrachte reacties, alsmede een schriftelijke overweging over de wijze waarop de dialoog eventueel van invloed is geweest op het concrete bouwplan/uitbreidingsplan;
- De ondernemer maakt zelf een afspraak met de omwonenden over de wijze waarop men kennis kan nemen van het verslag;
- Het verslag van de bijeenkomst, alsmede de schriftelijke overweging over de wijze waarop de dialoog van invloed is geweest op het initiatief en de wijze waarop het proces van de dialoog is ingevuld, wordt door de ondernemer ter beschikking gesteld aan de gemeente.

4.3 Vollegrondteeltbedrijven

De gemeente kiest ervoor om de gekozen maximale maat van een bouwvlak voor een vollegrondteeltbedrijf te behouden. De gevolgen van het ongelimiteerd binneplans uitbreiden van bouwvlakken zijn niet nader onderzocht. Bij verzoeken voor de realisatie van een groter bouwvlak

dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan, zal een separate afweging worden gemaakt en indien medewerking gewenst is, zal een buitenplanse procedure worden gevolgd. .

De gemeente moet de uitbreiding van de bouw van kassen in de Groenblauwe mantel uitsluiten. De bouw van kassen in het gebied 'Agrarisch' dient gelimiteerd te worden op 5.000 m2.

De AHS+ is op basis van de Vr2014 het Teeltgebied Zundert. Dit houdt in dat in dit gebied een vollegrondteeltbedrijf 3 ha glas mag realiseren op basis van de Vr2014. Dit geldt ook voor vollegrondteeltbedrijven, niet zijnde boomteeltbedrijven in het Boomteeltontwikkelingsgebied. De gemeente kiest ervoor om de huidige maximering van 1,5 ha in het bestemmingsplan te handhaven. Er zijn uitgebreide mogelijkheden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen en de vraag is of bij het toelaten van 3 ha glas per bedrijf er dan geen omschakeling naar glastuinbouw plaats gaat vinden. Bij verzoeken voor de realisatie van meer dan 1,5 ha glas zal een separate afweging worden gemaakt en indien medewerking gewenst is, zal een buitenplanse procedure worden gevolgd.

4.4 Glastuinbouwbedrijven

Er is geen keuze ten opzichte van de Vr2014. De gemeente dient in de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vergroting van een glastuinbouwbedrijf de extra in de Vr2014 genoemde voorwaarden op te nemen en een uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf in de Groenblauwe mantel en in het Beekdal wordt uitgesloten.

4.5 Permanente Teeltondersteunende voorzieningen

Ten behoeve van de ordening van ons buitengebied is gekozen voor een gebiedsindeling. We kennen het boomteeltontwikkelingsgebied, de Agrarische hoofdstructuur +, de groenblauwe mantel (met beekdal) en het agrarisch gebied. Elk gebied heeft een eigen kenmerkend karakter. In de groenblauwe mantel en beekdal moeten natuurwaarden en ecologische waarden hand in hand gaan met agrarische activiteiten. In het boomteeltontwikkelingsgebied zijn uitgebreide mogelijkheden voor glas voor boomteelt opgenomen en zijn er al veel mogelijkheden voor de realisatie van permanente teeltondersteunende voorzieningen (pot- en containervelden). Het Agrarisch gebied ligt vooral rondom de kernen. Daar zijn de agrarische bedrijven over het algemeen wat kleinschaliger en vindt eerder functiemening plaats. Het uitgangspunt is om de gebiedsindeling in stand te laten. Dit houdt in dat de mogelijkheden voor de realisatie van permanente teeltondersteunende voorzieningen niet in elk gebied gelijk zijn en dat er voor het Agrarisch gebied niet alle mogelijkheden uit de Verordening ruimte 2014 worden overgenomen.

Groenblauwe mantel en beekdal

De gemeente kiest ervoor om de mogelijkheid die de Vr2014 biedt voor het plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen tot een maximum van 3 ha op te nemen in deze herziening. Deze voorzieningen dienen direct grenzend aan het bouwvlak te worden opgericht, conform de Vr2014.

Echter er worden wel extra voorwaarden aan verbonden, omdat dit toch een gebied is waar andere kwetsbaardere functies samen moeten gaan met de agrarische functies en soms zelf de overhand hebben. Die kwetsbare functies moeten ook beschermd worden en behouden blijven. De gemeente

verbindt dan ook de volgende voorwaarden aan het realiseren van 3 ha permanente teeltondersteunende voorzieningen:

- De gemeente wenst de permanente teeltondersteunende voorzieningen enkel mogelijk te maken middels een wijzigingsbevoegdheid;
- Ook wordt er een maximale hoogte van 3 m gesteld;
- De permanente teeltondersteunende voorzieningen kunnen niet gerealiseerd worden binnen aanduidingen die dienen ter bescherming van het beekdal of ter bescherming van natuur en ecologische verbindingzones.

Agrarisch gebied

Ook in het gebied 'Agrarisch' verbindt de gemeente extra voorwaarden aan de realisatie van permanente teeltondersteunende voorzieningen ten opzichte van de provincie. Het 'Agrarisch gebied' ligt voornamelijk rondom de kernen en wordt gekenmerkt door wat meer kleinschaligheid en functiemenging. Ook hier wordt een maximum gesteld en worden er extra voorwaarden opgenomen:

- De gemeente wenst de permanente teeltondersteunende voorzieningen enkel mogelijk te maken middels een wijzigingsbevoegdheid;
- Ook wordt er een maximale hoogte van 3 m gesteld;
- Er wordt een maximum gesteld van 3 ha.

Boomteeltontwikkelingsgebied en AHS+

Binnen deze gebieden zijn al ruime mogelijkheden tot de realisatie van permanente teeltondersteunende voorzieningen mogelijk. Deze mogelijkheden zijn al conform de Verordening ruimte 2014.

4.6 Aanpassingen bestemmingsplan

Het verwerken van de regels uit de Vr2014 betekent aanpassing van de volgende planregels:

1. Artikel 1:

Toevoeging van de volgende begrippen: 'grondgebonden veehouderijbedrijf', 'GVE', '(vollegronds)teeltbedrijf', 'vestiging van een agrarisch bedrijf', 'zorgvuldige veehouderij'

Wijziging en/of aanvulling van de volgende begrippen: 'plan', 'agrarisch bedrijf, grondgebonden', 'agrarisch bedrijf, niet-grondgebonden', 'extensiveringsgebied', 'intensief veehouderijbedrijf', 'omschakeling', 'verwevingsgebied'

Wijziging van het begrip mestbewerking;

Verwijderde begrippen: 'mestverwerking'.

2. Artikel 3

- In de bestemmingsomschrijving is beschreven waar de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' voor bestemd zijn;
- Het rechtstreeks mogelijk maken van sleufsilo's en kuilvoerplaten (onder voorwaarden);
- De wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering is gewijzigd met extra regels voor een veehouderij;
- Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen.

3. Artikel 4

- In de bestemmingsomschrijving is zijn noodzakelijke aanvullingen gedaan voor de implementatie van de zorgvuldige veehouderij;
- Aanpassing aan de bouwmogelijkheden voor kassen;
- Aanpassing aan de bouwmogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen
- Verbod op uitbreiding van m² bij een veehouderij;
- Afwijkingsmogelijkheid op uitbreiding m² bij een veehouderij;
- Aanvulling strijdige vormen van gebruik voor het omschakelen naar een grondgebonden veehouderij en bestaande gebouwen bij een veehouderij in gebruik nemen voor huisvesting van dieren;
- Afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor mestbewerking van mest van het eigen bedrijf;
- Aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid voor omschakeling naar een boomteeltbedrijf;
- Aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid voor omschakeling naar een vollegrondsteeltbedrijf;
- Toevoeging wijzigingsbevoegdheid voor omschakeling/(her)vestiging van een grondgebonden veehouderij;

4. Artikel 5

- In de bestemmingsomschrijving is beschreven waar de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' voor bestemd zijn;
- Het rechtstreeks mogelijk maken van sleufsilo's (onder voorwaarden);
- Het rechtstreeks mogelijk maken van kuilvoerplaten (onder voorwaarden)

5. Artikel 6

- In de bestemmingsomschrijving is beschreven waar de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' voor bestemd zijn;
- Het rechtstreeks mogelijk maken van sleufsilo's (onder voorwaarden);
- Het rechtstreeks mogelijk maken van kuilvoerplaten (onder voorwaarden)

6. Artikel 7

- In de bestemmingsomschrijving is beschreven waar de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' voor bestemd zijn;
- Het rechtstreeks mogelijk maken van sleufsilo's en kuilvoerplaten (onder voorwaarden);

- De wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering is gewijzigd met extra regels voor een veehouderij;
- De wijzigingsbevoegdheden voor vergroting zijn volledig aangepast, waarbij vergroting voor permanente teeltondersteunende voorzieningen extra mogelijkheden en regels worden opgenomen.

7. Artikel 8

- In de bestemmingsomschrijving is beschreven waar de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' voor bestemd zijn;
- Het rechtstreeks mogelijk maken van sleufsilos en kuilvoerplaten (onder voorwaarden);
- De wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering is gewijzigd met extra regels voor een veehouderij;
- De wijzigingsbevoegdheden voor vergroting zijn volledig aangepast, waarbij vergroting voor permanente teeltondersteunende voorzieningen extra mogelijkheden en regels worden opgenomen.

5. Gewijzigde beleidsuitgangspunten

5.1 Beroep/bedrijf aan huis

Binnen elke bestemming waar een woning is toegestaan is een afwijkingsbevoegdheid (met voorwaarden) opgenomen voor een beroep en bedrijf aan huis. De ervaring leert dat er relatief vaak een beroep op deze afwijkingsbevoegdheid wordt gedaan door burgers/ondernemers. En tot nu toe is altijd de omgevingsvergunning verleend omdat gewoon wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

De vraag is of deze 'extra handeling' (een afwijkingsbesluit) nu nog iets toevoegt. De achterliggende gedachte bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied was destijds dat, enerzijds het op deze wijze al zo was opgenomen in alle binnenstedelijke plannen en anderzijds toch ook het 'grip' houden op alle beroepen/bedrijven aan huis in het buitengebied.

In dit derde veegplan wordt is een beroep en bedrijf aan huis toe bij recht toegestaan indien aan de voorwaarden die nu ook opgenomen zijn onder de afwijkingsbevoegdheid wordt voldaan. Met andere woorden: mensen hebben de gemeente niet meer nodig als ze aan de gestelde voorwaarden voldoen. De burger hoeft dan ook geen aanvraag omgevingsvergunning meer in te dienen en dus ook geen leges meer te betalen. Dit past binnen een 'regiegemeente' (regeren op hoofdlijnen).

5.2 Nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf

In het bestemmingsplan zitten al diverse mogelijkheden om nevenactiviteiten te exploiteren naast het agrarisch bedrijf. Dit zijn:

- Aan huis gebonden beroep/bedrijf (zie hierboven);
- Ondergeschikte detailhandel eigen producten;
- Binnenopslag;
- Dagrecreatie/zorg;
- Minicamping;'
- B&b en plattelandsverblijf.

Voor het overige is destijds aangegeven dat voor elk ander type nevenactiviteit er een positieve grondhouding geldt, maar dat er altijd een separate afweging mogelijk moet zijn. Dus is er voor andere nevenactiviteiten geen mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Bijna alle activiteiten in bovenstaande lijst zouden rechtstreeks toegestaan kunnen worden. Een uitzondering is 'zorg', omdat dit betrekking heeft op kwetsbare mensen waarbij goed moet gekeken moet worden of er geen 'hinder/overlast' voor omliggende bedrijven ontstaat en of de kwetsbare mensen zelf ook geen last ondervinden. Omdat de omvang van de toegestane activiteiten anders is dan bij een aan huis gebonden beroep/bedrijf moet heel duidelijk in het plan omschreven worden wanneer er sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit.

Wat is er tot nu toe aangevraagd, wat niet mogelijk was op basis van het bestemmingsplan (maar waar wel medewerking aan is/wordt verleend)?

- Hoefsmederij;
- Paardenpension;
- Hoveniersbedrijf;
- Internetverkoop;
- Loonwerkbedrijf.

Alle voorbeelden, met uitzondering van een loonwerkbedrijf (grondverzetbedrijf) kunnen prima rechtstreeks als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt worden. Echter de impact van een loonwerkbedrijf/grondverzetbedrijf kan groot zijn. Ook al start dit met één graafmachine, de weg staat open. Op deze vorm van nevenactiviteit moet wel grip gehouden worden om te voorkomen dat er grootschalige bedrijven gaan ontstaan (ook al is dat misschien nog naast een agrarisch bedrijf).

Ook hierbij geldt dat het voordeel voor de burger is dat er geen aanvragen omgevingsvergunningen meer moeten worden ingediend wat dan ook leges scheelt.

De geldende regels voor nevenactiviteiten zullen blijven gelden, echter voor binnenopslag en voor ondergeschikte detailhandel wordt een verruiming toegekend. Daar wordt hieronder op ingegaan.

Binnenopslag

Opslag voor internetverkoop van niet-volumineuze goederen wordt toegestaan, waarbij er geen goederen worden verkocht op het bedrijf zelf direct aan de klant en enkel per post of koeriersdienst bij de klant worden thuisbezorgd. Er is dus geen sprake van een showroom of een winkel aan huis maar slechts enkel sprake van magazijnruimte.

Ondergeschikte detailhandel

Dit was eerst enkel toegestaan indien men de eigen geproduceerde producten verkocht. Dit wordt verruimd naar streekeigen en/of biologische producten, waarbij er wel een verbondenheid moet zijn tussen de agrarische functie en de detailhandel. Het is dan ook niet toegestaan dat bijvoorbeeld een derde partij bij het agrarisch bedrijf de winkel gaat exploiteren (bijvoorbeeld een EKO-plaza).

5.3 Mogelijkheid tot het laten staan van één voormalig bedrijfsgebouw bij wijziging naar Wonen

Ten tijde van de vaststelling van het moederplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert had de gemeenteraad de bevoegdheid opgenomen om een groter voormalig bedrijfsgebouw (maximaal 500 m²) te mogen laten staan dan de opgenomen 200 m² bij wijziging naar Wonen, indien daartegenover voldaan werd aan een sloop-bonus-regeling. De provincie heeft hiertegen een reactieve aanwijzing gegeven, omdat er niet voldaan zou worden aan de regels voor kwaliteitsverbetering. Nu wordt opnieuw dezelfde mogelijkheid terug opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' echter er moet ook voldaan worden aan de regels van kwaliteitsverbetering.

5.4 Woonboerderijen

In het bestemmingsplan mogen enkel woonboerderijen die aangeduid zijn met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' in zijn geheel geschikt gemaakt worden voor het Wonen. Dit houdt in dat de voormalige geïntegreerde stal volledig mag worden ingericht voor het wonen en dat daarmee dan ook de maximaal toegestane inhoudsmaat van 750 m³ mag worden overschreden.

Echter uit ervaring is gebleken dat in het buitengebied veel woonboerderijen zijn die niet (meer) dusdanige cultuurhistorische waarden hebben en daarom ook niet zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarde'. Echter een woonboerderij is in het algemeen wel kenmerkend voor het agrarisch verleden van onze gemeente, ondanks dat niet altijd de cultuurhistorische waarden nog zeer kenmerkend aanwezig zijn of het agrarisch ensemble waar het woonboerderij destijds toe behoorde al niet meer te onderscheiden is.

Omdat een woonboerderij toch iets zegt over het agrarisch verleden van de gemeente wordt de mogelijkheid tot het geschikt maken van het gehele bouwwerk voor wonen niet meer enkel en alleen voorbehouden aan woonboerderijen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde'.

5.5 Aanpassingen bestemmingsplan

De volgende planregels worden aangepast:

1. Artikel 1
 - Begrip woonboerderij is toegevoegd;
2. Artikel 4
 - In de bestemmingsomschrijving wordt een bedrijf aan huis, een nevenactiviteit in de vorm van een minicamping, een bed & breakfast en extensieve dagrecreatie, hoveniersbedrijf, veehandelsbedrijf, hoefsmederij, paardenpension en ambachtelijke bewerking rechtstreeks toegestaan;
 - De voorwaarden voor de verkoop van streekeigen en/of biologische producten en de voorwaarden voor binnenopslag als nevenactiviteit zijn aangepast/aangevuld;
 - Er zijn rechtstreekse voorwaarden opgenomen voor een mini-camping, bed & breakfast, en 'overige activiteiten' en een beroep/bedrijf aan huis;
 - De in de bestemmingsomschrijving opgenomen rechtstreeks toegestane vormen van gebruik zijn uit het 'strijdig gebruik' gehaald;
 - De afwijkingsbevoegdheid voor een beroep/bedrijf aan huis, voor dagrecreatie, voor een mini-camping en een bed & breakfast zijn verwijderd;
 - In de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' is de mogelijkheid tot het laten staan van één voormalig agrarisch bijgebouw groter dan 200 m² met voorwaarden opgenomen;
 - In de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' is de mogelijkheid tot het in gebruik nemen van de woonboerderij in zijn geheel als woning opgenomen;

3. Artikel 9

- Een beroep/bedrijf aan huis is in de bestemmingsomschrijving opgenomen, dus nu rechtstreeks toegestaan;
- Een beroep/bedrijf aan huis is uit het 'strijdig gebruik' gehaald;
- De afwijkingsbevoegdheid voor een beroep/bedrijf aan huis is verwijderd;
- Onder gebruiksregels zijn de voorwaarden waaronder een beroep/bedrijf aan huis rechtstreeks is toegestaan opgenomen;
- In de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' is de mogelijkheid tot het laten staan van één voormalig agrarisch bijgebouw groter dan 200 m² met voorwaarden opgenomen;

4. Artikel 11

- In de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' is de mogelijkheid tot het laten staan van één voormalig agrarisch bijgebouw groter dan 200 m² met voorwaarden opgenomen;

5. Artikel 13

- In de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' is de mogelijkheid tot het laten staan van één voormalig agrarisch bijgebouw groter dan 200 m² met voorwaarden opgenomen;

6. Artikel 14

- In de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' is de mogelijkheid tot het laten staan van één voormalig agrarisch bijgebouw groter dan 200 m² met voorwaarden opgenomen;

7. Artikel 16

- In de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' is de mogelijkheid tot het laten staan van één voormalig agrarisch bijgebouw groter dan 200 m² met voorwaarden opgenomen;

8. Artikel 22

- Een beroep/bedrijf aan huis is in de bestemmingsomschrijving opgenomen, dus nu rechtstreeks toegestaan;
- Een beroep/bedrijf aan huis is uit het 'strijdig gebruik' gehaald;
- De afwijkingsbevoegdheid voor een beroep/bedrijf aan huis is verwijderd;
- Onder gebruiksregels zijn de voorwaarden waaronder een beroep/bedrijf aan huis rechtstreeks is toegestaan opgenomen;
- Een woonboerderij mag volledig in gebruik genomen worden als woning.

6. Ambtshalve aanpassingen

6.1 Inleiding

Daarnaast worden er nog enkele overige ambtshalve aanpassingen (buitende in hoofdstuk 2 en 3 beschreven aanpassingen) doorgevoerd in de planregels en op de planverbeelding.

6.2 Overzicht van aanpassingen planverbeelding

1. *Wernhoutseweg 93 te Wernhout*

Het perceel sectie E nummer 5499 is nooit bij het autoschadebedrijf betrokken en heeft altijd bij Wernhoutseweg 93 te Wernhout behoord. Dit perceel wordt dan ook betrokken binnen het bestemmingsvlak van Wernhoutseweg 93 en de aanduiding zal op dit perceel worden verwijderd.

2. *Akkermolenweg 31 en 33 te Zundert*

Binnen de opgenomen bestemming Wonen mogen drie woningen aanwezig zijn. Feitelijk is slechts sprake van twee woningen. De feitelijke situatie wordt planologisch hersteld. De aanduiding '3' zal worden vervangen door de aanduiding '2'.

3. *Nieuwmoerseweg 3-3a te Achtmaal*

Ten behoeve van het agrarisch bedrijf op nummer 3 wordt een bouwvlakvergroting middels een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd. Echter een gedeelte van het perceel van nummer 3 is in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012 betrokken bij nummer 3a en heeft dan ook een woonbestemming. Op dit gedeelte van het perceel is de landschappelijke inpassing geprojecteerd ten behoeve van de vergroting. Middels de wijzigingsbevoegdheid is het echter niet mogelijk om de woonbestemming ook om te zetten naar de bestemming Groen-Landschapselement. In dit veegplan wordt krijgt dit gedeelte van het perceel dan ook de bestemming Groen-Landschapselement en wordt de woonbestemming op nummer 3a dan ook aangepast. In de bijlage is het wijzigingsplan bijgevoegd.

4. *Bredaseweg 15c te Zundert*

De aanduiding 'bomenteelt' wordt opgenomen op dit perceel. Hier is sinds jaar en dag boomkwekerij De Bie gevestigd.

6.3 Overzicht van kleine aanpassingen planregels

1. De mogelijkheid tot wijziging van een bestemming naar de bestemming 'Wonen' worden met elkaar in overeenstemming gebracht;
2. Bij verschillende wijzigingsbevoegdheden zijn niet altijd de aanduidingen consequent genoemd (bijvoorbeeld dat er extra regels gelden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – ecologische verbindingszone), dit wordt hersteld;

3. Enkele verwijzingen naar andere planregels waren niet correct en worden hersteld;
4. Binnen de bestemming Natuur is het vellen/rooien van bomen ook aanlegvergunningsplichtig;
5. De grijs gearceerde teksten in de planregels waren teksten die door de Raad van State waren toegevoegd of verwijderd. Voor de leesbaarheid zijn de grijs gearceerde teksten daar waar het een verwijdering betreft ook daadwerkelijk weggehaald en daar waar het een toevoeging betreft gewoon volledig opgegaan in de planregels;
6. Enkele tekstuele aanpassingen/verduidelijkingen zijn doorgevoerd.

7. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

In deze herziening worden enkele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen. Voor elk van deze ruimtelijke ontwikkeling is in de bijlage de ruimtelijke onderbouwing integraal toegevoegd.

1. *Ettenseweg 52 te Rijsbergen*

Dit perceel krijgt een volwaardige bestemming 'Horeca'. Op dit moment is de horeca ondergeschikt aan het wonen. De nieuwe eigenaren willen er weer nieuw leven inblazen. Daarvoor willen zij onder andere een terras met speeltuin (en parkeerplaatsen) realiseren. Dit past niet binnen de woonbestemming. Het perceel krijgt een bestemmingsvlak 'Horeca' tot maximaal categorie 2. Tevens wordt in de planregels bepaald dat er geen extra bebouwing plaats mag vinden ten behoeve van deze bestemming.

2. *Ettenseweg 62 te Rijsbergen*

Het agrarisch bedrijf aan de Ettenseweg 62-62a is gestopt. Op het perceel zijn twee voormalige agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Die woningen zijn zeer onlogisch gesitueerd, zeker als ook alle agrarische opstallen worden gesloopt. Verzocht wordt om de twee woningen een bestemming 'Wonen' te geven, maar om de bestemmingsvlakken anders te situeren. De omliggende grond is al behoorlijk groen. Om dat groen te beschermen wordt de bestemming Groen-Landschapselement opgenomen.

3. *Maalbergenstraat 7 te Wernhout*

De intensieve veehouderij zal worden gesaneerd. De bestaande bedrijfswoning zal de bestemming 'Wonen' krijgen. Er wordt gebruik gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling waarmee een tweede burgerwoning op deze locatie wordt toegevoegd. De inpassing wordt bestemd met de bestemming Groen-Landschapselement.

4. *Oekelsestraat 3 te Rijsbergen*

Deze locatie heeft de bestemming 'Wonen'. Verzocht is om een hoveniersbedrijf als beroep/bedrijf aan huis te mogen vestigen, echter men heeft voor de opslag meer m2 nodig dan conform de afwijkingsbevoegdheid is toegestaan (60 m2). Er zal een aanduiding worden opgenomen die in artikel 22.1 van de planregels wordt omschreven met de gewenste aantal m2 ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Tevens wordt het bestemmingsvlak van vorm veranderd, omdat er dan een betere situering van de bebouwing en noodzakelijke verharding bereikt kan worden en daarnaast wordt het landschapsplan beter beschermd door de bestemming Groen-Landschapselement wordt toegevoegd.

5. *Finéstraat 3a te Rijsbergen*

Verzocht is om het monument aan de Finéstraat 3a te Rijsbergen te bestemmen tot 'Wonen'. Tevens zal de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' worden opgenomen om zo het behoud van het monument extra te borgen.

6. Moststraat 2 te Wernhout

Voor deze voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt verzocht om een honden/kattenpension te mogen starten. Omdat de milieucategorie van een hondenpension te hoog is (categorie 3.2) is het niet toegestaan om dit mogelijk te maken middels de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Echter de milieucategorie wordt hoofdzakelijk bepaald door 'geluid'. Daarvoor geldt een richtafstand. Middels onderzoek is aangetoond dat de te verwachten geluidbelastingen op omliggende woningen dusdanig zijn dat een hondenpension op deze locatie toch aan de richtwaarden kan voldoen. Er wordt een bestemming 'Bedrijf' op deze locatie opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-dierenpension'.

7. Slikstraatje 3 te Rijsbergen

Naar aanleiding van een zienswijze is ervoor gekozen om de bestemming toch volledig om te zetten naar 'Bedrijf' ten behoeve van het loonbedrijf. Om het gebruik op het perceel zelf te reguleren (naar aanleiding van het overleg met de omgeving) zijn er een aantal specifieke aanduidingen opgenomen binnen deze bestemming. Daarnaast wordt in de tabel ook aangegeven dat er nog steeds een agrarische activiteiten als nevenactiviteit bij het loonbedrijf plaatsvinden.

Juridische aspecten

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld met een toelichting.

Deze derde herziening (derde veegplan) betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012 (moederplan), zoals vastgesteld op 4 september 2012. Dit plan kent een ietwat gewijzigde opzet in vergelijking tot het moederplan. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

7.2 Opbouw derde herziening

Dit plan is een derde herziening van het moederplan Buitengebied Zundert 2012. Naast de eerste herziening (uiteenvallend uit een correctieve –ambtshalve aanpassingen- en een partiële herziening – ruimtelijke ontwikkelingen-) is ook het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012 van toepassing (reparatie naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State). Tevens is op 12 april 2016 het tweede veegplan door de gemeenteraad vastgesteld. Al deze plannen én deze derde herziening, bieden tezamen de geldende juridisch-planologische situatie voor het buitengebied.

Toelichting

Deze toelichting bevat de (ruimtelijke) onderbouwing van dit plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. De bijlage bij de toelichting bevat integraal alle ruimtelijke onderbouwingen voor de meegenomen ontwikkelingen.

Planverbeelding

Alleen die percelen, waar een wijziging voor op de planverbeelding noodzakelijk is, worden op de verbeelding van deze derde herziening meegenomen. Dit maakt ook dat enkel de gewijzigde bestemmingen/aanduidingen, zoals opgenomen op de planverbeelding bij deze derde herziening, appellabel zijn.

Planregels

De wijzigingen in de planregels zijn **dikgedrukt en gearceerd**. Dit zijn de appellabele delen van de planregels en maken onderdeel uit van deze derde herziening. De volledige set planregels is inzichtelijk gemaakt in deze herziening (dus de regels uit het moederplan, correctieve herziening, reparatieplan en tweede veegplan zijn voor de volledigheid en leesbaarheid geïntegreerd) . De geel gearceerde delen kunnen dan ook betrekking hebben op delen van de planverbeelding uit het moederplan, de partiële herziening, het reparatieplan en het tweede veegplan.

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit derde veegplan staat op de eerste plaats in het teken van de doorvertaling van de Verordening ruimte 2014 in het bestemmingsplan. Aan deze ambtshalve wijzigingen zijn geen financiële gevolgen verbonden. De kosten voor het opstellen van dit plan worden gedekt ten laste van de reguliere begrotingsposten (de reeds geraamde uren en de post bestemmingsplannen algemeen).

Daarnaast worden er acht particuliere initiatieven op eigen gronden meegenomen. De gemeente hoeft hiervoor geen voorzieningen te treffen of gronden aan- of te verkopen. De (planschade)kosten worden, via een overeenkomst afgewenteld aan deze initiatiefnemers.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is deze herziening voorgelegd aan:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta.

De vooroverlegreacties zijn conform de 'Nota van inspraak en vooroverleg derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' beantwoord.

8.2.2 Inspraak

Het voorontwerp van dit derde veegplan heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 7 juli 2016 tot en met 17 augustus 2016 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er twee inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn conform de 'Nota van inspraak en vooroverleg derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' beantwoord. In deze nota zijn tevens de (ambtshalve) wijzigingen die zijn doorgevoerd in het voorontwerp beschreven.

8.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit derde veegplan heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 22 december 2016 tot en met 1 februari 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er elf zienswijzen ingediend. De samenvatting van de zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn beschreven in het 'Zienswijzenverslag derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Deze nota is als de bijlage bij deze toelichting gevoegd.