

Notitie van inspraak en vooroverleg

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

Registratienummer:

Inleiding

Het voorontwerp van de partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied heeft vanaf 12 december 2013 tot en met 22 januari 2014 ter inzage gelegen. Tevens is het voorontwerp toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap in het kader van vooroverleg. Binnen de gestelde termijn zijn drie inspraakreacties ontvangen. Deze notitie dient ter beantwoording van de vooroverleg- en inspraakreacties.

Vooroverleg

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

1. Palmbosstraat 15a te Zundert
 - a. Onvoldoende is onderbouwd waarom de uitbreiding met netto circa 6.300 m2 noodzakelijk is;
 - b. De opslag van bsa en puin passen niet binnen de activiteiten van een agrarisch technisch hulpbedrijf en zijn op basis van de Verordening ruimte 2014 dan ook niet toegestaan;
 - c. De kwaliteitsverbetering is onvoldoende gewaarborgd;
2. Gelderdonksestraat 3,5 en 7 te Rijsbergen
 - a. Gedeputeerde Staten blijven bij hun beroep tegen het bestemmingsplan Buitengebied betreffende deze percelen en wachten de uitspraak van de Raad van State af;
3. Huisakkerstraat 3 te Rijsbergen
 - a. Gedeputeerde Staten vinden de toelichting op de gegeven bestemmingen (overgangsrecht) erg cryptisch;
4. Tiggeltsebergstraat 3 te Rijsbergen
 - a. De uitbreiding van het bouwblok gaat niet gepaard met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
5. Breedschotsestraat 3 te Rijsbergen
 - a. De ruimtelijke onderbouwing voor de vergroting van 35 m2 naar 65 m2 ontbreekt;
 - b. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontbreekt;
6. Teeltgebied Zundert
 - a. Alsnog zijn er enkele gebieden nog niet herbestemd en is het (boom)teeltontwikkelingsgebied nog steeds te ruim begrensd.

Beantwoording vooroverlegreactie Gedeputeerde Staten van Noord Brabant

1. Palmbosstraat 15a te Zundert

Huijbregts is een agrarisch-technisch hulpbedrijf, dienstverlenend aan vrijwel uitsluitend de boomkwekerij- en tuinbouwsector. In beperkte mate is de firma dienstverlenend aan aanverwante sectoren (aanleg en onderhoud van groen en sportvelden). De firma probeert ook de ontwikkelingen van de boomkwekerij en tuinbouwsector te volgen. Schaalvergroting is daar een belangrijke ontwikkeling, alsmede de vraag naar een compleet pakket aan dienstverlening door de agrarisch-technische hulpbedrijven. Naast het traditionele loonwerk,

Notitie van inspraak en vooroverleg

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

Registratienummer:

behoren hiertoe ook diensten als het leveren van grond, aanleg van verharding, ontwatering en ruimen van teeltvoorzieningen. De firma wil meegaan met deze ontwikkelingen. Door de trends te volgen en waar mogelijk ook wat vooruit te lopen, blijft het bedrijf economisch renderend en kan blijvend werkgelegenheid geboden worden aan twintig vaste medewerkers uit de directe omgeving.

- a. Het beoogde bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 8.900 m². Ten behoeve van de landenschappelijke inpassing zal een groenstrook worden aangelegd van in totaal circa 2.750 m². Netto is de uitbreiding van bruikbaar bedrijfsperceel 6.150 m². De uitbreiding wordt gebruikt voor opslag van grond. In paragraaf 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing is nader onderbouwd waarom deze vierkante meters noodzakelijk zijn.

Loonwerk is sterk seizoensgebonden. In het voorjaar is er een korte piekperiode in de boomwekerijsector, waarbinnen in korte tijd veel grond van goede kwaliteit nodig is voor de aanvulling van teeltpercelen. Om voldoende voorraad grond te kunnen aanleggen, van goede kwaliteit en tegen een acceptabel tarief, is de uitbreiding van opslagcapaciteit noodzakelijk.

Gedurende het jaar wordt grond ingezameld bij eigen werken en werken van derden of meegenomen als retourvrachten. Transportkosten zijn de meest bepalende kosten voor de tariefstelling van de grond. Door deze laag te houden, kan grond tegen een concurrerend tarief worden aangeboden. Door voldoende grond op voorraad te hebben, behoeft in de piekperiode van afname niet 'gewinkeld' te worden bij derden om voldoende grond van goede kwaliteit te verkrijgen.

In de ruimtelijke onderbouwing zijn in paragraaf 3.4 ook alternatieven besproken. Verhuizen naar een bedrijventerrein binnen Zundert is niet opportuun. Er worden geen kavels uitgegeven van meer dan 5.000 m². De firma moet gevestigd zijn in haar bedieningsgebied om de klanten doelmatig te kunnen bedienen. Verhuizen naar Vosdonk in Etten-Leur of Borchwerf in Roosendaal is dan ook niet reëel. Daarbij geldt bovendien dat de prijs per m² niet terugverdiend kan worden met de opslag van laagwaardige goederen als grond/zand;

Op basis van de Verordening ruimte 2014 is het mogelijk om uit te breiden. In paragraaf 5.1.4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de verantwoording.

- b. Gedeputeerde Staten stellen dat opslag van bouw- en sloopafval en puin (en stalling van containers) niet thuishoort bij het dienstenpakket van een loonwerk- en grondverzetbedrijf. Dit zijn activiteiten die sinds 2 januari 2007 zijn opgenomen in de milieuvergunning van dit bedrijf. Op 5 februari 2009 is deze milieuvergunning nog eens uitgebreid met enkele afval-gerelateerde activiteiten. In het toenmalig vigerende bestemmingsplan (van 1997) werd de ruimte gelaten om naast het agrarisch-technisch loonwerk ook nevenactiviteiten te voeren. Aangezien de werkzaamheden overwegend een agrarisch technisch loonwerk moesten behelzen, achtten wij het inpasbaar om nevenactiviteiten toe te staan (zie ook paragraaf 2.3 van de ruimtelijke onderbouwing). De afval-activiteiten waren ondergeschikt.

Dit is tot op heden nog steeds zo. De opslag en overslag van bsa en puin zijn vrijwel volledig gerelateerd aan de dienstverlening aan de boomwekerij- en tuinbouwsector. Bij teeltwisselingen, ruimen van kassen of containervelden, opbreken van kavelpaden/inritten en slopen van agrarische opstallen

Notitie van inspraak en vooroverleg

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

Registratienummer:

komen nu eenmaal afvalstromen vrij. De firma plaatst dan haar eigen containers op locatie. Op de thuislocatie worden de afvalstoffen opgebouwd en afgevoerd naar externe verwerkers. Hiervoor is nu eenmaal enige opslagcapaciteit benodigd. Ook voor de afvalstromen geldt dat deze bij voorkeur als combinatievracht getransporteerd worden, vanwege de kosten. Een nader overzicht van de herkomst van de afvalstromen en de opgeslagen hoeveelheden is opgenomen in paragraaf 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing;

- c. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Deze is inmiddels al naar de provincie ter kennisname toegezonden.

2. Gelderdonksestraat 3,5 en 7 te Rijsbergen

- a. De reden waarom wij deze locatie toch opnieuw hebben bestemd door het perceel nummer 7 uit de bedrijfsbestemming te halen en een burgerwoonbestemming te geven (conform een eerder vrijstellingsbesluit) is om het aantal m2 aan bedrijfsbebouwing af te laten nemen.

Maar wij zijn ook nog steeds van mening dat de wijze waarop wij dit bedrijf in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert hebben bestemd correct is, met uitzondering van het feit dat het aantal m2 van de bedrijfswoningen ook binnen de bedrijfsbebouwing is meegenomen.

Gelet op de reactie van Gedeputeerde Staten, zullen wij deze locatie vooralsnog op dezelfde wijze opnemen in het ontwerp van deze herziening. Indien de uitspraak van de Raad van State aanleiding geeft voor een wijziging (of verwijdering), zullen wij ons op dat moment nader beraden hoe om te gaan met deze locatie.

3. Huisakkerstraat 3 te Rijsbergen

- a. Voor 1 juli 2008 was de gemeente in het formuleren van het overgangsrecht vrij. In het bestemmingsplan buitengebied 1997 is niet de uitsluiting opgenomen voor illegale bouwwerken danwel illegaal gebruik. Dat wil zeggen dat alle situaties die in strijd waren met het voorafgaande regime en in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan van 1997 onder de bepalingen van het overgangsrecht vallen als daar niet eerder op gehandhaafd is. Het bestemmingsplan buitengebied 1997 is in werking getreden in 2000. Voor die tijd golden er geen gebruiksbepalingen op grond van het voordien geldende bestemmingsplan Uitbreidingsplan in hoofdzaak. Dat betekent dat er dus niet kan worden opgetreden tegen gebruik in strijd met het bestemmingsplan 1997.

Op grond daarvan is de gemeente verplicht om voor al het gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan buitengebied 1997 maar al is aangevangen voor 2000, een positieve bestemming op te nemen, aangezien het daarbij gaat om gebruik dat voor 2000 niet illegaal was aangezien er toen geen gebruiksvorschriften golden.

Voor Rijsbergen ligt dat anders. Het bestemmingsplan is van 1977. Alleen is hier dus al vanaf 1977 het gebruik in strijd met het bestemmingsplan beschermd. Dat betekent derhalve dat tegen gebruik in strijd met het bestemmingsplan dat is aangevangen na 1977 of tegen illegale bebouwing die tot stand is gekomen na 1977 dient te worden opgetreden. Dergelijk gebruik of dergelijke be-

Notitie van inspraak en vooroverleg

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

Registratienummer:

bouwing is in strijd met het bestemmingsplan en valt niet onder het overgangsrecht. Het gebruik en de illegale bebouwing vallen ook niet onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan omdat daarin het overgangsrecht nieuwe stijl is opgenomen met een uitzondering dus voor illegaal bouwen en illegaal gebruik.

Het vorenstaande betekent dus dat tegen gebruik in strijd met het bestemmingsplan buitengebied Zundert 1997 dat is aangevangen direct voor 2000 niet kan worden opgetreden en tegen gebruik in strijd met het bestemmingsplan buitengebied Rijsbergen wel.

Dat betekent bijvoorbeeld dat de gemeente nog kon optreden tegen een illegale woning die tot stand is gekomen in het buitengebied van Rijsbergen in 1980 wel kan worden opgetreden en tegen een dergelijke illegale woning in het buitengebied van Zundert niet. Naar onze mening was dit verschil in behandeling hoewel formeel juist, maatschappelijk niet uit te leggen. Om die reden heeft de gemeente besloten voor de situaties die vallen onder het bestemmingsplan Zundert 1997 en van Rijsbergen 1977 één lijn te trekken.

De gemeente is van mening, gegeven de lange duur van gebruik in strijd met het bestemmingsplan (meer dan 11 jaar) alsmede de situatie onder het bestemmingsplan Zundert 1997, er een redelijke beleidslijn te verdedigen valt. Daarom was één van de uitgangspunten van het opstellen van het bestemmingsplan dat situaties die aangevangen zijn voor 1 januari 2000 die niet meer gehandhaafd kunnen worden positief worden bestemd. Zowel situaties in de voormalige gemeente Zundert als situaties in de voormalige gemeente Rijsbergen. Dit geldt dus niet voor situaties waartegen we wel handhavend op hebben getreden.

Voor dit perceel geldt dat de situatie was ontstaan vóór het jaar 2000.

4. Tiggeltsebergstraat 3 te Rijsbergen

- a. Het perceel is gelegen aan de rand van enkele stedelijke functies (zoals een sportveld). Om te kunnen voldoen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gekozen voor een landschappelijke inpassing en zal gezocht worden naar een cultuurhistorisch uiterlijk van de nieuwe loods. Ook de bestaande loods zal een gewijzigd uiterlijk krijgen, meer passend in de omgeving (gepotdekseld). Er zal een overeenkomst gesloten worden met de stichting ter garantie.

5. Breedschotsestraat 3 te Rijsbergen

- a. Deze aanpassing is slechts een herstel van het door de gemeenteraad aangenomen amendement op 4 september 2012. In het analoge plan was het aantal m2 conform het amendement overgenomen, echter in het digitale plan niet.

6. Teeltgebied Zundert

- a. Wij hebben de kaarten, zoals bij het beroep van de provincie waren bijgevoegd, overgenomen. Blijkbaar is de provincie van mening dat er nog meer gebieden zijn waar het boomteeltontwikkelingsgebied te ruim is begrensd. Wij hebben dan ook gevraagd naar beeldmateriaal waarop de

Notitie van inspraak en vooroverleg

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

Registratienummer:

provincie aangeeft waar het nu precies knelt. De provincie heeft onderstaand kaartmateriaal aangegeven. De gebieden aangeduid met een pijl hebben wij gewijzigd naar 'Agrarisch'.



Conclusie:

Gelet op bovenstaande is de ruimtelijke onderbouwing voor de Palmbosstraat 15a te Zundert aangevuld en aangepast. Tevens is voor de Tiggeltsebergstraat 3 een inpassingsplan opgesteld en gekozen voor een passende architectuur. Tot slot zijn de door Gedeputeerde Staten aangegeven stukken grond gewijzigd van 'Agrarisch-

Notitie van inspraak en vooroverleg

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

Registratienummer:

Boomteeltontwikkelingsgebied' naar 'Agrarisch'.

De vooroverlegreactie van Gedeputeerde Staten geeft verder geen aanleiding om de partiële herziening aan te passen of te wijzigen.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft geen opmerkingen en heeft dan ook een positief wateradvies gegeven.

Inspraakreacties

Krijger Advies bv (namens mevrouw E. Goos, Bredaseweg 34, 4881 DE te Zundert, eigenaresse van Laarse Heistraat 2), Postbus 319, 5110 AH te Baarle-Nassau

1. toegezegd is dat, als bij voorbaat aan de hand van de beroepen wordt ingeschat dat een beroep gehonoreerd zal worden, zal worden gezien of een kwestie meegenomen kan worden in de 'veegactie'. De StAB concludeert ook dat de woning positief bestemd moet worden;

beantwoording inspraakreactie

1. Hetgeen door reclamant wordt geschetst is niet een correcte en algehele weergave van hetgeen tijdens de aangehaalde commissievergadering is besproken. Enkel tegen die beroepschriften die zijn binnengekomen, waartegen de gemeente ook geen verweer heeft gevoerd (zie o.a. ons verweerschrift die reclamant ook in bezit heeft) zullen worden meegenomen in deze herziening. Een uitzondering is Gelderdonksestraat 3,5 en 7 omdat de belanghebbenden daarmee zelf hebben ingestemd.

Als de Raad van State straks uitspraak heeft gedaan en het blijkt dat het verweer van de gemeente ongegrond is, zal de gemeente op dat moment kijken om een eventuele wijziging voor de Laarse Heistraat 2 mee te nemen in een tweede veegactie. Deze veegactie is al gepland (omdat er wellicht nog meer hersteld moet worden naar aanleiding van de uitspraak) en daarvoor is ook al budget beschikbaar gesteld.

Conclusie:

Vooralsnog zullen wij dan ook deze uitspraak afwachten en de Laarse Heistraat 2 te Zundert niet meenemen in deze veegactie.

Notitie van inspraak en vooroverleg

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

Registratienummer:

***Linssen CS Advocaten (namens o.a. de heer E.F.C.L. Boon en Creighton Ward BV, Minervum 7221A, 4817 ZJ te Breda)
postbus 246, 5000 AE te Tilburg)***

1. het is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel dat de 'veegactie' uiteenvalt in twee documenten c.q. twee herzieningen. Dit komt de duidelijkheid, overzichtelijkheid en rechtsbescherming niet ten goede. Er is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en besluitvorming. Het plan had algeheel herzien moeten worden;
2. reclamanten hebben tegen de aanduiding 'tae' beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Buitengebied en men wil nu dat in deze herziening de aanduiding op het perceel aan de Oekelsestraat 31 te Rijsbergen er alsnog afgehaald wordt. Verwezen wordt naar de Van Lanschotstraat 12 die wel opgenomen is in deze herziening;
3. de gronden van reclamanten zijn niet meegenomen in deze herziening. Gelet op alle beroepschriften in diverse andere procedures is er, vanwege dat feit, sprake van willekeur en mag deze herziening niet worden vastgesteld;
4. Gelderdonksestraat 3,5 en 7
 - a. Nog steeds is er sprake van onjuiste uitgangspunten gelet op de m2;
 - b. Er ontbreekt een ruimtelijke onderbouwing voor alle illegale m2. De ruimtelijke inpasbaarheid is niet aangetoond;
 - c. De toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing in de tabel moet tevens de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bevatten;
 - d. Strijd met een eerdere verklaring van geen bezwaar van de provincie Noord-Brabant (maximaal 1.800 m2);
 - e. Niet eens met de 20%-regeling;
 - f. Er zijn geen strakke bouwvlakken en bestemmingsvlakken toegekend;
 - g. Er zijn geen vergunningen voor alle bebouwing en voor de bedrijfsactiviteiten;
 - h. Er mag geen detailhandel plaatsvinden op basis van artikel 11.6 van de Vr;

Beantwoording inspraakreactie

1. Juist als er gekozen zou zijn om één planherziening op te stellen (los van de digitaliseringsvereisten) is er naar onze mening sprake van onduidelijkheid. Nu is het heel helder. In de correctieve herziening worden enkel de planregels gecorrigeerd. Dus de algemeen geldende regels. De partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert (verder: partiële herziening) zal juist wijzigingen bevatten waarbij ook de planverbeelding wordt aangepast. Dit zijn dus wijzigingen op perceels- c.q. gebiedsniveau, die heel (locatie)specifiek zijn. In de toelichting staat heel duidelijk uitgelegd wat de reden is van twee herzieningen en wat de inhoud is van elk document. Het gemeentebestuur heeft daarin beleidsvrijheid. Er is dan ook geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding of besluitvorming. Nergens vloeit een verplichting voor de gemeente voort om bestemmingsplannen enkel in het algeheel te herzien. Er wordt juist heel vaak een

Notitie van inspraak en vooroverleg

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

Registratienummer:

partiële herziening opgesteld om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. In die zin bevat deze herziening niet meer en niet minder dan enkele wijzigingen op perceels/gebiedsniveau. Ook daarin zien wij niet in dat er sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding;

2. Als de Raad van State straks uitspraak heeft gedaan en het blijkt dat het verweer van de gemeente ongegrond is, zal de gemeente op dat moment bezien om een eventuele wijziging voor de Oekelsestraat 31 mee te nemen in een tweede veegactie. Deze veegactie is al gepland (omdat er wellicht nog meer hersteld moet worden naar aanleiding van de uitspraak) en daarvoor is ook al budget beschikbaar gesteld;
3. Zie onder 2. Wij zien niet in waarom hier sprake zou zijn van willekeur, enkel vanwege het feit dat de bestemmingen van de percelen van reclamant niet alsnog worden gewijzigd in deze herziening. Wij wachten de uitspraak van de Raad van State inzake diverse beroepsprocedures af;
4. Gelderdonksestraat 3,5 en 7:
Allereerst verwijzen ook wij naar ons verweerschrift, zowel richting het beroep van Gedeputeerde Staten, als richting reclamant;
 - a. t/m e. Hierbij verwijzen wij naar onze beantwoording bij de vooroverlegreactie van Gedeputeerde Staten;
 - f. Deze reactie is onjuist. Er gelden bestemmingsvlakgrenzen en bouwvlakgrenzen op nummer 3 en 5 en tevens is er een bestemmingsvlakgrens opgenomen voor de bestemming Wonen op nummer 7;
 - g. het is een terechte opmerking dat een aantal m2 niet is vergund. Deze m2 zijn in de 20% uitbreidingsruimte opgenomen. De bedrijfsactiviteiten zoals ze nu worden geëxploiteerd zijn wel vergund. Bij de aanvraag voor een verklaring van geen bezwaar van 12 februari 1998, was ook aangegeven dat het hier gaat om een keuken, doe het zelf- en fouragehandel. Daarmee is de provincie destijds ook met de afgifte van de verklaring van geen bezwaar, akkoord gegaan;
 - h. zie beantwoording onder g.

Conclusie:

Gelet op bovenstaande beantwoording geeft deze inspraakreactie geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp. Indien de uitspraak van de Raad van State aanleiding geeft om te zijner tijd het ontwerp aan te passen, zullen wij op dat moment een nieuwe afweging maken betreffende Gelderdonksestraat 3,5 en 7.

Aanpassingen

Naar aanleiding van inspraak- en vooroverleg:

1. aanpassing en aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing Palmbosstraat 15a te Zundert
2. aanpassing planverbeelding
3. aanvulling toelichting voor Tiggettsebergstraat 3 te Rijsbergen

Ambtshalve aanpassingen:

1. aanpassing planregels aan de Verordening ruimte 2014