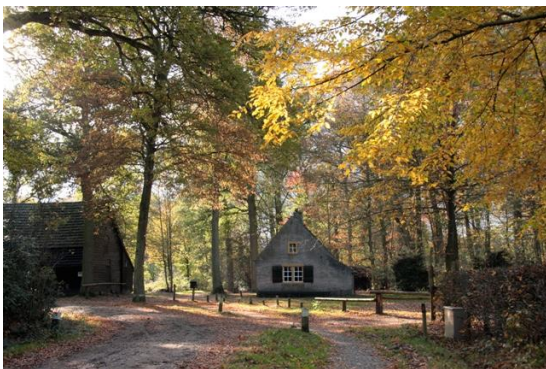


Partiële herziening

bestemmingsplan

Buitengebied

NL.IMRO.0879.PHBPBuitengebied-VS01



Foto's: Jeanne van Oosterhout



Status: vastgesteld

Behoort bij besluit nr.
Van de gemeenteraad van Zundert
d.d.

Mij bekend,
de griffier, de voorzitter,

dhr. J.J. Rochat mevr. L.C. Poppe-de Loof

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Wijzigingen.....	4
3. Vooroverleg en inspraak.....	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Zundert, die op 4 september 2012 is vastgesteld.

Naast het bestemmingsplan had de gemeenteraad ook een motie aangenomen. De gemeenteraad wilde diegene die een zienswijze hadden ingediend, maar hun verzoek nog onvoldoende ruimtelijk hadden onderbouwd, nog de kans geven dit alsnog te doen.

1.2 Reikwijdte van deze herziening

Deze herziening bevat een gedeelte van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert, waar de planverbeelding moet worden aangepast. De wijzigingen omvatten naast de gevallen waar de motie op van toepassing is ook de volgende situaties:

1. omissies;
2. beroep;
3. ambtelijke aanpassingen.

Naast deze partiële herziening is ook (eerder) een zogenaamde correctieve herziening in procedure gebracht. Deze correctieve herziening omvat enkel wijzigingen/aanpassingen van de planregels van het op 4 september 2012 vastgestelde bestemmingsplan.

De reden waarom de herziening van het bestemmingsplan uiteen valt in twee delen heeft te maken met de digitaliseringseisen. Het is niet meer mogelijk om op een efficiënte wijze aanpassing van enkel de planregels te combineren met aanpassingen waar ook de verbeelding van gewijzigd moet worden. Een 'eenvoudige' herziening van de planverbeelding kan niet meer.

De correctieve herziening omvat aanpassingen (wijziging, toevoeging danwel verwijdering) van de algemeen geldende planregels voor het gehele buitengebied, zoals die eerder waren opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied van 4 september 2012.

Deze partiële herziening die nu voor u ligt, bevat een verzameling van 'deelbestemmingsplannen' voor specifieke percelen/gebieden en omvat dus naast een plantoelichting en planregels, ook een planverbeelding. De algemene planregels uit het bestemmingsplan Buitengebied Zundert van 4 september 2012 zijn als zodanig, zoveel mogelijk één op één overgenomen (mogelijk dat er locatiespecifieke planregels zijn opgenomen en de delen die niet van toepassing zijn, zijn weggelaten), inclusief de eventueel van toepassing zijnde wijzigingen zoals in de correctieve herziening is opgenomen. Daarnaast is, voor zover van toepassing en voor zover de Verordening ruimte ook nog steeds aansluit bij het moederplan ook rekening gehouden met de Verordening ruimte 2014. *Deze partiële herziening is dan ook zelfstandig leesbaar, omdat deze herziening een eigen planregels, eigen toelichting en een eigen planverbeelding kent.*

1.3 Leeswijzer

Met deze herziening wordt het bestemmingsplan Buitengebied Zundert van 4 september 2012 dus op perceelsniveau op bepaalde locaties/gebieden vervangen. De planregels bij deze herziening sluiten aan bij de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert van 4 september 2012 én de correctieve herziening.

In het volgende hoofdstuk wordt per wijziging uiteen gezet waarom deze wijziging wordt meegenomen in deze herziening. Dit hoofdstuk is verdeeld in drie paragrafen: wijzigingen naar aanleiding van de motie, wijzigingen naar aanleiding van beroep en ambtshalve wijzigingen. De ambtshalve wijzigingen omvatten enkele omissies en eerder gemaakte afspraken. Indien er een nadere onderbouwing noodzakelijk is, dan is deze opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. In het laatste hoofdstuk worden de vooroverlegreacties en inspraak behandeld.

2. Wijzigingen

2.1 Inleiding

Naar aanleiding van de aangenomen motie heeft het college een plan van aanpak voorbereid met daarin de uitgangspunten voor de inhoud van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit plan van aanpak is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

2.2 Wijzigingen naar aanleiding van de motie

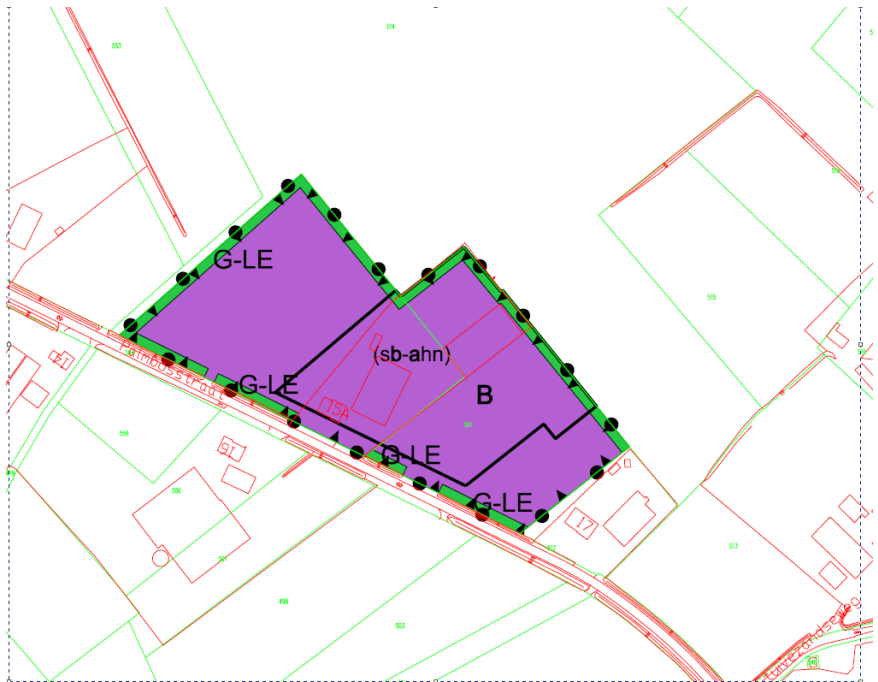
In deze herziening zijn 4 wijzigingen opgenomen die vallen onder de aangenomen motie van de gemeenteraad van 4 september 2012.

Palmbosstraat 15a Zundert

Op dit adres is een loon- en grondverzetbedrijf gevestigd. In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert hebben we de bestaande situatie opgenomen. Het bedrijf wenst echter uit te breiden en de rest van het perceel sectie G nummer 510 in gebruik te nemen voor het bedrijf. Op dit gedeelte van het perceel zal enkel opslag plaatsvinden. Een bouwvlak wordt dan ook niet opgenomen op het perceel.

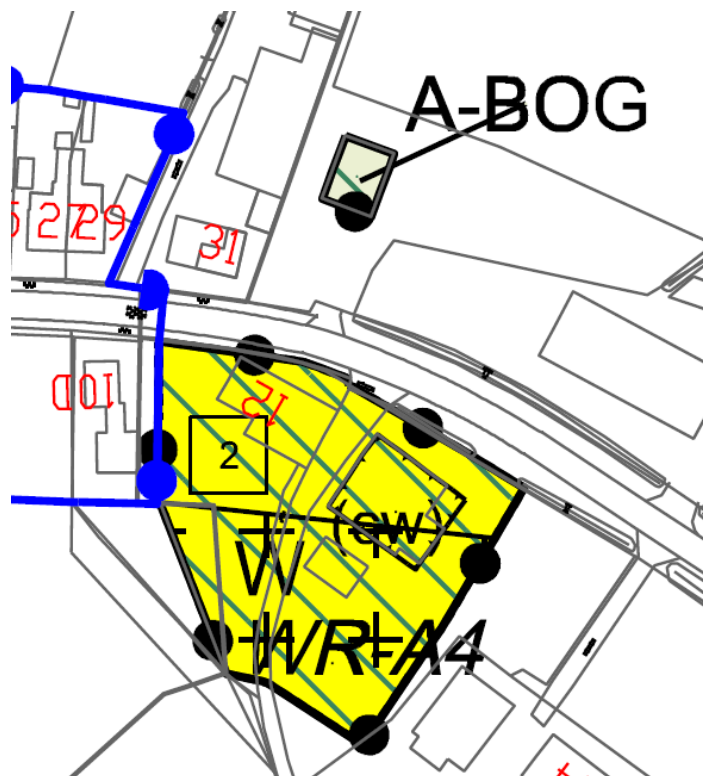
In de bijlage is de volledige ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Ook heeft de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een positief advies uitgebracht.

Middels een anterieure overeenkomst is (onder andere) de landschappelijke inpassing verzekerd. De landschappelijke inpassing is verder tot Groen – Landschapselement bestemd.



Van Lanschotstraat 12 Achtmaal

Op dit perceel staat een schuur. In de bijlage is een rapport opgenomen ter onderbouwing van de cultuurhistorische waarde en het verslag van de (gecombineerde) welstandscommissie. Om deze cultuurhistorisch waardevolle schuur te kunnen behouden wordt deze geschikt gemaakt voor bewoning (zie de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in de bijlage). Deze woning zal geschikt worden gemaakt om thuiszorg/mantelzorg te kunnen bieden.



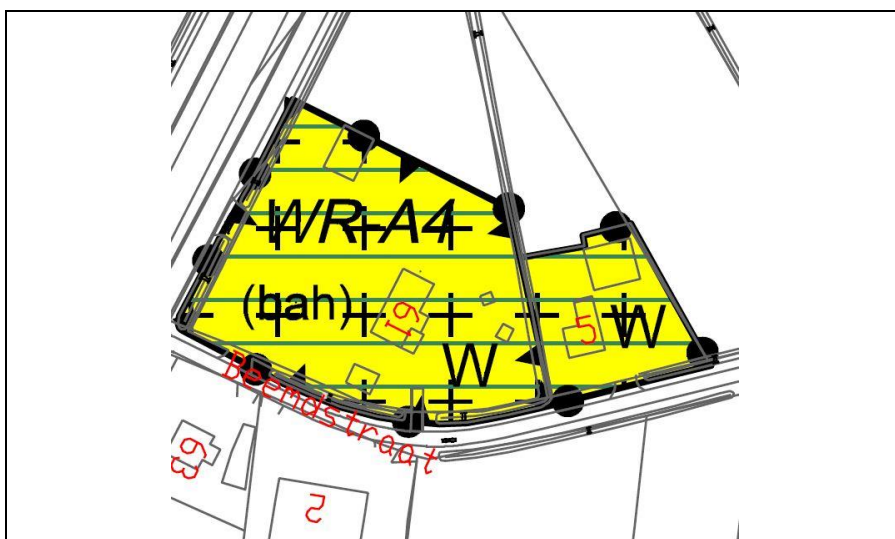
De Lange Dreef 6 Rijsbergen

Op dit perceel is een langgevelboerderij aanwezig met enkele bijgebouwen. In het verleden is een bouwvergunning verleend tot splitsing van de boerderij. Deze bouwvergunning is nooit gerealiseerd. Één van de bijgebouwen bevat ook cultuurhistorische waarden en maakt onderdeel uit van de boerderijcomplex. In de bijlage is een rapport opgenomen ter onderbouwing daarvan. Dit bijgebouw wordt ook geschikt gemaakt voor bewoning om de cultuurhistorische waarden te kunnen behouden. De aanduiding 'twee aaneen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert wordt verwijderd en dit gebouw wordt tot woning bestemd.



Antwerpseweg 61 Rijsbergen

De eigenaar had verzocht om een kleinschalig bed and breakfast te mogen beginnen bij de woning in een bestaand bijgebouw. Binnen de planregels 'Wonen' in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een bed and breakfast. Aan de afwijkingscriteria wordt voldaan. Verwezen wordt naar de bijlage. De bed and breakfast is opgenomen in de tabel.

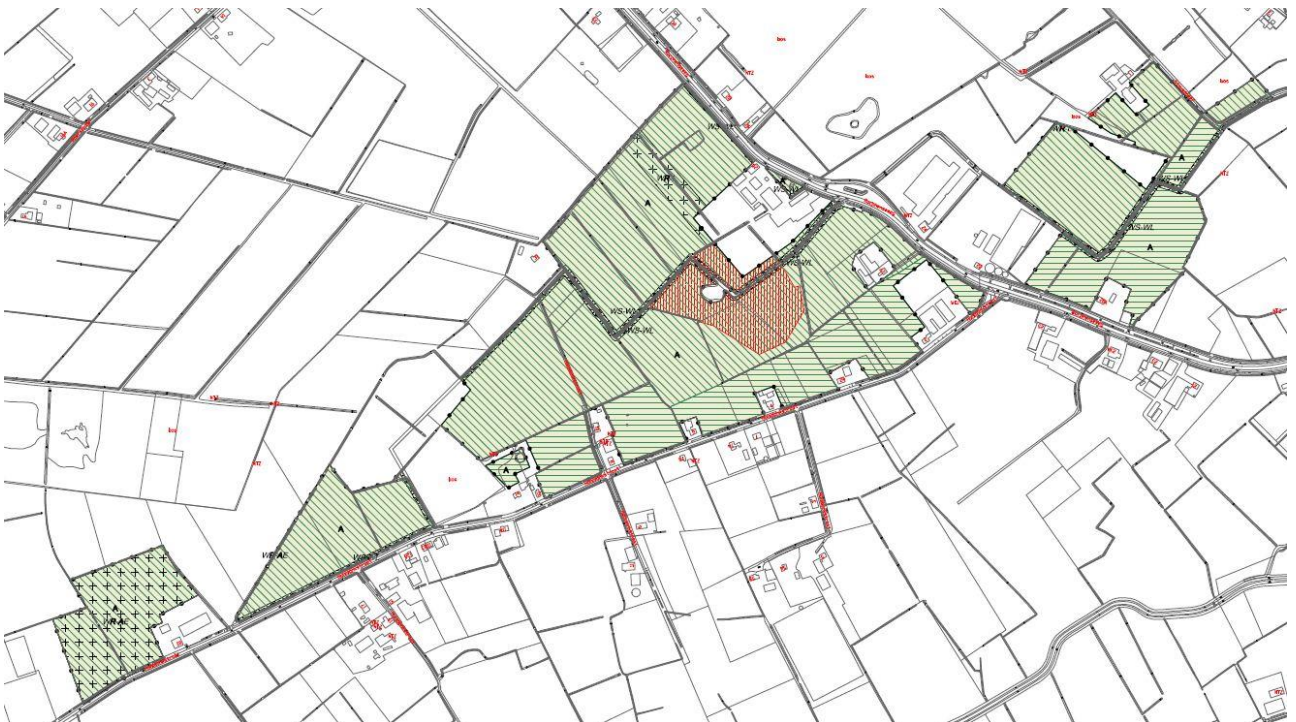


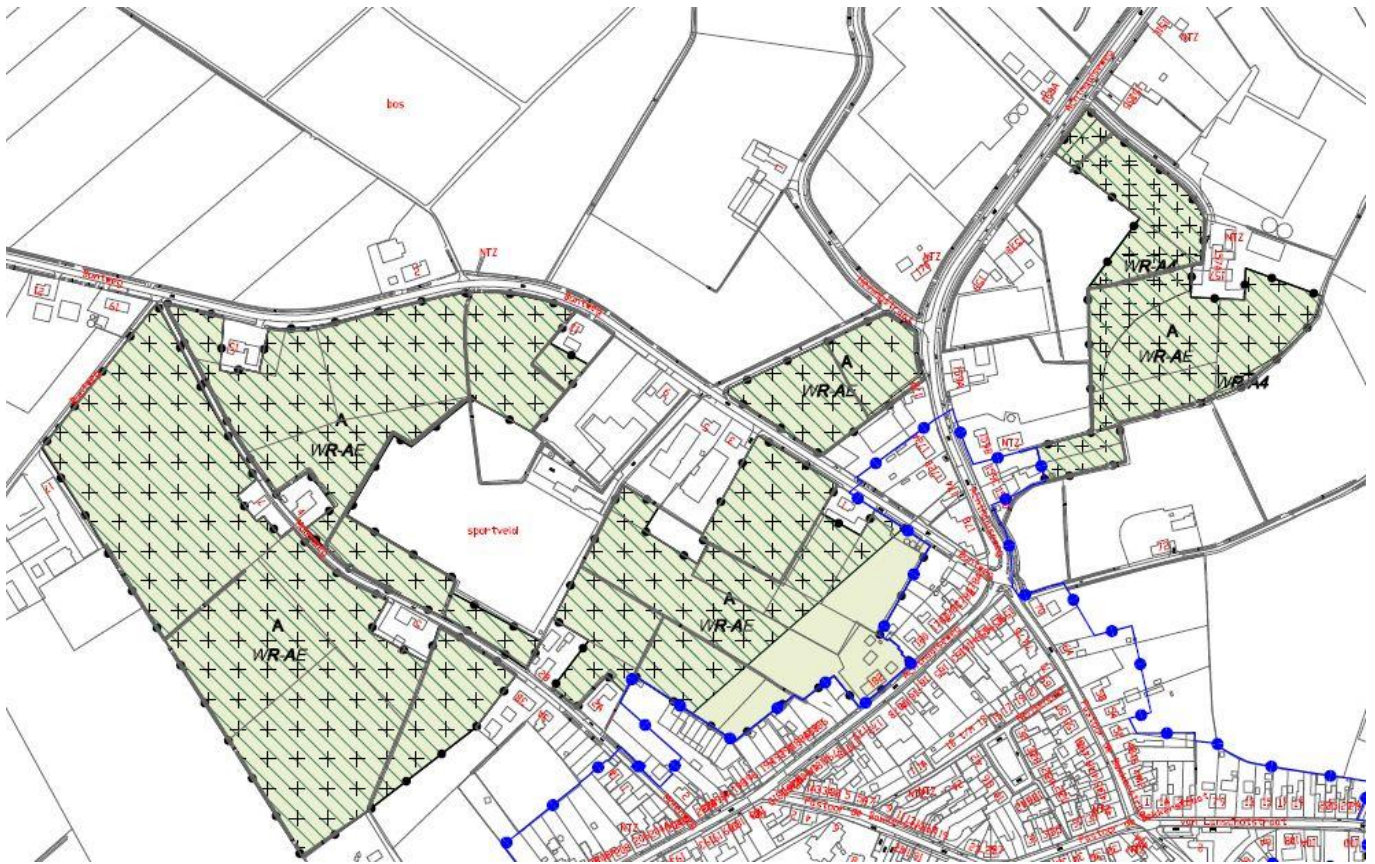
2.2. Wijzigingen naar aanleiding van beroep

Beroep van Gedeputeerde Staten

Boomteeltontwikkelingsgebied in overeenstemming brengen met de Verordening Ruimte

Gedeputeerde Staten heeft beroep ingesteld bij de Raad van State. Een van de beroepsgronden betreft het feit dat de gemeenteraad op onderdelen het boomteeltontwikkelingsgebied in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert, groter heeft ingetekend, dan conform de Verordening Ruimte (Teeltgebied Zundert) is toegestaan. Daartoe heeft Gedeputeerde Staten tekeningen gevoegd bij hun beroepsschrift. De voorzieningenrechter heeft op 26 februari 2013 ook een voorlopige voorziening toegekend. De gebieden zoals weergegeven op de bijgevoegde tekeningen bij het beroepsschrift worden dan ook aangepast conform de Verordening Ruimte.





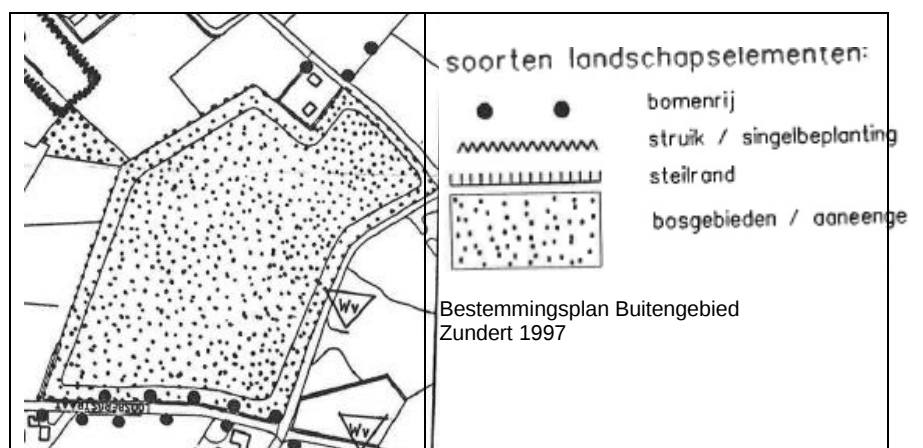




Overige aanpassingen naar aanleiding van beroep

De Leemputten G 649 (Kleine Heistraat Wernhout)

Tegen de bestemming van dit perceel is beroep aangetekend. Deze beroepsgrond was eerder ook al in het kader van de zienswijzen aangedragen, echter per abuis is deze zienswijze niet beantwoord. Aangedragen wordt dat een agrarische bestemming voor dit perceel niet passend is, gelet op het huidige gebruik. Op basis van het oude bestemmingsplan Buitengebied Zundert 1997 had dit perceel ook een bestemming 'landschapselement'. Had de gemeente deze zienswijze behandeld, dan was deze zienswijze ook gegrond verklaard.



De bestemming van dit perceel wordt dan ook in overeenstemming gebracht met het oude bestemmingsplan en krijgt de bestemming 'Groen – Landschapselement'.



Oekelsestraat 9 Rijsbergen

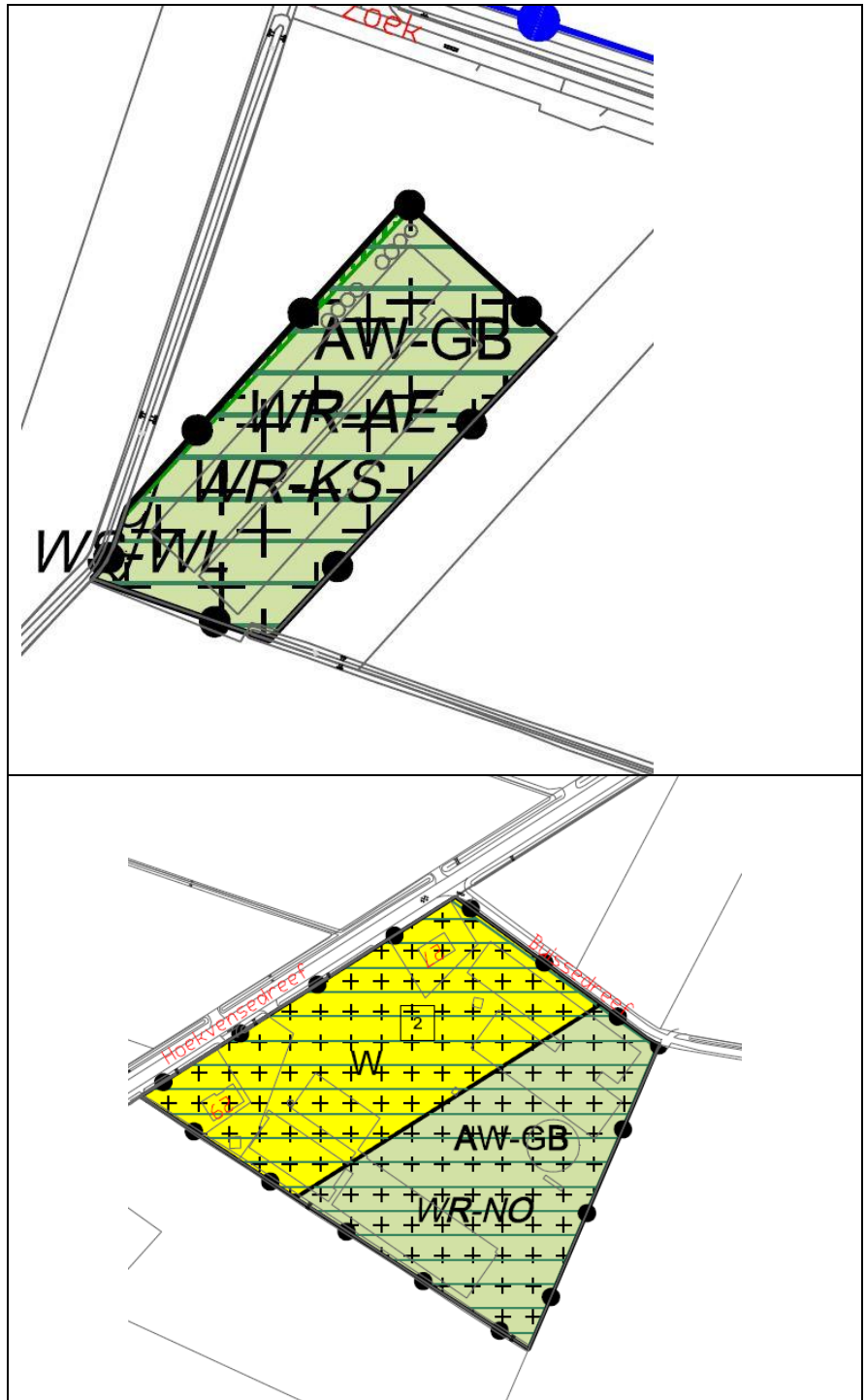
Per abuis is in de tabel in artikel 9 van het bestemmingsplan de verkeerde straat opgenomen (Oekelsebaan in plaats van Oekelsestraat). Ook wenst men de benaming van de aanduiding aan te passen. Omdat de straat toch aangepast moet worden in het plan en omdat er geen nadelige gevolgen ontstaan voor het aanpassen van de aanduiding, wordt dit beroep meegenomen in deze partiële herziening.

Ambtshalve aanpassingen

Oude Zoek/Hoekvensedreef Achtmaal

Op verzoek van de provincie en de initiatiefnemer wordt de agrarische bestemming verwijderd en de twee bedrijfswoningen worden bestemd tot burgerwoningen. Dit vanwege een recente deelname aan de Verplaatsingsregeling intensieve veehouderij.

De stallen aan de Oude Zoek worden nu wegbestemd c.q. het bouwvlak weggehaald door het opnemen van de bestemming Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel.



Huisakkerstraat 3 Rijsbergen

Dit perceel voldoet aan het uitgangspunt dat gehanteerd is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert en voldoet aan de wijze waarop het overgangsrecht is gehanteerd. Dit perceel krijgt dan ook een burgerwoonbestemming.



Kraaivenstraat 4 Achtmaal

Het agrarisch bedrijf wat hier gevestigd was is verplaatst naar de Ostaaijensebaan in het kader van de ruilverkaveling. Ten behoeve van deze verplaatsing is destijds een vrijstelling ex. Artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend. Een voorwaarde van deze medewerking was dat de bedrijfslocatie aan de Kraaivenstraat 4 gesaneerd zou worden. Dit is inmiddels gebeurd en de bedrijfsbestemming dient hier dan ook verwijderd te worden. Er dient een burgerwoonbestemming aan dit perceel toegekend te worden.



In de bijlage is ter kennisname het vrijstellingsbesluit Ostaaijensebaan ongenummerd opgenomen.

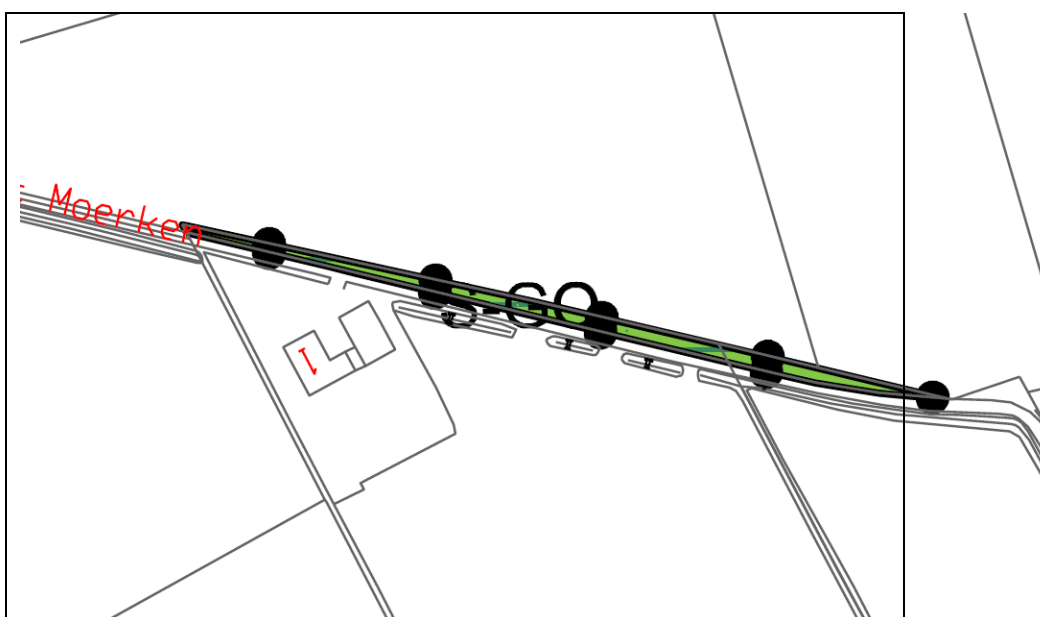
Bredaseweg 26 te Zundert

Het bedrijf dat hier gevestigd is heeft uiteindelijk de grond op perceel sectie G nummer 620 toch niet aan kunnen kopen. Het bestemmingsvlak wordt dan ook terug aangepast aan de bestaande situatie.



Golfpark Turfvaert Rijsbergen

Ter hoogte van de weg Zwart Moerken is de bestemming niet helemaal conform de destijds verleende vrijstelling overgenomen. Dit wordt hierbij hersteld.

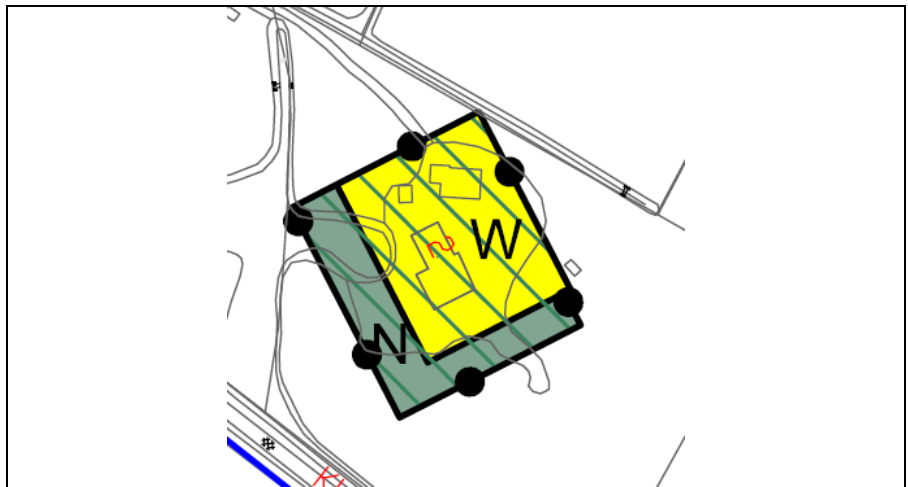


Kleuterhuislaan 2 Rijsbergen

Per abuis is hier een maatschappelijke bestemming opgenomen, terwijl hier een woonbestemming gold.



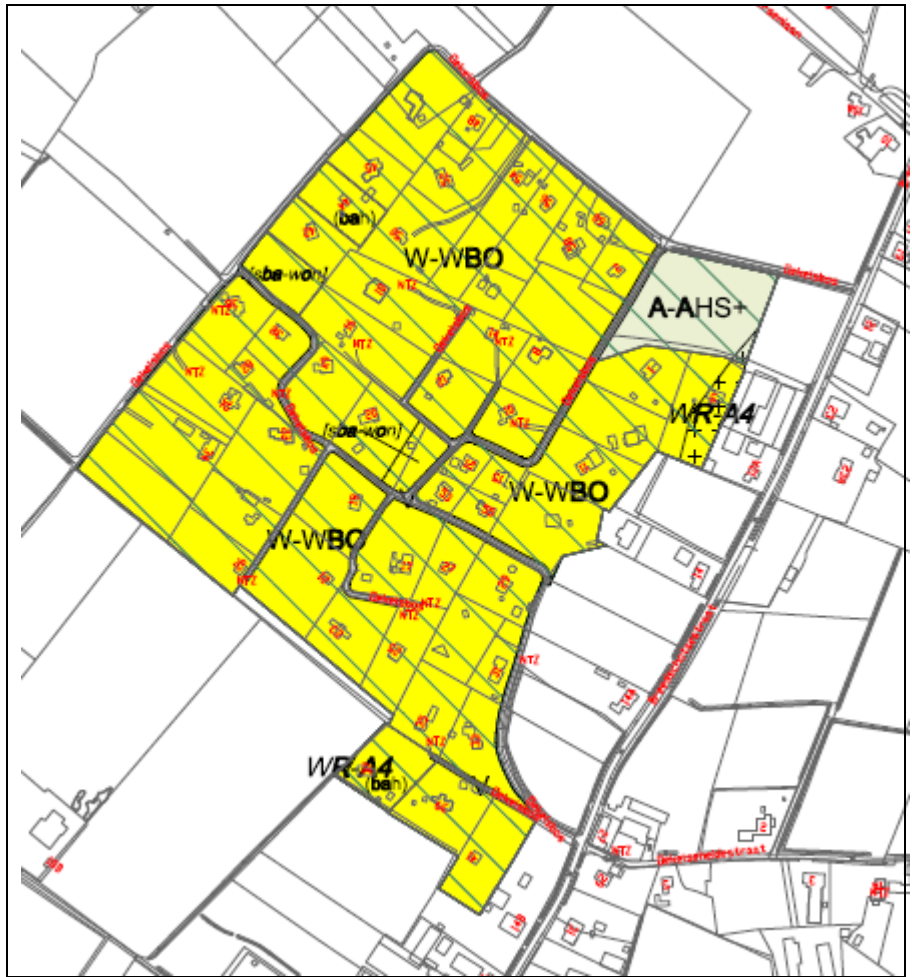
Dit wordt alsnog hersteld en er wordt een burgerwoonbestemming opgenomen.



Woonpark Oekelsbos

De correctieve herziening Oekelsbos is per abuis niet meegenomen. Binnen deze herziening waren twee specifieke percelen aangewezen waar nog nieuwbouw plaats mocht vinden. *Daarvoor zijn dan ook twee bouwaanduidingen binnen deze bestemming opgenomen.*

Daarnaast is per abuis een agrarisch perceel opgenomen binnen deze bestemming. Omdat het gebruik nog steeds agrarisch is, is dit perceel ook uit deze bestemming gehaald en heeft het een passende agrarische bestemming gekregen.

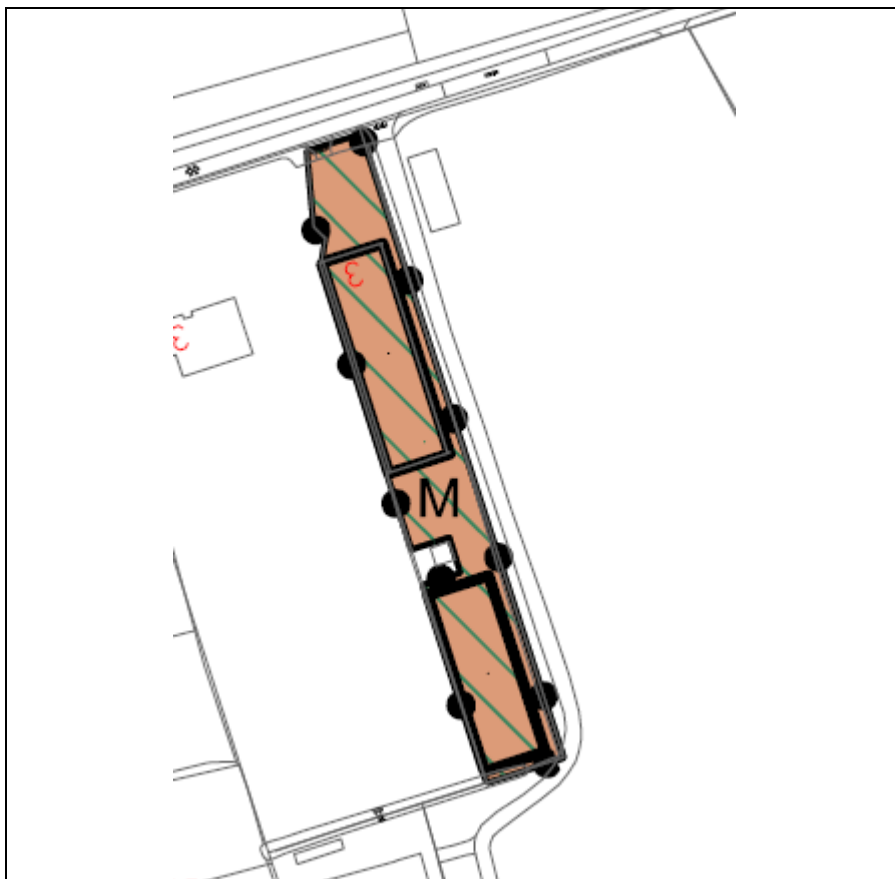


Tiggeltsebergstraat 3 Rijsbergen

Het bouwvlak zoals opgenomen op dit perceel is strak rondom de bestaande bebouwing neergelegd. De Stichting Boerendag heeft uitbreiding nodig. De Boerendag is een evenement in Rijsbergen met grote naamsbekendheid. Daarnaast heeft de stichting ook een grote collectie oude werktuigen, machines e.d., agrarische materialen van vroeger. Het bestaande pand bevat opslag, een werkplaats, een expositieruimte en vergaderruimte. Dit pand is nodig aan renovatie toe en kan de totale collectie niet meer huisvesten. De stichting wenst dan ook naast het renoveren van het bestaande gebouw, een nieuw gebouw te bouwen waarin een volwaardige museumfunctie met ontvangstruimte zal worden ondergebracht waarin de gehele collectie getoond kan worden.

Omdat deze stichting van maatschappelijk (en recreatief) belang is voor de kern van Rijsbergen wordt het bouwvlak vergroot op deze locatie. Er is een nieuw gebouw nodig voor het museum. Op deze manier kan het museum los van de werkplaats worden gerealiseerd. Dit is in eerste instantie veel veiliger en in tweede instantie ontstaat er meer ruimte, zodat de oude (agrarische) spullen beter tentoon gesteld kunnen worden.

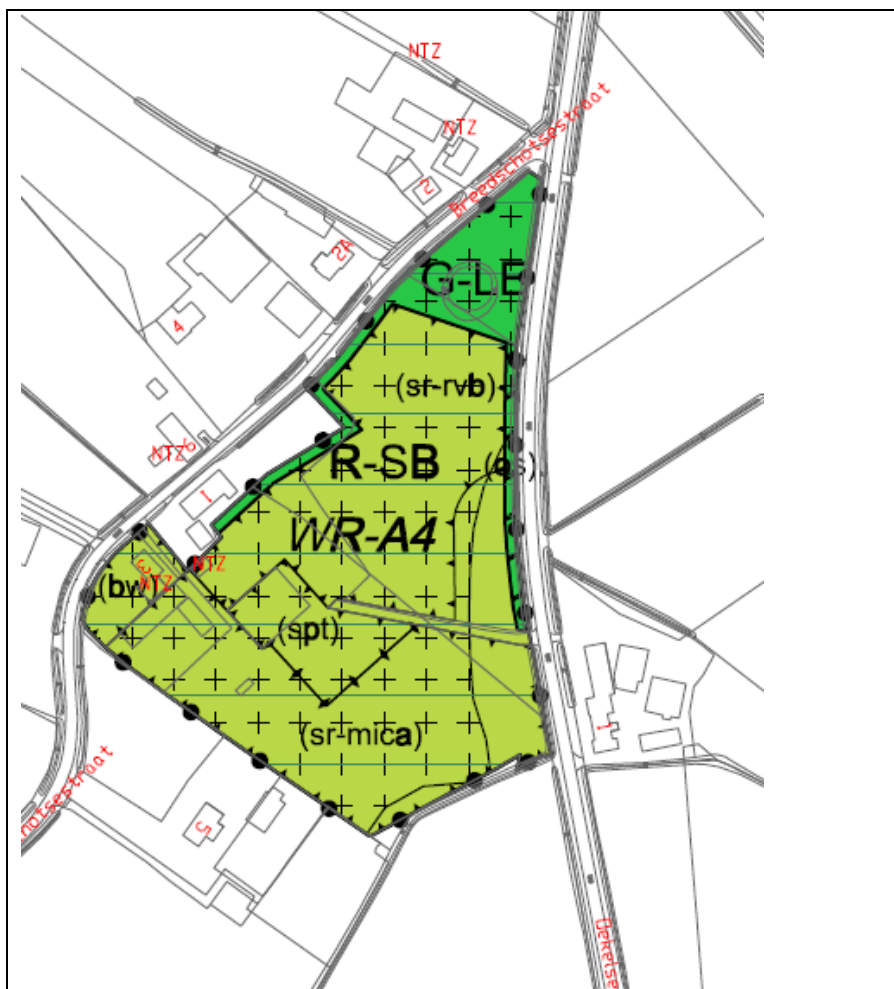
De gronden waarop het nieuwe gebouw geplaatst zal worden heeft al de bestemming 'Maatschappelijk'.



In de bijlage is een inrichtingstekening opgenomen.

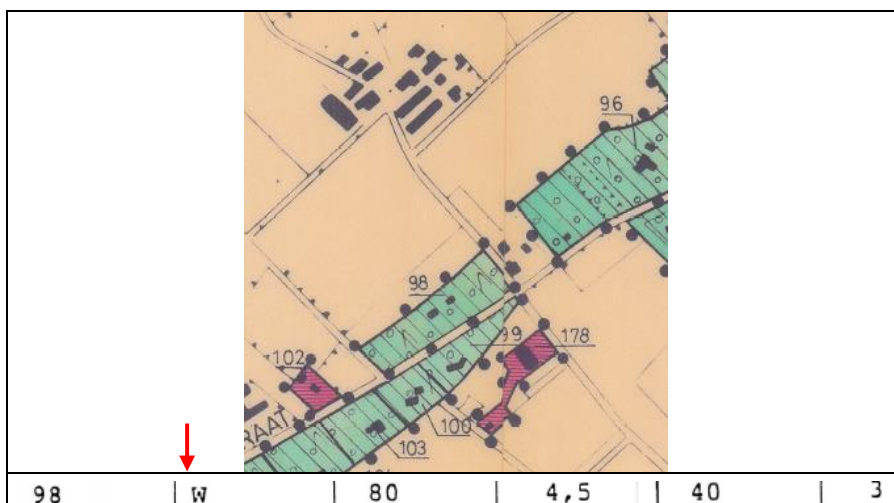
Breedschotsestraat 3 Rijsbergen

De gemeenteraad heeft bij amendement de maximale oppervlakte van vakantiehuisjes op dit perceel vergroot van 35 m² naar 65 m². Per abuis is het digitale bestemmingsplan Buitengebied niet conform het amendement gepubliceerd. Dit wordt hierbij alsnog hersteld. Daarnaast vloeit impliciet uit dit amendement voort dat de ruimte waar de vakantiehuisjes op het perceel geplaatst mogen worden vergroot moet worden. De aanduiding op de planverbeelding is dan ook aangepast. Dit wel binnen de grenzen van de milieuzonering.

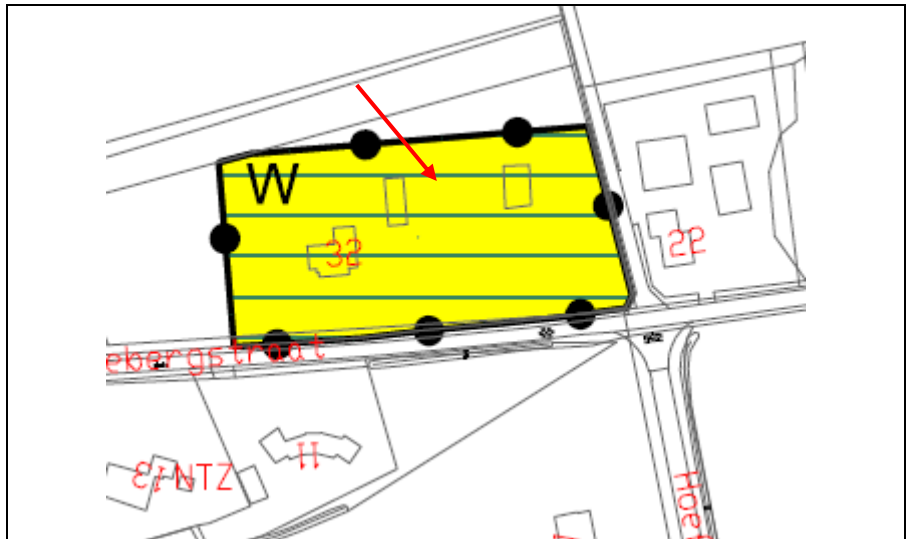


Tiggeltsebergstraat 32 te Rijsbergen

Op dit perceel is de aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. Dit is niet conform het oude bestemmingsplan Buitengebied, burgerbebouwing. Dit perceel is nooit bestemd geweest enkel voor recreatief gebruik.



Deze omissie wordt hersteld en de aanduiding 'rw' wordt dan ook verwijderd.

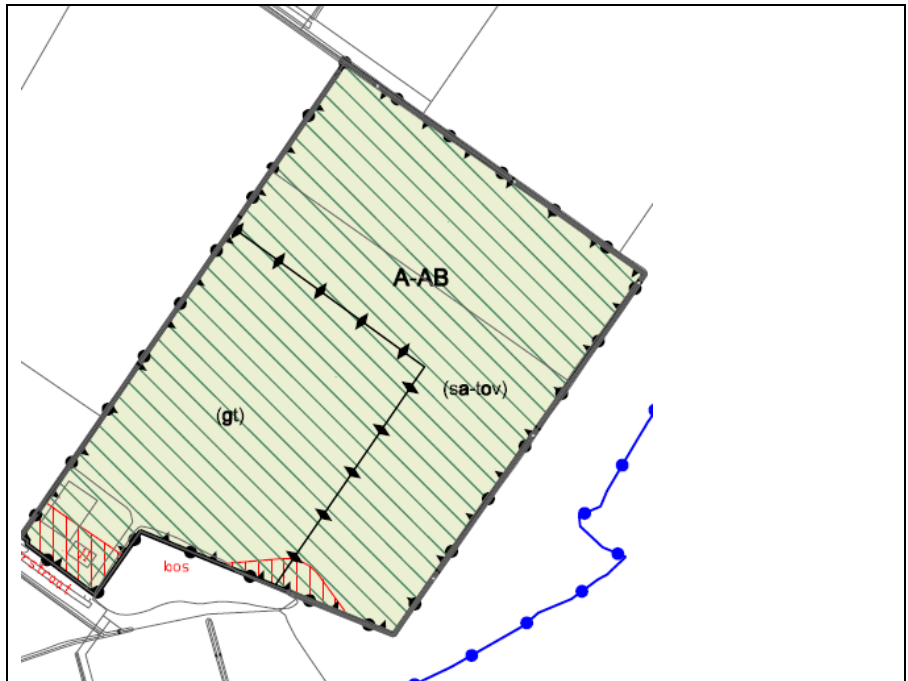


Wijzigingsbesluiten/vergunningen

Achter de Laarakkerstraat 11 Zundert zijn containervelden aangelegd. In 2008 waren al reeds twee waterbassins geplaatst.



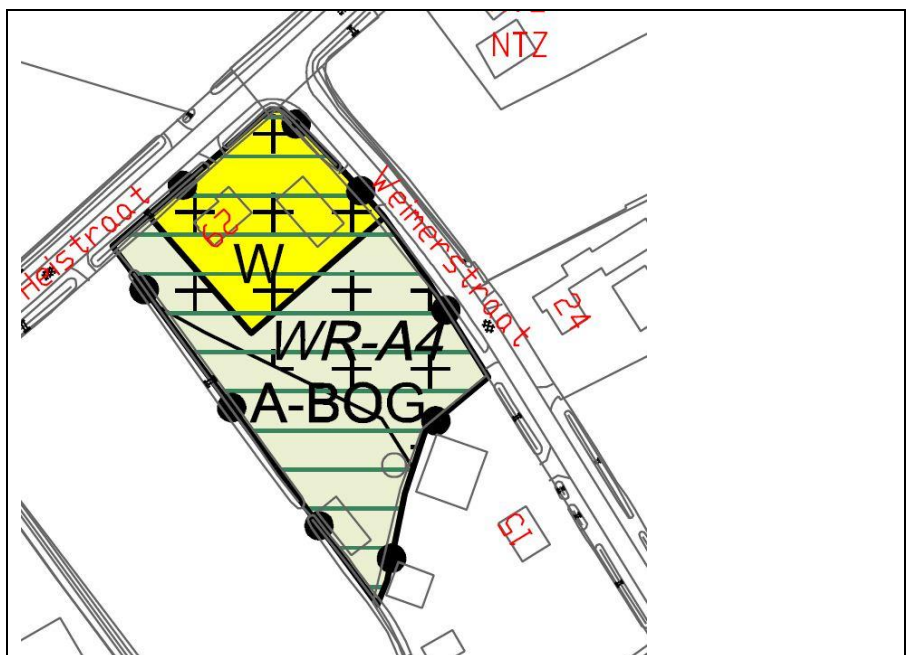
Deze voorzieningen waren op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 1997, vergunningvrij. Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012 dienen deze voorzieningen in het agrarisch gebied (bestemming Agrarisch) binnen een bouwvlak (bestemmingsvlak Agrarisch-Agrarisch bedrijf) te liggen. Hierbij worden de containervelden en de bassins alsnog binnen het bestemmingsvlak Agrarisch-Agrarisch bedrijf opgenomen met de aanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen'.



Grote Heistraat 29 te Wernhout

De bestemming aan de Grote Heistraat 29 Wernhout is gedurende de periode van de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd naar een woonbestemming op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 1997.

Dit besluit is onherroepelijk en wordt nu alsnog verwerkt.



3. Juridische aspecten

3.1 Plansystematiek herziening

Zoals eerder in hoofdstuk 1 ook al is verwoord is een 'eenvoudige' herziening van een planverbeelding van een bestemmingsplan, door de digitaliseringsvereisten lastig geworden. Bij een planverbeelding behoort nu eenmaal een set planregels bijgevoegd te worden. Een enkele verwijzing naar het moederplan dat is vastgesteld op 4 september 2012 is in digitaal opzicht niet meer mogelijk.

Deze partiële herziening bevat een gebundelde verzameling van deelbestemmingsplannen voor specifieke locaties/gebieden. De planregels van het moederplan en de eventuele wijzigingen uit de correctieve herziening zijn van toepassing op deze specifieke locaties/gebieden. Daarom zijn ze die planregels grotendeels één op één overgenomen. Enkel indien een planregel echt niet van toepassing is, of tot mogelijke problemen zou kunnen leiden is deze weggelaten. Verder zijn er wel locatiespecifieke aanvullingen/wijzigingen doorgevoerd.

De gronden direct grenzend aan de gronden die in deze herziening zijn opgenomen, zijn nog steeds opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Deze bestemmingen zijn nog steeds van belang bij bepaalde wijzigingsbevoegdheden. *Maar voor verder is deze herziening zelfstandig leesbaar en van toepassing, vanwege het feit dat dit plan een eigen toelichting, eigen planregels en een eigen planverbeelding kent.*

4. Vooroverleg en inspraak

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van dit plan is voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta

Tevens heeft dit plan voor een ieder voor zes weken ter inzage gelegen. In de bekendmaking is duidelijk gemaakt dat een inspraakreactie enkel inhoudelijk op de in deze correctieve herziening opgenomen correcties. Een inspraakreactie inhoudende een nieuw (ontwikkelings)verzoek tot opname in deze partiële herziening wordt niet gehonoreerd.

De volgende reclamanten hebben een inspraakreactie/ vooroverlegreactie ingediend:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Brabantse Delta;
- Linssen cs Advocaten namens diverse reclamanten;
- Krijger Advies, namens mevrouw E. Goos.

In de bijlage is de notitie van inspraak en vooroverleg opgenomen ter beantwoording van alle inspraak- en vooroverlegreacties.

4.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor zover het ontwikkelingsgerichte wijzigingen betreft zijn anterieure overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemers.

De overige wijzigingen betreffen met name wijzigingen waarvoor eerder al een planologisch besluit is genomen of een vergunning is verleend. Verder betreft het kleine correcties. Dus daar worden geen (grootschalige) ontwikkelingen door mogelijk gemaakt.

Deze partiële herziening is dan ook financieel uitvoerbaar.

5. Zienswijzen

4.1 Zienswijzen

Het ontwerp van dit plan is voorgelegd aan de volgende instanties:

- 1. Provincie Noord-Brabant;*
- 2. Waterschap Brabantse Delta;*

Tegen het ontwerp zijn vier zienswijzen ingediend. In de bijlage is het zienswijzenverslag opgenomen ter beantwoording van alle zienswijzen. In dat verslag treft u ook een overzicht van alle (ambtshalve) wijzigingen aan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1

Plan van aanpak d.d. 14 mei 2013;

Bijlage 2

Notitie van inspraak en vooroverleg

Bijlage 3

Wijzigingsbesluit naar Wonen, Grote Heistraat 29 te Wernhout;

Bijlage 4

Vrijstellingsbesluit agrarisch bouwblok Ostaaijensebaan te Achtmaal;

Bijlage 5

Cultuurhistorisch rapport De Lange Dreef 6 te Rijsbergen;
Advies monumentencommissie;

Bijlage 6

Verzoek en onderbouwing voor een bed and breakfast aan de Antwerpseweg 61 te Rijsbergen;

Bijlage 7

Brief van de provincie Noord-Brabant betreffende de Oude Zoek en Hoekvensedreef te Achtmaal d.d. 25 februari 2013;

Bijlage 8

Ruimtelijke onderbouwing Van Lanschotstraat 12 te Achtmaal;
Advies monumentencommissie;

Bijlage 9

ruimtelijke onderbouwing Palmbosstraat 15a te Zundert;
Akoestisch onderzoek;
Advies van Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

Bijlage 10

Foto's huidige situatie Tiggeltsebergstraat 3 te Rijsbergen
Inrichtingstekening;

Bijlage 11

Nota van zienswijzen en staat van wijzigingen ontwerp-partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert