



Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert

NL.IMRO.0879.RPBPBuitengebied-VS01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Reikwijdte van deze herziening	3
2. Planbeschrijving	5
2.1 De aanpassingen	5
2.2 Planregels	5
2.3 Planverbeelding	7
3. Uitvoerbaarheid	17
3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
3.1.1 Vooroverleg	17
3.1.2 ontwerpfase	19
3.1.3 vaststelling	19
3.2 Financiële uitvoerbaarheid	19
Bijlagen	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

Een aantal planregels en diverse bestemmingen op de planverbeelding zijn echter door de Raad van State vernietigd.

Voor een aantal van deze vernietigde plandelen heeft de Raad van State de gemeenteraad opgedragen om binnen 26 weken na de uitspraak een nieuw besluit te nemen.

Dit reparatieplan dient om tegemoet te komen aan de opdracht van de Raad van State.

1.2 Reikwijdte van deze herziening

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

Planverbeelding

Voor 18 percelen heeft de Raad van State bestemmingen (en/of aanduidingen) op de planverbeelding vernietigd en de gemeenteraad opgedragen binnen 26 weken een nieuw besluit te nemen. Het is het uitgangspunt dat er zoveel mogelijk conserverend wordt bestemd met inachtnaam van de uitspraak. Conserverend betekent dat teruggegrepen wordt op het voorafgaand aan het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012 geldende planregime.

De percelen waar een ruimtelijke ontwikkeling was voorzien in het bestemmingsplan Buitengebied zoals op 4 september 2012 was vastgesteld, zullen in dit reparatieplan dan ook conserverend worden bestemd.

Planregels

De Raad van State heeft ook enkele planregels vernietigd. Niet alle vernietigde planregels kunnen (met inachtnaam van de uitspraak) hersteld worden of willen we herstellen. Echter onder andere de vernietiging van de toegestane maximale oppervlakten voor kassen zoals opgenomen in artikel 4 vragen wel om een herstel.

Het reparatieplan bevat een toelichting op de naar aanleiding van de Raad van State uitspraak gewijzigde planregels en gewijzigde plandelen. Bij elk onderdeel is een verwijzing opgenomen naar het nummer van het besluit van de Raad van State en naar het nummer van de tekst in de uitspraak.

In de planregels zijn voor de duidelijkheid en leesbaarheid alle op het bestemmingsplan Buitengebied betrekking hebbende planregels (inclusief de vernietigde planregels welke zijn doorgestreept) opgenomen. Dus voor alle bestemmingen(c.q. aanduidingen) die in het bestemmingsplan Buitengebied voorkomen. Ook voor bestemmingen die niet van toepassing zijn op de gewijzigde plandelen. Voor de duidelijkheid zijn de planregels die met dit reparatieplan gewijzigd worden in **geel gearceerd**. Zienswijzen en eventueel beroepszaken kunnen zich dan ook alleen op de geel gearceerde planregels richten.

2. Planbeschrijving

2.1 De aanpassingen

In deze paragraaf worden alle aanpassingen aan het bestemmingsplan Buitengebied als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 24 september 2014 uiteengezet. De volgorde van de uitspraak van de Raad van State is aangehouden. Tevens is aangegeven in welke paragraaf van de uitspraak het onderdeel terug te lezen is. Er is een onderscheid gemaakt tussen aanpassingen aan de planregels (2.2) en aanpassingen aan de planverbeelding (2.3).

Voor de duidelijkheid is nog een korte samenvatting gemaakt van de aangepaste planregels en de aangepaste percelen/locaties op de planverbeelding.

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten bij nieuwe ontwikkelingen. Omdat dit reparatieplan uitsluitend uitvoering geeft aan de uitspraak van de Raad van State en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, behoeven de milieuaspecten en planologische aspecten niet nader te worden onderzocht.

2.2 Planregels

samenvatting

Planregels	Aanpassing
Art 4.2.3	Drie zijden aansluitend aan BOG of AHS- Plus in plaats van één zijde
Art 7.8.3 en 8.8.3	Aan de maximale grootte van 1,5 ha voor IV bedrijven is toegevoegd: inclusief minimaal 10% landschappelijke inpassing.
Art. 3.5.2, 5.5.2 en 6.5.2	Mestbewerking van op het eigen bedrijf geproduceerde mest buiten het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf: niet hersteld c.q. een andere bepaling voor opgenomen
Art. 4.2.6	Niet mogen vervangen van in pandige bedrijfswoningen door vrijstaande woningen: niet hersteld, c.q. een andere bepaling voor opgenomen

IV.f De Raad van State heeft de bepalingen in artikel 4.2.3 onder f en g, van de planregels met betrekking tot de bouwregels voor kassen binnen het Boomteeltontwikkelingsgebied en binnen de Agrarische Hoofdstructuur Plus vernietigd.

De Raad van State (zie uitspraak nr.18.3) is van mening dat agrarische bedrijven die, eigenlijk niet geheel gelegen zijn in het Boomteeltontwikkelingsgebied of in de Agrarische Hoofdstructuur Plus, maar slechts aan de rand van dit gebied, niet dezelfde

mogelijkheden moeten krijgen als bedrijven die binnen deze gebieden zijn gelegen. In de planregels was namelijk opgenomen dat indien het agrarisch bedrijf aan één zijde grenst aan het Boomteeltontwikkelingsgebied of de Agrarische Hoofdstructuur Plus, er dan een grotere oppervlakte aan kassen toegestaan zou zijn.

Deze planregels (artikel 4.2.3 onder f en g) worden in dit reparatieplan hersteld. Om te benadrukken dat een bedrijf moet zijn gelegen in het BOG of in de AHS plus, zal worden opgenomen dat de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' ten minste aan drie zijden aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' of 'Agrarisch-Agrarische hoofdstructuur plus' moet grenzen om gebruik te mogen maken van de mogelijkheden die gegeven zijn binnen deze gebieden voor de bouw van kassen.

VIII.b en c en IV.e De artikelen 7.8.3 en 8.8.3 zijn door de Raad van State vernietigd (zie uitspraak nr.18.7) omdat bij deze wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van intensieve veehouderijen, in afwijking van de Verordening ruimte, niet was opgenomen dat bij de vergroting voor intensieve veehouderijen minimaal 10 % van het totale oppervlak moet worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing. Deze zinsnede is toegevoegd aan de betreffende artikelen.

IV.j artikel 3 lid 3.5 onder 3.5.2 onder b, artikel 5 lid 5.5 onder 5.5.2 onder b, artikel 6 lid 6.5 onder 6.5.2 onder b van de planregels (zie uitspraak 18.10 en verder) is de zinsnede 'mestbewerking van op het eigen bedrijf geproduceerde mest' vernietigd. Dit omdat deze zinsnede de bouw van voorzieningen ten behoeve van mestbewerking buiten het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf mogelijk maakt. Omdat dit niet door de raad wordt beoogd wordt deze zinsnede niet hersteld. Dit heeft geen gevolgen voor de agrarische bedrijven omdat binnen het bestemmingsvlak van agrarische bedrijven wel mestbewerking en mestverwerking ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan.

VI.aa Inpandige bedrijfswoningen in bedrijfsgebouwen Art 4. Lid 4.2 onder 4.2 6 sub e. De Raad van State (zie uitspraak nr. 46.3) heeft dit artikel, over het niet mogen vervangen van inpandige bedrijfswoningen in bijgebouwen door vrijstaande bedrijfswoningen, vernietigd omdat deze wijziging is toegevoegd na de ontwerpfase van het plan en niet is opgenomen in de 'Staat van Wijzigingen' bij het vastgestelde plan of dat daar anderszins door de raad over is besloten. De Raad van State heeft voor dit onderdeel wel een voorlopige voorziening getroffen. Namelijk dat inpandige bedrijfswoningen in bedrijfsgebouwen tot de inwerkingtreding van dit reparatieplan niet mogen worden vervangen door vrijstaande woningen. Nadere bestudering van het verbod om inpandige bedrijfswoningen in bijgebouwen niet te mogen vervangen door vrijstaande woningen heeft echter opgeleverd dat er geen ruimtelijk relevante argumenten zijn om een verschil te maken tussen bedrijfswoningen die wel zijn toegestaan (bijvoorbeeld aangebouwd) of vrijstaande bedrijfswoningen die niet zijn toegestaan. Reden waarom dit artikel niet hersteld is in dit reparatieplan.

VI.ac Artikel 17 lid 17.2 onder 17.2.2 sub c. is eveneens vernietigd. In afwijking van de 'Staat van Wijzigingen' bij het vastgestelde plan was in dit artikel nog de oude maatvoering voor de maximale oppervlakte van kampeerhuisjes van 35 m2 opgenomen. De Raad van State (zie uitspraak nr. 48.8) heeft voor dit onderdeel een voorlopige voorziening getroffen. Namelijk dat voor kampeerhuisjes een maximale oppervlaktemaat van 65 m2 geldt tot de inwerkingtreding van dit reparatieplan. Op 12 februari 2015 is de partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert vastgesteld waarin (o.a.) deze oppervlaktemaat is hersteld.

2.3 Planverbeelding

De Raad van State heeft de bestemming (eventueel met aanduiding) van diverse percelen vernietigd. Hieronder wordt uiteengezet welke percelen (c.q. adressen) het betreft en op welke wijze de bestemming (zoveel mogelijk conform de systematiek van het moederplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert, zoals op 4 september 2012 is vastgesteld) in dit reparatieplan wordt opgenomen.

samenvatting

Planverbeelding	Aanpassing
Plandelen agrarisch-boomteeltontwikkelingsgebied buiten teeltgebied Zundert	Is hersteld in partiële herziening
Gelderdonksestraat 3	Agrarische bestemming met aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' is toegekend
Gelderdonksestraat 5	Bedrijfsbestemming voor detailhandel: bestemmings- en bouwvlak is verkleind
Gelderdonksestraat 7	Woonbestemming met bedrijf aan huis is toegekend
Oekelsestraat 31	Opslag van goederen, oppervlakte 415 m2, in bestaand bijgebouw toegestaan.
Frans Baantje 28	Aanduiding 'Veldschuur' met persoonsgebonden overgangsrecht
Paandijksestraat 12	Bestemmingsvlak verkleind
Blokenstraat 2a	Bestemmingsvlak verkleind
Perceel Turfvaart/Bijloop	Bestemming 'Natuur'
Perceel Turfvaart/Tiggelseberg	Bestemming 'Bos'
Achtmaalseweg 160	Aanduiding IV verwijderd en bestemmingsvlak 'Agrarisch bedrijf' verkleind
Perceel Kalmthoutsebaan/Belgische grens	Bestemming 'Groen-Landschapselement'
Oekelsestraat 9	Foutieve aanduiding is hersteld

	in partiële herziening
Grote Heistraat 1 ^e perceel T2033	Agrarische bestemming is hersteld
Vervul 7	Bestemming 'Recreatie' met aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-hobbymatig' opgenomen
Vervul 18a	'Specifieke vorm van agrarisch-hoort bij elders gevestigd agrarisch bedrijf' opgenomen
Akkermolenweg 19a	Bestemmingsvlak 'Bedrijf' is verkleind (Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied opgenomen)
Achtmaalseweg 158b	Aanduiding congrescentrum alleen op woning en één bijgebouw
Laarse Heistraat 2	Aanduiding persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoning is opgenomen
Maalbergenstraat 26	Bestemming 'Wonen' conform voorgaande bestemmingsplan is hersteld

IV.a Plandelen met de bestemming "Agrarisch – boomteeltontwikkelingsgebied" voorzover die buiten het in de Verordening ruimte 2012 op kaart 5 aangeduide teeltgebied Zundert liggen.

Deze plandelen zijn opgenomen in de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert. Deze partiële herziening is al voor de uitspraak van de Raad van State opgestart om onderdelen van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert te herstellen. Deze partiële herziening is op 12 februari 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

*IV.b Het plandeel met de bestemming "Bedrijf" aan de **Gelderdonksestraat 3-7.***

De Raad van State (zie uitspraak nr. 6.4 t/m 6.7) is van mening dat de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen bedrijfsbestemmingen op deze percelen niet in overeenstemming zijn met de ontwikkelingsmogelijkheden voor niet- agrarische bedrijven in de Verordening ruimte 2012. Niet- agrarische ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits de ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak van meer dan 5000 m². Ontheffing van deze maximale oppervlakte is mogelijk mits in de toelichting een verantwoording is opgenomen waaruit blijkt dat de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de in de Verordening ruimte 2012 opgenomen vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In de beperkte termijn die de Raad van State heeft aangegeven tot de vaststelling van een nieuw besluit is echter onvoldoende tijd om afspraken te maken over een verplichte kwaliteitsverbetering op grond van de regionale afspraken zoals

neergelegd in de notitie 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Zodat er –nog- geen verantwoording van de vereiste zorgplicht kan worden gegeven. Besloten is dan ook om terug te grijpen op de bestemmingen zoals opgenomen in de Beheersverordening Buitengebied Rijsbergen en de verleende vrijstellingen voor de percelen Gelderdonksestraat 3, 5 en 7. De beheersverordening Buitengebied Rijsbergen hield alleen een wijziging van de planregels in. De plankaart is echter niet aangepast zodat voor de plankaart teruggevallen wordt op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Rijsbergen uit 1977. Het feitelijk aanwezige bedrijfsp perceel is echter al vele jaren (luchtfoto van 1998) veel groter dan het perceel dat op de planverbeelding van Buitengebied Rijsbergen 1977 met de bestemming "agraris ch nebenbedrijf" is opgenomen.

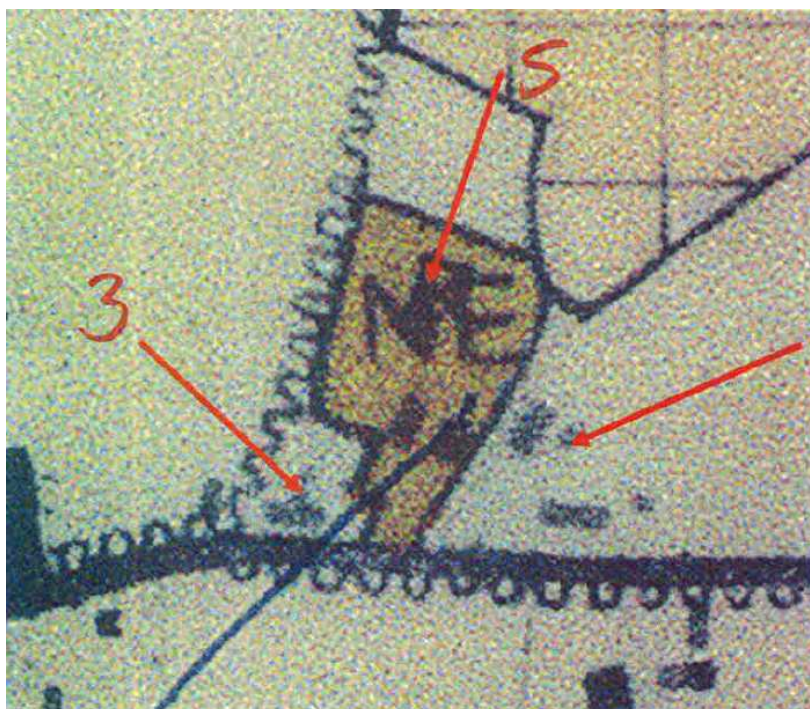


Nummer 3 zal bestemd worden met de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch voormalig agrarische bedrijf', omdat het agrarisch bedrijf hier niet meer actief is en er te veel m2 aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig is om dit perceel rechtstreeks tot 'Wonen' te bestemmen.

Nummer 5 zal gezien het feitelijk gebruik van deze locatie de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen bedrijfsbestemming (aanduiding 'detailhandel') behouden in combinatie met een bouwvlak waarin de verleende bouwvergunningen voor de bedrijfsbebouwing zijn opgenomen. Dit houdt in dat de bedrijfsbebouwing waarvoor vergunning is verleend strak begrensd is. De illegaal aanwezige bebouwing is buiten het bouwvlak gelaten. De ondernemer wordt de kans gegeven om rekening houdend met de vereisten vanuit de Verordening ruimte een separate bestemmingsplanherziening voor dit perceel te doorlopen.

De provincie heeft in vooroverlegreactie voor dit perceel aangegeven dat ingestemd kan worden met het in het bouwvlak opnemen van alle vergunde bebouwing (meer dan 1800 m2 zoals aangegeven in de Verklaring Van Geen Bezwaar van de provincie in 1998 waarnaar in de uitspraak van de Raad van State is verwezen). En dat gemotiveerd aangegeven moet worden dat de

uitbreiding van het bestemmingsvlak in de noordoosthoek paste in de toenmalige bestemmingsplanvoorschriften van het bestemmingsplan Rijsbergen 1979.



Kopie plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Rijsbergen 1997

Vanuit de voorschriften van dit bestemmingsplan is echter geen grond voor de veronderstelling dat deze uitbreiding binnen het gebied 'vrije vestiging' danwel binnen het 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden' passend was. Wel is al in 1998 ten tijde van de Verklaring Van Geen Bezwaar van de provincie voor een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing feitelijk sprake van een bedrijfsoppervlak van gelijke grootte. Zie hiervoor de luchtfoto op voorgaande pagina. In de VVGB stemt de provincie in met de aanwezige bebouwing. Inherent aan deze toestemming is in 1998 naar onze mening ook ingestemd met de oppervlakte van het bedrijfsperceel.

Nummer 7 zal conform de verleende vrijstellingen worden bestemd tot 'Wonen' met een 'aan huis gebonden beroep/bedrijf'. In de bij de planregels bij de bestemming wonen behorende tabel is het aan huis gebonden beroep vastgelegd (binnenhuisarchitectuur) met een maximum oppervlakte van 150 m².

*IV.c Het plandeel met de bestemming "Wonen" aan de **Oekelsestraat 31** te Rijsbergen, voor zover het betreft het perceel F 1626.*

De Raad van State (zie uitspraak nr. 8.14 en 8.15) is van mening dat de in het bestaande bijgebouw plaatsvindende opslag legaal is en dan ook dusdanig bestemd moet worden. Dit woonperceel krijgt dan ook een aanduiding bedrijf aan huis, zodat binnen de burgerwoonbestemming, deze schuur (maximaal 415 m²) voor opslagdoeleinden mag worden gebruikt. Deze maatvoering is ook in de tabel bij artikel 22 "Wonen" opgenomen.

*IV.d Het plandeel met de bestemming "Natuur" aan het **Frans Baantje 28** te Zundert.*

De uitspraak van de Raad van State (zie uitspraak nr. 16.6) is leidend. De op het perceel aanwezige legaal opgerichte bebouwing (in dit geval een hondentrimsalon en hondenkennel) binnen de 'natuur'bestemming dienen gelet op de rechtszekerheid, als zodanig te worden bestemd. In dit geval is er echter al sinds jaren geen sprake meer van een bedrijf of een agrarisch bedrijf, zodat een passende aanduiding, zoals ook door de Raad van State aangegeven, als 'veldschuur' is opgenomen. Op de voormalige trimsalon wordt een aanduiding opgenomen voor een persoonsgebonden overgangsrecht, in verband met de in 1993 aan de eigenaar en bewoner afgegeven persoonsgebonden gedoogbeschikking voor het wonen ter plaatse.

In de vooroverlegreactie van de provincie is gevraagd of op deze locatie een bouwvlak is opgenomen of een aanduiding. In dit geval is een aanduiding opgenomen 'specifieke vorm van natuur-veldschuur' met op de voorste schuur een persoonsgebonden overgangsrecht 3.

*IV.i Het plandeel met de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "intensieve veehouderij" aan de **Paandijksestraat 12** te Rijsbergen.*

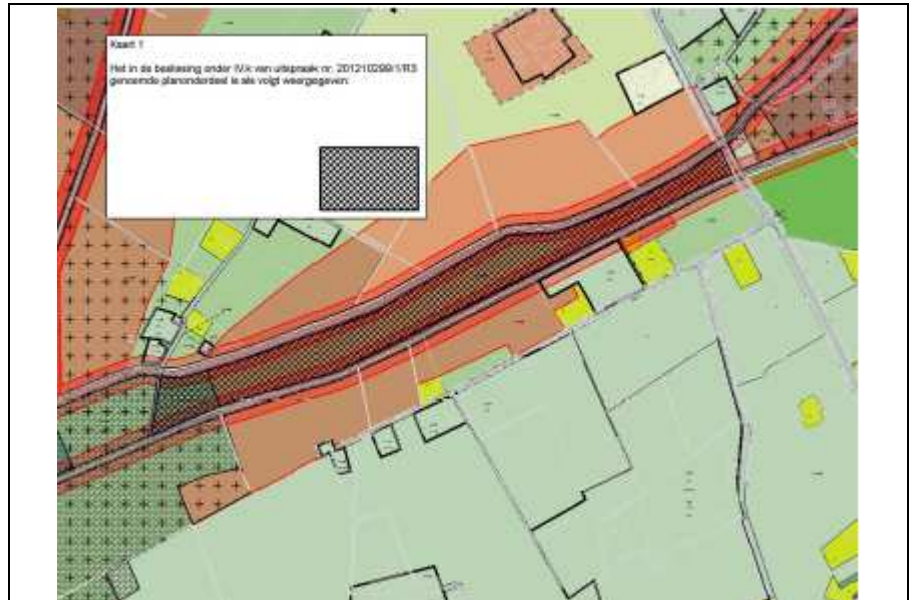
Gelet op de uitspraak van de Raad van State (zie uitspraak nr. 18.5.6) wordt het bestemmingsvlak 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' verkleind. Dit perceel ligt in de reconstructiewetzone-extensiveringsgebied. Uitbreiding ten behoeve van intensieve veehouderijen is in dit gebied in strijd met de Verordening ruimte. Omdat ter plaatse geen sprake meer is van een intensieve veehouderij is deze aanduiding verwijderd. Het bestemmingsvlak is verkleind zodanig dat alleen de bestaande legale bebouwing (inclusief loods vergund 2008) binnen het bestemmingsvlak valt.

*IV.i Het plandeel met de bestemming "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "intensieve veehouderij" aan de **Blokenstraat 2a** te Achtmaal.*

Gelet op de uitspraak van de Raad van State (zie uitspraak nr.18.5.4) zal het bestemmingsvlak 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' worden verkleind. Bij dit perceel is sprake van twee reconstructiewetzones. Aan de zijde van de Blokenstraat extensiveringsgebied en op een afstand van ca 100 meter verwevingsgebied. De Raad van State is van mening dat geen uitbreiding van intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied mogelijk is op grond van de Verordening ruimte. In 2013 is nog een werktuigbouwloods vergund in verwevingsgebied. Alle legaal opgerichte bouwwerken zijn opgenomen in het bestemmingsvlak voor dit bedrijf.

IV.k Het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel" nabij de Turfvaart/Bijloop nabij het Rondgors te Rijsbergen (kaart 1).

Met inachtnaam van de uitspraak van de Raad van State (zie uitspraak nr. 18.1.3) zal hier de bestemming 'Natuur' zoals op het direct aansluitende perceel ten zuidwesten van de betreffende percelen is opgenomen, worden doorgetrokken naar de genoemde percelen.



IV.l Het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel" tussen de Turfvaart en de Tiggeltseberg te Rijsbergen(kaart 2)

Met inachtnaam van de uitspraak van de Raad van State (zie uitspraak nr. 18.1.5) zal hier de bestemming 'Bos' zoals ten zuiden van het betreffende perceel is opgenomen, worden doorgetrokken naar de genoemde percelen.

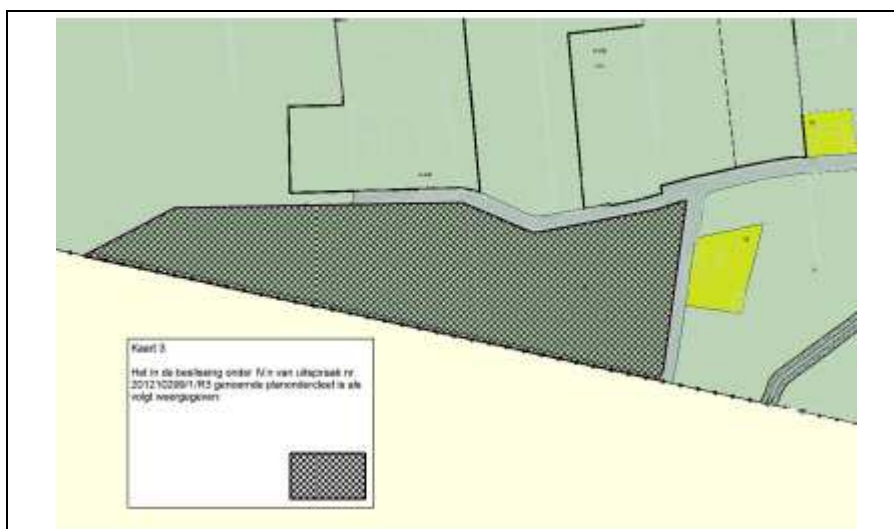


*IV.m Het plandeel met de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" met de aanduiding "intensieve veehouderij" aan de **Achtmaalseweg 160** te Achtmaal.*

Met inachtnaam van de uitspraak van de Raad van State (zie uitspraak nr. 18.5.5) zal de aanduiding 'intensieve veehouderij' binnen de bestemming worden verwijderd en zal het bestemmingsvlak worden verkleind, overeenkomend met de huidige feitelijke situatie.

IV.n Het plandeel met de bestemming "Agrarisch" tussen de Kalmthoutsebaan en de Belgische grens. (kaart 3)

Gelet op de uitspraak van de Raad van State (zie uitspraak nr. 18.12), zal dit perceel als 'Groen-Landschapselement' worden bestemd.



*IV.p en q Het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- agrarisch hulp- en nevenbedrijf" aan de Oekelsestraat 9. En in samenhang hiermee de bij artikel 9 , lid 9.1 aanhef en onder d, van de planregels behorende tabel "agrarisch technische hulpbedrijven" voor zover **Oekelsebaan 9** hierin is opgenomen.*

Het herstel van de foutieve aanduiding en opname in de tabel voor het bedrijf aan de Oekelsestraat 9 is opgenomen in de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert. Dit bestemmingsplan is op 12 februari 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

*IV.u Het plandeel met de bestemming "Bedrijf" aan de **Grote Heistraat 1 E** te Zundert voor zover het betreft perceel T 2033.*

De Raad van State (zie uitspraak nr. 24.4 en 24.5) is van mening dat de uitbreiding van de bedrijfsvestiging met het perceel T 2033 in strijd is met de Verordening ruimte 2012 nu geen verantwoording voor deze uitbreiding in de plantoelichting is opgenomen. De agrarische bestemming, zoals was opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan Bebouwde Kom

Zundert/ Wernhout 1997 zal opnieuw op dit perceel worden opgenomen.

*IV.v Het plandeel met de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch- voormalig agrarisch bedrijf" op het perceel **Vervul 7** te Rijsbergen.*

Uitgangspunt is de uitspraak van de Raad van State (zie uitspraak nr. 31.6) en de in het verleden (1962) verleende bouwvergunning voor een werkplaats. Aangezien de werkplaats door de huidige eigenaar niet bedrijfsmatig gebruikt wordt maar meer hobbymatig is een recreatieve bestemming ten behoeve van hobbymatig particulier gebruik met een strak bouwvlak rondom de bebouwing met de aanduiding '-bedrijfswoning' (geen bedrijfswoning toegestaan) voor dit bouwwerk opgenomen.

De provincie heeft in de vooroverlegreactie over dit perceel aangegeven dat voor dit perceel een nieuw bouwvlak is opgenomen dat wordt gezien als nieuwvestiging. Dit is in strijd met de Provinciale Verordening ruimte. Voorgesteld wordt gezien de uitspraak van de Raad van State voor deze werkplaats/schuur geen bouwvlak op te nemen maar een aanduiding. Dit houdt in dat het pand voorzien wordt van de aanduiding veldschuur.

*IV.w Het plandeel met de bestemming "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" met de aanduiding "paardenhouderij" en een bouwvlak op het perceel **Vervul 18a** te Rijsbergen.*

De Raad van State (zie uitspraak nr. 32 en 33) is van mening dat de toekenning van een bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf" met de aanduiding "paardenhouderij" aan dit perceel in de groenblauwe mantel in strijd is met de Verordening ruimte 2012 omdat dit als een nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf moet worden beschouwd. Het oude bouwvlak met de bestemming 'agrarisch perceel op afstand' zoals opgenomen in de Beheersverordening Buitengebied Rijsbergen zal worden opgenomen in dit reparatieplan. Binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' wordt een nieuwe aanduiding opgenomen: 'specifieke vorm van agrarisch-hoort bij elders gevestigd agrarisch bedrijf'. Omdat hier geen bedrijfswoning aanwezig is zal ook de aanduiding '-bedrijfswoning' (opnieuw) worden opgenomen.

*IV.x Het plandeel met de bestemming "Bedrijf" aan de **Akkermolenweg 19a** te Zundert*

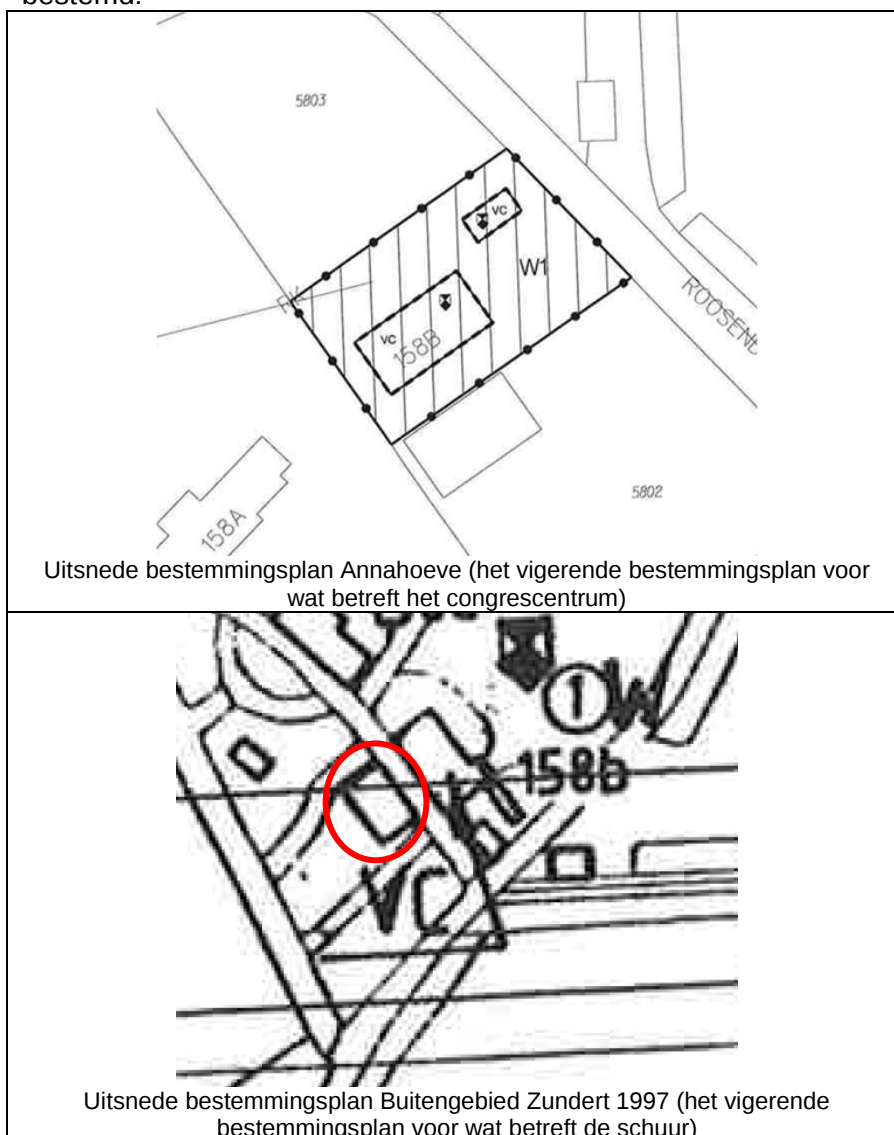
De Raad van State (zie uitspraak nr. 39.1 en 2) is van mening dat de uitbreiding van de bedrijfsbestemming ten opzichte van het vorige bestemmingsplan onvoldoende is beargumenteerd. De bestemming 'Bedrijf' zal conform het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 1997 worden opgenomen in dit reparatieplan. Dit houdt in dat het bestemmingsvlak zal worden verkleind.

*IV.y Het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "congrescentrum" aan de **Achtmaalseweg 158B** te Achtmaal*

Raad van State (zie uitspraak nr. 40.7) is van mening dat de gebruiksmogelijkheden van het perceel zijn uitgebreid zonder dat daar een voldoende argumentatie voor is opgenomen in de plantoelichting. Het bestemmingsplan Annahoeve (vastgesteld: 8 november 2005) in combinatie met het bestemmingsplan

Buitengebied Zundert 1997 zal worden overgenomen in dit reparatieplan. Dit houdt in dat de schuur wel binnen de woonbestemming wordt opgenomen, maar niet als of ten behoeve van het congrescentrum mag worden gebruikt.

Hieronder wordt ter verduidelijking weergegeven hoe hetgeen op dit adres conform de vigerende bestemmingsplannen zijn bestemd:



*IV.z Het plandeel met de bestemming "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "(-bw) bedrijfswoning uitgesloten" aan de **Laarse Heistraat 2** te Zundert*

De Raad van State (zie uitspraak nr. 44) is van mening dat de aan het perceel gegeven bestemming als "Agrarisch-agrarisch bedrijf" met de aanduiding "(-bw) bedrijfswoning uitgesloten" onvoldoende zorgvuldig beargumenteerd is. Het gebruik van het bedrijfsgebouw voor bewoning valt, aldus de Raad van State, onder het overgangsrecht. De uitspraak van de Raad van State strekt echter niet zover dat er (impliciet) gesteld werd dat we de (burger)bewoning positief moesten bestemmen. Gelet op het feit dat hier geen sprake is van een vergunde woning (of dat uit enige tekening behorende bij een vergunning impliciet te lezen was dat er een woning zou ontstaan) en er feitelijk enkel sprake is van een

verbouwde tuindersschuur mag de illegale bewoning (en verbouwing van de tuindersschuur) naar onze mening niet beloond worden met een woonbestemming, waardoor het mogen bouwen van een complete burgerwoning mogelijk wordt. De Raad van State heeft ook aangegeven dat dit ook niet leidt tot een gerechtvaardigde verwachting tot een positieve bestemming. De Raad van State geeft de suggestie mee om een uitsterfregeling op te nemen. De raad zou onvoldoende hebben bekeken of deze mogelijkheid wel van toepassing zou kunnen zijn. Het toekennen van een positieve woonbestemming (legalisatie) is niet mogelijk, omdat het gebouw gelegen is in de hindercirkel van de naastgelegen paardenhouderij (50 m). Echter om toch de rechten van de huidige bewoner te respecteren is gekozen om dit perceel net zo te bestemmen als de illegaal bewoonde recreatiewoningen en is het bewonen van de tuinderschuur door de huidige bewoner (die ten tijde van de terinzagelegging van dit ontwerp stond ingeschreven in het GBA) toegestaan.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie heeft een aanpassing voor dit adres plaatsgevonden ten gunste van de opmerking van de provincie. Echter terecht wordt in een zienswijze gesteld dat het bouwvlak/bestemmingsvlak 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met aanduiding 'vrijkomende agrarische bedrijfslocatie' niet ter discussie stond bij de Raad van State. Het ging enkel om het gebruik van de tuindersschuur. Het feit dat er in het vorige bestemmingsplan geen bouwvlak was toegekend doet er niets aan af. In het moederplan is wel een bouwvlak toegekend. Het toekennen van een aanduiding in plaats van een bestemming doet dan ook inderdaad geen recht aan de uitspraak.

*IV. ab Het plandeel met de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf" op het perceel **Maalbergenstraat 26** te Wernhout*

De Raad van State (zie uitspraak nr. 47) is van mening dat de bestemming onzorgvuldig is vastgesteld in afwijking van het voorgaande bestemmingsplan. Conform het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 1997 zal aan dit perceel de bestemming 'Wonen' worden toegekend.

3. Uitvoerbaarheid

3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.1.1 Vooroverleg.

Het voorontwerp van dit plan is op 19 december 2014 voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta

1. Provincie Noord-Brabant

Met de behandelend ambtenaar van de provincie is op 22 januari 2015 overlegd over de onderdelen in het Reparatieplan. Van dit overleg is een verslag gemaakt. De provincie heeft in een brief op 30 januari 2015 (zie bijlage 1) aangegeven dat op een aantal punten zoals verwoord in het bijgevoegde verslag een strijdigheid met de Verordening ruimte is geconstateerd. Verzocht wordt het reparatieplan aan te vullen dan wel te wijzigen en nadrukkelijk rekening te houden met de in de brief en het verslag genoemde opmerkingen.

Beantwoording:

Voor Gelderdonksestraat 3,5,7 geldt dat dat is gekeken naar de voorgaande planologie Rijsbergen 1979 en de beheersverordening Rijsbergen, de feitelijke situatie van de percelen op diverse tijdstippen en naar de vergunningen en vrijstellingen die voor de diverse percelen verleend zijn. Daarmee is nog niet voldaan aan de strijdigheid met de Provinciale Verordening ruimte en is nog een gedeelte van de bedrijfsbebouwing zonder vergunning. Omdat in de termijn die door de Raad van State gesteld is de tijd ontbreekt om afspraken met de partijen te maken over bv de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap zal hiervoor iom de eigenaren een geheel nieuwe herziening opgestart worden. De eigenaren zijn hier inmiddels op gewezen.

Voor Gelderdonksestraat 3 heeft dit geresulteerd in een Vab bestemming: voormalig agrarisch bedrijf. De provincie geeft aan dat deze keuze voor dit perceel een goed vertrekpunt is voor een nieuwe bestemmingsplanherziening. Dat er wel verwacht wordt dat er door de gemeente Zundert actie ondernomen wordt om te komen tot een nieuwe herziening.

Gelderdonksestraat 5. Heeft een bedrijfsbestemming voor detailhandel in bouwmaterialen en keukens en badkamers. De bebouwing waarvoor vergunning is verleend en dat is meer dan 1800 m² maar ca 2020 m² (aangetoond) is opgenomen in het bouwvlak. De planverbeelding moet nog wel enigszins aangepast worden omdat de verbinding tussen de twee bijgebouwen waarvoor in 2007 bouwvergunning is verleend wat te breed is ingetekend. De provincie geeft aan dat het bedrijfsterrein in de noordoosthoek nog wat teveel vergroot is uitgaande van de plankaart van het bestemmingsplan Rijsbergen van 1977 en verzoekt in het bestemmingsplan gemotiveerd aan te geven of

deze uitbreiding paste in de toenmalige bestemmingsplanvoorschriften.

Gelderdonksestraat 7 heeft een woonbestemming gekregen met een aanduiding bedrijf aan huis. Dit is conform een verleende vrijstelling in 2000 waarvoor de provincie een verklaring van geen bezwaar heeft verleend (aangetoond) deze bestemming is akkoord.

Vervul 7 heeft een recreatieve bestemming ten behoeve van hobbymatig gebruik gekregen met een aanduiding geen bedrijfswoning toegestaan. Aangegeven wordt dat als hiervoor een nieuw bouwvlak is opgenomen dat wordt gezien als nieuwvestiging. Dit is in strijd met de Provinciale Verordening ruimte. Hij geeft gezien de uitspraak van de Raad van State in overweging voor deze werkplaats/schuur geen bouwvlak maar een aanduiding op te nemen.

Laarse Heistraat 2 heeft een bestemming Agrarisch –Agrarisch bedrijf gekregen met de aanduiding bedrijfswoning uitgesloten maar wel met een persoonsgebonden overgangsrecht om hier te mogen wonen. De vraag is of op deze locatie in het voorgaande bestemmingsplan sprake was van een bouwvlak. Zo niet dan is het opnemen van een bouwvlak voor dit perceel in strijd met de Verordening ruimte. Een oplossing zou zijn geen bouwvlak maar een aanduiding op te nemen.

Frans Baantje 28, aanduiding 'veldschuur' met persoonsgebonden overgangsrecht zoals door de Raad van State is aangegeven. Hiervoor geldt dezelfde vraag of op deze locatie een bouwvlak is opgenomen of dat het gaat om een aanduiding. Een nieuw bouwvlak is in strijd met de Verordening ruimte.

Een reactie op, aanvulling, en verwerking van de bovenstaande provinciale opmerkingen is opgenomen in de toelichting van dit plan (Hoofdstuk 2) bij de betreffende adressen.

2. Waterschap Brabantse Delta

Op 27 januari 2015 is een positief wateradvies ontvangen van het Waterschap (zie bijlage 2).

Wijzigingen naar aanleiding van vooroverleg:

Gelderdonksestraat 5 is het bouwvlak aangepast aan de verleende vergunningen. Daarnaast is het bestemmingsvlak verkleind

Vervul 7: In plaats van een bestemmingsvlak/bouwvlak is een aanduiding voor de werkplaats die hobbymatig gebruikt wordt opgenomen

Laarse Heistraat 2: geen bestemmingsvlak/bouwvlak opgenomen voor de veldschuur maar een aanduiding

Frans Baantje 28: op de planverbeelding was al uitgegaan van een aanduiding.

Het ontwerp-bestemmingsplan zal conform de Wet ruimtelijke ordening voor zienswijzen ter inzage worden gelegd en een

eventueel zienswijzenverslag zal opgenomen worden in de bijlage bij deze toelichting.

3.1.2 ontwerpfase

Het ontwerp heeft vanaf 19 maart 2015 voor zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn zes zienswijzen ingediend. Ten behoeve van de beantwoording van de zienswijzen is het zienswijzenverslag ontwerp-reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert opgesteld. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerp. De toelichting is naar aanleiding van de zienswijzen ook aangevuld en op onderdelen aangepast.

Hieronder worden de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen weergegeven:

Plandeel	aanpassing
Vervul 18a	In de planregels in artikel 4 wordt artikel 4.1 onder n. aangevuld
Vervul 7	• Artikel 16.2.2 wordt met een sub d. aangevuld; • Artikel 16.5.1 onder f. wordt aangevuld; • de toelichting wordt overeenkomstig de planverbeelding aangepast • Artikel 16.2.1 onder b. wordt aangevuld
-	Alle punten waar de Raad van State zelf in de zaak heeft voorzien worden visueel gemaakt (niet appellabel)
Laarse Heistraat 2	De bestemmingen en aanduidingen zoals destijds in het moederplan waren opgenomen zullen opnieuw worden toegekend
Blokenstraat 2a	• De aanduidingen voor twee bedrijfswoningen, zoals destijds in het moederplan waren opgenomen zullen opnieuw worden toegekend; • De verleende bouwvergunning van 2013 wordt meegenomen
Gelderdonksestraat 5	• Het aantal m2 zoals genoemd in de tabel in artikel 9.1 onder f. wordt aangepast
Gelderdonksestraat 7	• De toelichting wordt in overeenstemming met de planregels gebracht

De zienswijze voor Vervul 7 en Laarse Heistraat 2 heeft geleid tot aanpassing van het ontwerp. Dit is echter wel het tegenovergestelde van hetgeen de provincie in de vooroverlegreactie heeft aangegeven. De provincie wilde voor beide locaties geen bouwvlak, omdat dit nieuwvestiging zou zijn. Echter de bouwvlakken waren al opgenomen in het moederplan, bestemmingsplan Buitengebied Zundert 1997. De bouwvlakken stonden niet ter discussie bij de Raad van State, maar enkel het gebruik. De provincie heeft toen geen beroep ingediend tegen

deze twee bouwvlakken op deze twee adressen. Vanwege het gebruik en de gekozen bestemming, heeft de Raad van State de plandelen voor deze twee locaties vernietigd. Niet vanwege het toekennen van een bouwvlak. Ondanks de vooroverlegreactie van de provincie die voor deze twee locaties was verwerkt in het ontwerp is ervoor gekozen om toch weer bouwvlakken aan deze twee percelen toe te kennen.

3.2 Financiële uitvoerbaarheid

Gelet op het feit dat dit reparatieplan enkel dient om de door de Raad van State vernietigde plandelen van het bestemmingsplan Buitengebied (zoals vastgesteld op 4 september 2012) te herstellen, zijn er geen financiële consequenties. 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).

Ook is deze herziening geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Bijlagen

1. Vooroverlegreactie Provincie Noord Brabant d.d. 30 januari 2015;
2. Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta d.d. 27 januari 2015;
3. Notitie van zienswijzen.

Bijlage 1: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Gemeente Zundert

Reg nr: 2015/1303

Behandelaar: Projecten

Ingekomen: -2 FEB. 2015

Class code: -1.731.2
CC :

Aantekening:

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



VERZONDEN 30 JAN. 2015

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert'

Datum

30 januari 2015

Ons kenmerk

C2163410/3773893

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.J.J.M. (Anton) Danen

Telefoon

(073) 681 26 32

E-mail

adanen@brabant.nl

Bijlage(n)

Besprekingsverslag d.d.

22 januari 2015

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Door middel van onderhavig reparatieplan geeft de gemeente Zundert gevolg aan de uitspraak d.d. 24 september 2014 nr 201210299 om binnen 26 weken een reparatieplan vast te stellen t.b.v. een aantal specifiek genoemde plandelen. Het bestemmingsplan heeft onder meer betrekking op de begrenzing van het boomteeltontwikkelingsgebied en op de percelen Gelderdonksestraat 3, 5 en 7.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 1 en 11, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan hebben wij d.d. 22 januari 2015 met de gemeente Zundert overleg gevoerd. In het verslag van dit overleg staat aangegeven op welke punten het Cluster opmerkingen heeft op het voorontwerp-bestemmingsplan. Dit verslag, dat als bijlage is bijgevoegd, kan aangemerkt worden als vooroverleg-reactie.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de in bovengenoemd verslag d.d. 22 januari 2015 genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Cluster Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

30 januari 2015

Ons kenmerk

C2163410/3773893

Verslag van overleg op 22 januari 2015

Onderwerp: reparatieplan bestemmingsplan buitengebied gemeente Zundert

In verband met het wettelijk vooroverleg over ruimtelijke plannen is het reparatieplan Buitengebied Zundert toegezonden aan de provincie Noord Brabant.

In het reparatieplan zijn de onderdelen van de het bestemmingsplan Buitengebied Zundert opgenomen welke de RvS in de uitspraak van 23 september 2014 vernietigt heeft en heeft beslist dat de raad van Zundert binnen 26 weken een nieuw besluit moet nemen. Uitgangspunt daarbij zijn de overwegingen van de RvS

In het overleg met dhr. Danen is het voorontwerp Reparatieplan besproken en is door dhr. Danen aangegeven welke onderdelen in de provinciale visie akkoord zijn en op welke onderdelen nog opmerkingen zijn.

Voor het verslag zijn alleen de onderdelen opgenomen waarover nog opmerkingen zijn.

Gelderdonksestraat 3,5,7.

Deze percelen waren ook opgenomen in de partiële herziening Buitengebied Zundert. De provincie heeft hier een zienswijze over ingediend. Onder andere ivm deze zienswijze is de raad voorgesteld om deze percelen uit de partiële herziening te halen. Doordat de RvS dit onderdeel ook heeft vernietigd zijn deze percelen opgenomen in het Reparatieplan. Daarbij is gekeken naar de voorgaande planologie Rijsbergen 1979 en de beheersverordening Rijsbergen, de feitelijke situatie van de percelen op diverse tijdstippen en naar de vergunningen en vrijstellingen die voor de diverse percelen verleend zijn. Daarmee is nog niet voldaan aan de strijdigheid met de Provinciale Verordening ruimte en is nog een gedeelte van de bedrijfsbouwing zonder vergunning. Omdat de tijd ontbreekt om afspraken met de partijen te maken over bv de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap zal hiervoor iom de eigenaren een geheel nieuwe herziening opgestart worden.

Voor Gelderdonksestraat 3 heeft dit geresulteerd in een Vab bestemming : voormalig agrarisch bedrijf. Dhr Danen geeft aan dat deze keuze voor dit perceel een goed vertrekpunt is voor een nieuwe bestemmingsplanherziening. Dat er wel verwacht wordt dat er door de gemeente Zundert actie ondernomen wordt om te komen tot een nieuwe herziening.

Gelderdonksestraat 5. Heeft een bedrijfsbestemming voor detailhandel in bouwmaterialen en keukens en badkamers. De bebouwing waarvoor vergunning is verleend en dat is meer dan 1800 m² maar 2400 m² (aangetoond) is opgenomen in het bouwvlak. De planverbeelding moet nog wel enigszins aangepast worden omdat de verbinding tussen de twee bijgebouwen waarvoor in 2007 bouwvergunning is verleend wat te breed is ingetekend. Dhr. Danen vindt het bedrijventerrein in de noordoosthoek nog wat teveel vergroot uitgaande van de plankaart van het bestemmingsplan Rijsbergen van 1979 en verzoekt in het bestemmingsplan gemotiveerd aan te geven of deze uitbreiding paste in de toenmalige bestemmingsplanvoorschriften.

Gelderdonksestraat 7 heeft een woonbestemming gekregen met een aanduiding bedrijf aan huis. Dit is conform een verleende vrijstelling in 2000 waarvoor de provincie een verklaring van geen bezwaar heeft verleend (aangetoond) deze bestemming is akkoord.

Vervul 7 heeft een recreatieve bestemming ten behoeve van hobbymatig gebruik gekregen met een aanduiding geen woning toegestaan. Dhr. Danen geeft aan dat hiervoor een nieuw bouwvlak is opgenomen dat wordt gezien als nieuwvestiging. Dit is in strijd met de Provinciale Verordening ruimte. Hij geeft gezien de uitspraak van de RvS in overweging voor deze werkplaats/schuur geen bouwvlak maar een aanduiding op te nemen.

Laarse Heistraat 2 heeft een bestemming Agrarisch –Agrarisch bedrijf gekregen met de aanduiding bedrijfswoning uitgesloten maar wel met een persoonsgebonden overgangsrecht om hier te mogen wonen. De vraag is of op deze locatie in het voorgaande bestemmingsplan sprake was van een bouwvlak. Zo niet dan is het opnemen van een bouwvlak voor dit perceel in strijd met de verordening ruimte. Een oplossing zou zijn geen bouwvlak maar een aanduiding op te nemen.

Frans Baantje 28, aanduiding 'veldschuur' met persoonsgebonden overgangsrecht zoals door de RvS is aangegeven. Hiervoor geldt dezelfde vraag of op deze locatie een bouwvlak is opgenomen of dat het gaat om een aanduiding. Een nieuw bouwvlak is in strijd met de Verordening ruimte.

Overige onderdelen van het Reparatieplan zijn op basis van de huidige informatie akkoord.

Bijlage 2: Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta



Gemeente Zundert
Afdeling Ruimte
Mevrouw Van Peperstraten
Postbus 10.001
4880 GA ZUNDERT

Uw e-mail van : 19 december 2014
Uw kenmerk :
Zaaknummer :
Ons kenmerk : *15UT000922*
Barcode :

Behandeld door : mevrouw J. Nooren
Doorkiesnummer : 076 564 10 83
Datum : 26 januari 2015
Verzenddatum : 27 JAN. 2015



Onderwerp: wateradvies vooroverleg ontwerpbeplanning Buitengebied Zundert

Geachte mevrouw Van Peperstraten,

Op 19 december 2015 heeft u ontwerpbeplanning Buitengebied Zundert toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het ontwerpbeplanning hebben wij geen op- en aanmerkingen.

Aangezien de wijzigingen weinig invloed hebben op de waterhuishoudkundige belangen en de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap via telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

ba. 

F. Pulles
afdel. toezicht O&R

Bijlage 3: notitie van zienswijzen

Zienswijzenverslag 'ontwerp-reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert'

Het 'ontwerp-reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert' (verder: ontwerp) heeft vanaf 19 maart 2015 tot en met 29 april 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen de termijn zijn zienswijzen ingediend. Dit verslag dient ter beantwoording van de zienswijzen.

Mr. A.J.M. van der Borst, Markt 21, 4875 CB te Etten-Leur (mede) namens G.W.A. Hamel, H. Vriends en H. Jochems, ingekomen d.d. 21 april 2015

Zienswijze kort samengevat weergegeven:

De zienswijze heeft betrekking op het perceel aangeduid als Vervul 18a en het perceel aangeduid als Vervul 7.

Zienswijze m.b.t. Vervul 18a

1. Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan Buitengebied Rijsbergen 1977 geen bouwvlak/bouwblok en is dan ook geen bestaand bouwperceel. Dus is hier sprake van nieuwvestiging conform de Verordening ruimte 2014 (verder: Vr2014);
2. De oppervlakte van het bouwvlak/bouwblok is veel groter dan de bestaande loods;
3. De onder 2. genoemde vergroting en de daarbij behorende bouwmogelijkheden, is in strijd met de Vr2014;
4. Een gedeelte van het perceel aan Vervul 18a (conform bijgevoegde tekening) had de bestemming Groenblauwe mantel. Deze strook behoort civielrechtelijk niet bij Vervul 18a;
5. Indien er geen sprake is van nieuwvestiging, dan is een paardenhouderij in de groenblauwe mantel niet toegestaan op basis van de Vr 2014, in strijd met een goede ruimtelijke ordening en in strijd met de Wet Geurhinder;
6. Verwezen wordt naar de zienswijze tegen het ontwerp-besluit tot vrijstelling ex artikel 19, eerste lid WRO d.d. 23 december 2014. In deze zienswijze wordt met name specifiek ingegaan op (de ruimtelijke gevolgen van en de gevolgde juridische procedures betreffende) het agrarisch bedrijf waarvoor de vrijstelling zou worden verleend. Voor het overige komt die zienswijze overeen met de onder 1. t/m 5. genoemde zienswijzen.

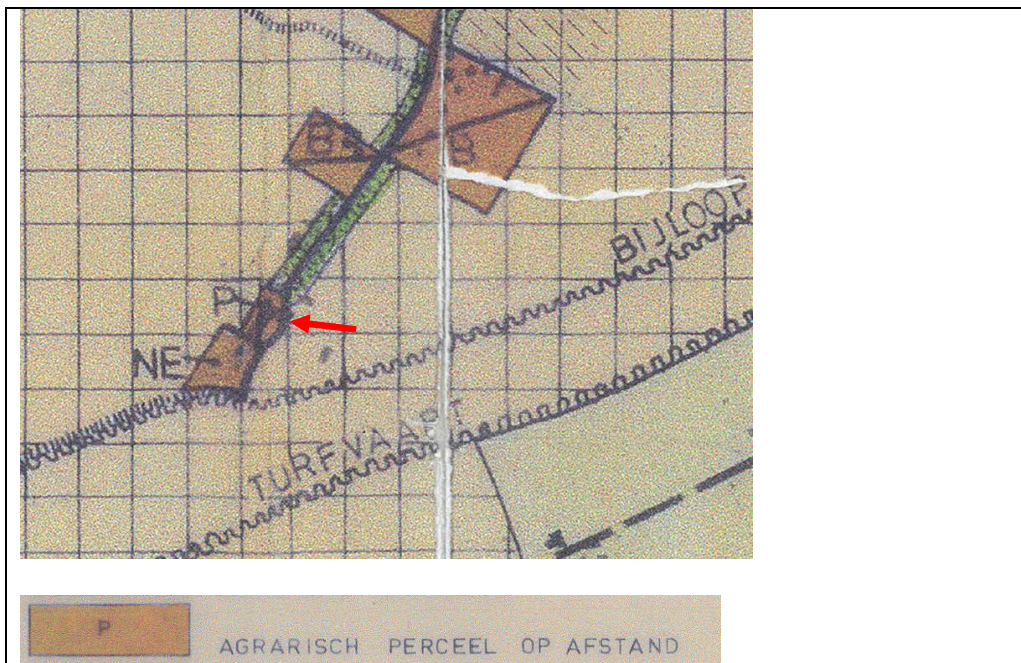
Vervul 7

1. Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Rijsbergen 1977 was hier geen sprake van een bouwvlak/bouwblok, dus is er ook geen sprake van een bestaand bouwperceel en is er sprake van nieuwvestiging;
2. De toelichting meldt dat dit tot een veldschuur bestemd zou worden, echter de planverbeelding geeft de bestemming Recreatie weer, waar mogelijk intensieve recreatie in plaats mag vinden;
3. Bewoning, voor zover dit door de planregels wordt toegelaten, is in strijd met de Vr2014.

Beantwoording van de zienswijze:

Vervul 18a

1. Op basis van het bestemmingsplan (beheersverordening) Buitengebied Rijsbergen 1977 is op dit perceel wel een bouwvlak/bouwblok opgenomen en in die zin wel een bestaand bouwperceel. Echter het was geen zelfstandig bouwperceel want het behoorde tot een 'elders gevestigd agrarisch bedrijf'. Deze systematiek en bestemming is overgenomen in dit plan. Hiervoor is een aparte aanduiding binnen het bouwvlak/bouwblok opgenomen, en dit perceel moet nog steeds behoren bij een elders gevestigd agrarisch bedrijf. Er is dan ook geen sprake van nieuwvestiging (conform de Vr2014);

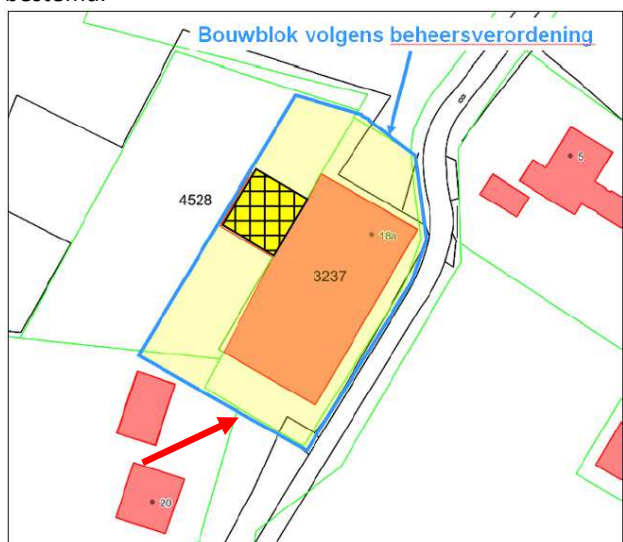


2. De oppervlakte van het bouwvlak/bouwblok is conform de afmetingen uit het (beheersverordening) bestemmingsplan Buitengebied Rijsbergen 1977 overgenomen;
3. Omdat het bouwvlak/bouwblok niet vergroot is ten opzichte van het bestemmingsplan (beheersverordening) Buitengebied Rijsbergen 1977 en omdat er niet gebouwd kan/mag worden voor een zelfstandig agrarisch bedrijf, is er geen strijd met de Vr2014;
4. De strook zoals op de tekening is aangegeven, maakt onderdeel uit van een en hetzelfde perceel als waar de loods op staat en is dan ook van dezelfde eigenaar.



Kadastraal perceel

Ook is deze zijde conform het bestemmingsplan (beheersverordening) Buitengebied Rijsbergen 1977 bestemd.



5. Wij gaan niet uit van nieuwvestiging. De wijze van bestemmen zoals in (beheersverordening) bestemmingsplan Buitengebied Rijsbergen 1977 was opgenomen, is zoveel mogelijk één op één overgenomen in dit reparatieplan. Er is dan ook sprake c.q. er moet dan ook sprake zijn van een perceel, behorend bij een elders gevestigd bedrijf. Dus is er geen sprake van het toekennen van een nieuw bouwvlak/bouwblok. Op deze wijze worden de rechten uit het vigerende plan gerespecteerd. Echter in het bestemmingsplan (beheersverordening) Buitengebied Rijsbergen was een paardenfokkerij uitgezonderd in de definitiebepaling van 'agrarisch bedrijf'. Wij erkennen dat er in het ontwerp, op basis van de planregels onduidelijkheid kan ontstaan of een grondgebonden productiegerichte paardenhouderij (zij het niet-zelfstandig) nu wel of niet is toegestaan. In de planregels zal de paardenhouderij expliciet uitgezonderd worden binnen de betreffende aanduiding, zoals opgenomen op het perceel aan het Vervul 18a;
6. De zienswijze tegen het ontwerp-besluit d.d. 23 december 2014 gaat heel specifiek in op een project. Het project waarvoor de vrijstelling is beoogd, is voor een paardenhouderij. De Raad van State heeft echter de wijze van bestemmen, zoals opgenomen in het moederplan van 4 september 2012 vernietigd. Wij bestemmen nu conserverend, conform het vigerende planologische regime. De (zelfstandige) paardenhouderij kan dan ook niet, op basis van dit reparatieplan gevestigd worden. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie onder 1. t/m 5.

Vervul 7

1. De Raad van State heeft hierover een uitspraak gedaan: "31.6. Vast staat dat het bouwwerk op grond van een in 1962 verleende bouwvergunning is gebouwd. Nu bestaande legale bouwwerken in beginsel als zodanig dienen te worden bestemd heeft de raad terecht gekozen voor het toekennen van een bouwvlak." Er is dan ook volgens de Raad van State geen sprake van nieuwvestiging en dus staat het toekennen van een bouwvlak dan ook niet meer ter discussie;
2. Dit is inderdaad een discrepantie in de toelichting en wordt hersteld. Echter omdat het bouwwerk legaal gebouwd is, staat een bouwvlak niet ter discussie (zie onder 1.) Ook kent deze bestemming aan Vervul 7 de nadere aanduiding 'svr-hobbymatig' en mag er, conform de planregels: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hobbymatig' is enkel een vorm van kleinschalige niet-bedrijfsmatige dagrecreatie (dus hobbymatig en voor privégebruik) toegestaan*.
3. Vanwege de aanduiding "-bedrijfswoning" kan misschien de indruk ontstaan dat burgerbewoning wel is toegestaan. Door het artikel 16.5.1 onder f. aan te vullen blijkt duidelijk uit de planregels dat het gebouw niet mag worden bewoond.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan op de volgende punten worden aangepast:

1. Artikel 4.1 zal worden aangevuld, naar aanleiding van zienswijze Vervul 18a onder 5.
2. Artikel 16.5.1 onder f zal worden aangevuld, naar aanleiding van zienswijze Vervul 7 onder 3.
3. De toelichting voor wat betreft Vervul 7 zal in overeenstemming worden gebracht met de planverbeelding en de planregels, naar aanleiding van zienswijze Vervul 7 onder 2.

Voor het overige zien wij, op grond van bovenstaande geen aanleiding om het bestemmingsplan verder aan te passen.

Brabantse Milieufederatie, Spoorlaan 434b, 5038 CH Tilburg, ingekomen d.d. 22 april 2015

Zienswijze kort samengevat weergegeven:

1. Het reparatieplan voldoet niet aan de Vr2014, omdat de regels voor de zorgvuldige veehouderij en de regels voor teeltbedrijven in de Groenblauwe mantel niet zijn overgenomen;
2. Artikel 5.5.2 onder a en artikel 6.5.2 onder a zijn niet aangepast aan de uitspraak en de Vr2014, omdat er nu nog steeds staat dat deze voorzieningen niet aangrenzend aan enig bouwvlak mogen worden opgericht;
3. De regels 7.8.3 en 8.8.3 zijn niet aangepast aan de uitspraak en de Vr2014 (opname van de 10%-regeling). Ook voldoen deze regels niet aan de regels voor de zorgvuldige veehouderij.
4. Aan de Maalbergenstraat is een nieuwe woonbestemming toegekend terwijl de autosloperij niet is opgeheven.
5. Aan de Roosendaalsebaan is een woonbestemming uitgebreid binnen de EHS, waarop in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Natuur lag. Dit is in strijd met de Vr2014.

Beantwoording van de zienswijze:

1. Dit plan is inderdaad nog geen herziening naar aanleiding van de wijziging van de Verordening ruimte 2014. Echter de planregels die daar op betrekking hebben, zijn gewoon onherroepelijk en worden in die zin in dit reparatieplan niet gewijzigd. Dankzij het voorbereidingsbesluit van de provincie zijn de regels van de zorgvuldige veehouderij wel van toepassing tot het moment dat het bestemmingsplan wordt aangepast. Dit plan is enkel een reparatieplan naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. Wij zijn voornemens om de zorgvuldige veehouderij te implementeren door het moederplan (ook weer partieel) te wijzigen. Wij verwachten na de zomervakantie 2015 met de voorbereidingen te starten.

Omdat de planregels die betrekking hebben op veehouderijen, zoals in het moederplan is opgenomen dus niet wijzigen door dit reparatieplan, blijven deze nog steeds (onherroepelijk) van toepassing.

- 2./3. Allereerst willen wij een opmerking vooraf maken. De Raad van State heeft op enkele punten zelf in de zaak voorzien en enkele planregels zelf aangevuld. Deze regels gelden dan ook en zijn verwerkt door de uitspraak van de Raad van State te publiceren op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het moederplan hebben we al aangepast op deze uitspraak. Echter het feit dat dit niet als zodanig ook is aangegeven in deze set planregels maakt het onduidelijk. Wij zullen dit verduidelijken in de planregels, door de uitspraak hier ook visueel in te verwerken. Deze aanpassing is echter niet appellabel.
4. Deze bestemming is conform het vigerende planologische regime overgenomen en deze rechten respecteren wij. Er is dan ook geen sprake van een *nieuwe* woonbestemming.
5. Dit betreft volgens ons de Annahoeve. De discussie bij de Raad van State ging over de vlaamse schuur bij de Annahoeve. Conform het destijds vigerende bestemmingsplan Annahoeve, was het congrescentrum (waarvoor toen het bestemmingsplan was opgesteld) begrensd tot aan de vlaamse schuur. De vlaamse schuur viel dan ook nog in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 1997. Op basis van die plankaart behoorde de schuur tot de woonbestemming. Daarnaast zijn wij van mening dat het toekennen van een zelfstandige bestemming/bouwvlak in strijd is met de Verordening ruimte 2014. Ook stond naar onze mening de woonbestemming voor deze vlaamse schuur (c.q. de grootte van de woonbestemming) niet ter discussie bij de Raad van State. Het belang van reclamant was gelegen in de mogelijkheid tot uitbreiding van het congrescentrum. Enkel vanwege dat feit heeft de Raad van State het volledige bestemmingsvlak (dus eigenlijk ook daar waar de woonbestemming en het congrescentrum conform het vigerende plan was) vernietigd.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan op de volgende punten worden aangepast:

1. De planregels worden verbeterd door de uitspraak van de Raad van State, zoals al verwerkt in het moederplan, ook in deze set planregels visueel te maken.

Voor het overige zien wij, op grond van bovenstaande geen aanleiding om het bestemmingsplan verder aan te passen.

Krijger Advies, namens mevrouw E. Goos, Postbus 319, 5111XE Baarle-Nassau, ingekomen d.d. 29 april 2015 (2x)

Zienswijze kort samengevat weergegeven:

Vervul 7

1. In de toelichting zit een discrepantie ten opzichte van de regels en de verbeelding, want er is geen sprake van een veldschuur. Gevraagd wordt om de toelichting aan te passen.
2. Er wordt geen bouwvlak aan toegekend, echter het bouwvlak stond, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (onder 31.6.) niet meer ter discussie. Verzocht wordt om alsnog een bouwvlak toe te kennen.

Laarse Heistraat 2

1. Ook voor dit gebouw is geen bouwvlak opgenomen, wat in strijd is met de uitspraak van de Raad van State, omdat het bouwvlak niet ter discussie heeft gestaan. Het toekennen van de bestemming 'veldschuur' is dan ook in strijd met de uitspraak en met de goede ruimtelijke ordening.
2. Er is niet gemotiveerd waarom men gekozen heeft voor een vorm van persoonsgebonden overgangsrecht voor de bewoning, terwijl er in het moederplan wel heel genereus mee om is gegaan. Er dient dan ook een positieve woonbestemming te worden opgenomen.

Beantwoording van de zienswijze:

Vervul 7

1. De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de regels en de verbeelding.
2. Deze opmerking is terecht. In overweging 31.6 van de uitspraak van de Raad van State had de raad terecht gekozen voor het opnemen van een bouwvlak en ging het enkel om de vorm van gebruik. Wij delen de mening dat de planregels niet helemaal duidelijk zijn voor wat betreft het verschil tussen bouwvlak en bestemmingsvlak. Het is onze intentie niet om het bestemmingsvlak niet als bouwvlak te zien (dezelfde systematiek als bij de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf). Wij zullen dit aanpassen in de algemene bouwregels van de bestemming 'Recreatie'.

Laarse Heistraat 2

1. De opmerking dat hetgeen voor de Raad van State diende geen betrekking had op het bouwvlak (c.q. het bestemmingsvlak Agrarisch-Agrarisch bedrijf) is terecht. We zullen de wijze van bestemmen zoals we destijds hadden opgenomen in het moederplan weer overeenkomstig opnemen in dit reparatieplan;
2. De uitspraak van de Raad van State strekt niet zover dat er (impliciet) gesteld werd dat we de (burger)bewoning positief moesten bestemmen. Gelet op het feit dat hier geen sprake is van een vergunde woning (of dat uit enige tekening behorende bij een vergunning impliciet te lezen was dat er een woning zou ontstaan) en er feitelijk enkel sprake is van een verbouwde tuindersschuur mag de illegale bewoning (en verbouwing van de tuindersschuur) naar onze mening niet beloond worden met een woonbestemming, waardoor het mogen bouwen van een complete burgerwoning mogelijk wordt. De Raad van State heeft ook aangegeven dat dit ook niet leidt tot een gerechtvaardigde verwachting tot een positieve bestemming. De Raad van State geeft de suggestie mee om een uitsterfregeling op te nemen. De raad zou onvoldoende hebben bekeken of deze mogelijkheid wel van toepassing zou kunnen zijn. Daarnaast is legalisatie ook niet mogelijk, omdat het gebouw gelegen is in de hindercirkel van de naastgelegen paardenhouderij (50 m). Daarom is ervoor gekozen om dit perceel net zo te bestemmen als de illegaal bewoonde recreatiewoningen en is het bewonen van de tuinderschuur door de huidige bewoner toegestaan. Wij zullen deze afweging ook in de toelichting opnemen.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de toelichting aangepast voor wat betreft Vervul 7. Worden de planregels 'recreatie' verduidelijkt, wordt de bestemming, zoals destijds in het moederplan was opgenomen aan de Laarse Heistraat 2 weer terug opgenomen in dit reparatieplan.

Zienswijze kort weergegeven:

1. Het bouwvlak op de locatie Blokenstraat 2a is niet conform de vergunde situatie. Hiervoor is een voorstel bijgevoegd;
2. Het maximale aantal wooneenheden, conform het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012 is weggevallen. Dit stond niet ter discussie bij de Raad van State;
3. Verzocht wordt een aanduiding 'intensieve veehouderij' alleen op te nemen voor de intensieve veehouderijtak. Hier is sprake van een gemengd bedrijf en nu kan de grondgebonden veehouderijtak ook niet uitbreiden in aantal dierplaatsen.

Beantwoording van de zienswijze:

1. Voor de Raad van State was het uitgangspunt van de vernietiging van de bestemming op deze locatie de grootte van het bestemmingsvlak Agrarisch-Agrarisch bedrijf. De BMF werd in het gelijk gesteld. Deze bestemmingsvlakken moeten bij de aanduiding 'intensieve veehouderij' strak langs de bebouwing worden gelegd. Dit betreft inderdaad de vergunde situatie. Echter het voorstel dat is bijgevoegd is geen strakke begrenzing. Dit zullen we dan ook niet overnemen. Ook zal er een smalle strook tussen de woningen nummers 2 en 2a (de nieuwe woning) tot een andere agrarische bestemming moeten worden bestemd. Tevens is hier de kadastrale situatie ten opzichte van de bebouwing niet geheel juist weergegeven. We zullen het bestemmingsvlak tussen 2a en 2 laten zoals in het ontwerp was opgenomen. Wel zullen we het bestemmingsvlak aan de achterzijde van het perceel conform de verleende vergunning van 2013 intekenen. Hetgeen achter de werktuigbouwoords is ingetekend door reclamant staat niet op enige vergunningstekening. Maar om toch niet al te veel hoeken in het bestemmingsvlak te krijgen zullen we deze lijn wel doortrekken;
2. Het opnemen van een gedeeltelijke aanduiding 'intensieve veehouderij' is, zeker in deze situatie waarbij er sprake is van een grondgebonden en een niet-grondgebonden veehouderijtak een voor ons een niet handhaafbare en/of controleerbare situatie. Dit is dan ook niet de systematiek waarvoor er in dit bestemmingsplan (Buitengebied Zundert) is gekozen. Wij zullen dit verzoek dan ook niet honoreren.

Conclusie:

De aanduidingen voor de twee bedrijfswoning zal worden opgenomen en ook de gebouwen waarvoor vergunningen zijn verleend zullen binnen het bouwvlak worden getrokken. Voor het overige is er geen aanleiding om het ontwerp aan te passen.

Linssen CS Advocaten, namens E.F.C.L. Boon e.a., Postbus 246, 5000 AE te Tilburg, ingekomen d.d. 29 april 2015

Zienswijze kort weergegeven:

1. Het beroepsschrift tegen het bestemmingsplan Buitengebied Zundert, zoals vastgesteld op 4 september 2012 dient als ingelast te worden beschouwd;
2. Gevraagd wordt om voor de bebouwing in de AHS+ de aanduiding 'veldschuur' op te nemen.

Oekelsestraat 31

3. Het perceel dient agrarisch bestemd te worden, want er is sprake van een agrarisch bedrijf (inschrijving kvk);
4. Indien de gemeente oordeelt dat een agrarische bedrijfsbestemming niet kan, dan dient bepaald te worden dat de schuur gebruikt mag worden voor agrarische, bedrijfsmatige doeleinden. De huidige opgenomen aanduiding is te beperkend;
5. De maatvoering van de schuur is onjuist. De schuur is groter dan 350 m², terwijl er 265 m² door de gemeente is opgegeven.

Gelderdonksestraat 3, 5 en 7 (firma Herijgers)

6. Het beroepsschrift dient als ingelast beschouwd te worden;
7. Nummer 3 en 7 waren in de beheersverordening agrarisch bestemd. Nummer 5 was bestemd als nevenbedrijf. Dit bedrijf is illegaal ontstaan, want het is geen agrarisch bedrijf;
8. Door het bedrijf op deze wijze te bestemmen is er sprake van nieuwvestiging, zoals de Raad van State ook heeft uitgesproken;
9. Een deel van het perceel nummer 3 wordt in strijd met de nu opgenomen bestemming gebruikt;

10. De binnenhuisarchitectenbureau aan huis is illegaal op nummer 7 ontstaan. Dit mag niet positief bestemd worden, indien toch voor een positieve bestemming gekozen wordt, is de opgenomen oppervlakte in strijd met de woonbestemming;
11. Op nummer 7 is al een inpandig bijgebouw aanwezig van 70 m², dit opgeteld bij de schuur past niet binnen de nieuwe woonbestemmingen;
12. Nummer 7 is in strijd met de Verordening ruimte bestemd;
13. Er dient expliciet te worden vastgelegd dat er op nummer 5 maar één bedrijf is toegestaan;
14. Omdat er een keukenwinkel gevestigd is, is er sprake van volumineuze detailhandel;
15. De opgenomen m² aan bedrijfsbebouwing is nogmaals te groot en hiervoor is geen onderbouwing gegeven, zeker gelet op de verklaring van geen bezwaar van de provincie uit 1998, waarin gesproken wordt van een maximum van 1.800 m². Dus het toestaan van meer m² is in strijd met de goede ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte;
16. Er is feitelijk geen sprake van een woning op nummer 5;
17. Er is veel illegaal, zowel qua gebruik als qua bebouwing. Hiervoor zijn geen vergunningen in het verleden verleend;
18. Uitgangspunt van het bestemmingsplan was om bouwvlakken strak rondom niet-agrarische bebouwing te leggen. Dit is niet gebeurd.

Beantwoording van de zienswijze:

1. Voor wat betreft het beroepsschrift zijn wij van mening dat alle aangedragen argumenten voor zover deze betrekking hebben op de wijze waarop de Oekelsestraat 31 en de Gelderdonksestraat 3,5 en 7 zijn bestemd in dit reparatieplan tevens in de zienswijze zijn verwoord;
2. Reclamant doelt hier op (o.a.) een paardenstal in zijn eigendom (perceel G 1349) die echter zonder vergunning zijn opgericht. Wij zullen deze gebouwen op geen enkele wijze in dit reparatieplan positief bestemmen. De uitspraak van de Raad van State bevestigt dit standpunt ook in overweging 8.20. Omdat de Raad van State dit plandeel dan ook in stand heeft gelaten, valt dit perceel buiten het bereik van dit reparatieplan en is de bestemming, zoals opgenomen in het 'moederplan' de vigerende, onherroepelijke bestemming;

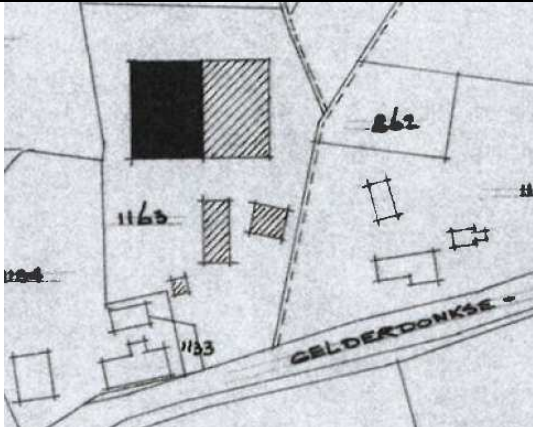
Oekelsestraat 31

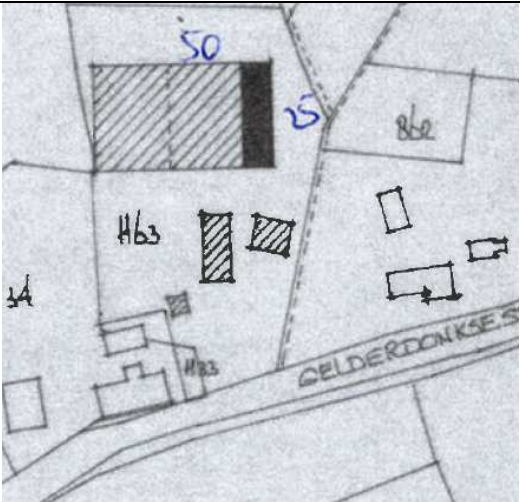
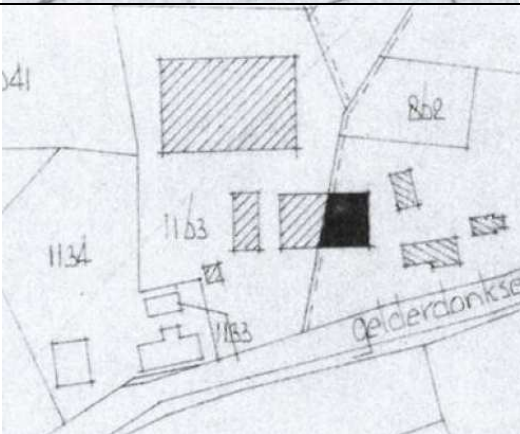
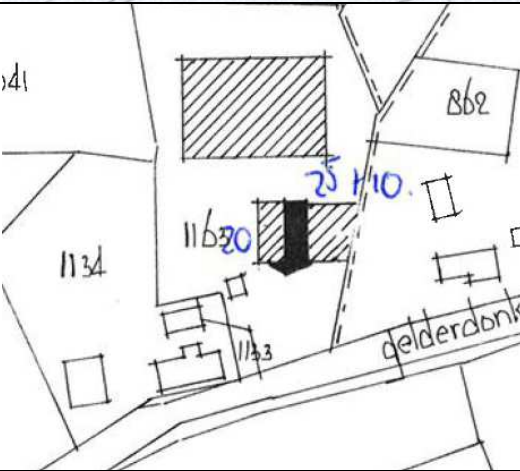
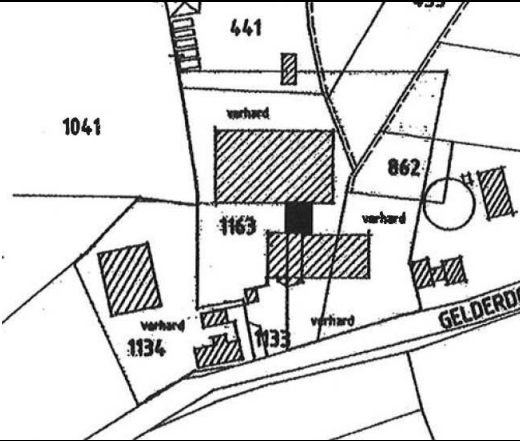
- 3/4/5. Gelet op de uitspraak van de Raad van State onder overweging 8.15 is het niet zo dat de Raad van State heeft uitgesproken dat aan dit perceel een volwaardig agrarisch bouwvlak aan toegekend moet worden. De Raad van State geeft aan dat de '*opslag* ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering' onder het overgangsrecht was geplaatst, omdat de opslag van goederen en materialen als een vorm van strijdig gebruik binnen de woonbestemming is opgenomen. Door het toekennen van deze nadere aanduiding, wordt naar onze mening recht gedaan aan het door de Raad van State aangegeven legale gebruik. Wel honoreren wij de zienswijze voor wat betreft de opgenomen m² in de tabel. Dit zal conform de afmeting van de schuur worden aangepast.

Gelderdonksestraat 3, 5 en 7

6. Wij zijn van mening dat alle in het beroepsschrift genoemde bezwaren tevens in deze zienswijze zijn verwoord;
7. Nummer 3: dit perceel was inderdaad agrarisch bestemd. De schuur op het perceel is destijds ook voor agrarische bedrijfsdoeleinden vergund. Omdat we dit perceel niet zonder nadere onderbouwing bij het bedrijfsperceel van nummer 5 mochten betrekken, hebben wij dit perceel tot een agrarische bedrijfsbestemming bestemd met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bedrijfslocatie'. Het mogelijke feit dat een deel van het perceel nu in strijd met deze bestemming wordt gebruikt doet daar niets aan af; Nummer 7: voor dit perceel is in het verleden een vrijstelling verleend. De aantal m² bij deze burgerwoning zijn dan ook legaal en kunnen dan ook niet meer in deze procedure ter discussie staan; Nummer 5: dit bedrijf is in het verleden wel ontstaan vanuit een nevenbedrijf bij het agrarische bedrijf van Herijgers. Verder zijn er tot tweemaal toe vrijstellingen verleend, waardoor de zelfstandigheid en volwaardigheid van dit niet-agrarische bedrijf en het type niet-agrarische bedrijf niet meer ter discussie kan staan in deze procedure;
8. Dit bedrijf is in het verleden wel ontstaan vanuit een nevenbedrijf bij het agrarische bedrijf van Herijgers. Verder zijn er tot tweemaal toe vrijstellingen verleend, waardoor de zelfstandigheid en volwaardigheid van dit niet-agrarische bedrijf en het type niet-agrarische bedrijf niet meer ter discussie kan staan in deze procedure;
9. Hoe en op welke wijze dit perceel nu gebruikt wordt, staat los van de wijze van bestemmen in dit reparatieplan;

10. Destijds was de paardenstal ook al als een onderdeel van het bedrijf firma Herijgers gezien. Een (binnenhuis)architectenbureau heeft qua hinder voor de omgeving veel minder impact dan het houden van paarden. Daarnaast wordt het bureau door de bewoonster van de woning gerund. Er zijn meerdere bedrijven aan huis toegekend die groter zijn dan de nieuwe beleidslijn (65 m²). Dit is ook in de tabel zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving 'Wonen' te zien. Nu de oppervlakte van de voormalige paardenstal bij een burgerwoning niet ter discussie staat zien wij ook niet in dat, gelet op de bedrijfsvoering van het architectenbureau wij hier niet terecht meer m² mogen toekennen aan het bedrijf aan huis;
11. De inpandige garage was destijds bij het verlenen van de vrijstelling betrokken bij het aantal m² aan bijgebouwen. Echter toch is náást die inpandige garage de paardenstal vergund. De inpandige garage staat hier dan ook helemaal niet meer ter discussie. Terzijde wordt opgemerkt dat de garage zó bij de burgerwoning betrokken kan worden (als bijvoorbeeld een uitbreiding van de woonkamer of keuken), omdat de huidige burgerwoning, inclusief die inpandige garage een inhoud heeft van 495 m³. Het beleid voor de maximale inhoud van burgerwoningen is al lang aangepast en vergroot naar 750 m³;
12. Er is sprake van een bestaand recht op basis van verleende (onherroepelijke) vergunningen;
13. In artikel 9.5.1. staat dit als zodanig geregeld. Er is sprake van één bestemmingsvlak, dus mag er ook maar één bedrijf gevestigd zijn;
14. Ook detailhandel in volumieuze goederen is een vorm van detailhandel. Binnen de aanduiding 'detailhandel' zoals opgenomen op nummer 5 is de verkoop van bouwmaterialen, keukens en badkamers toegestaan;
15. Hierbij willen wij aangeven dat het uitgangspunt dat de provincie destijds had bij het bepalen van de 1.800 m² voor bedrijf Herijgers niet geheel juist was. Op de toen bijgeleverde situatietekening was slechts één perceel met gebouwen ingetekend. Echter op het naastgelegen perceel was ook al een legaal bedrijfsgebouw aanwezig. Deze m² zijn niet door de provincie meegenomen. Hieronder zetten we nogmaals een overzicht met de vergunde situatie (afgerond) op nummer 5:

21-3-1979 570 m ²	
3-4-1984 180 m ²	

30-9-1986 215 m2	
23-4-1991 220 m2	
31-3-1998 130 m2	
29-1-2007 135 m2	
Totaal: 2.020 m2	

Voor het gedeelte van het achterste gebouw is in het systeem geen bouwvergunning gevonden. Maar omdat wij de vergroting van dat gebouw aan de westzijde en later aan de oostzijde hebben vergund, kan niet meer gesteld worden dat er toch alsnog 570 m2 van dat achterste gebouw illegaal aanwezig is. De betreffende verklaring van geen bezwaar uit 1998, waarin 1.800 m2 als maximale oppervlakte was genoemd gaat dan ook uit van een ietwat verkeerd beeld. Inclusief de gevraagde nieuwbouw destijds zou het totaal aantal m2 op 1.885 m2 komen. Dit is dus al 85 m2 meer dan waar de provincie destijds vanuit was gegaan.

Een van de uitgangspunten bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied was dat alle bestaande bedrijven een uitbreidingsmogelijkheid kregen van 20%. Ondanks dat wij vinden dat dit uitgangspunt ook zou moeten gelden voor dit bedrijf, zullen wij, voor dit moment uitgaan van de bestaande legale situatie voor wat betreft de m2. We zullen dan ook de bovenstaande 2.020 m2 opnemen in de tabel;

16. De bedrijfswoning stond niet ter discussie bij de Raad van State. Wij zien dan ook geen aanleiding om in dit reparatieplan de bedrijfswoning weg te bestemmen;
17. Zie onder 15.
18. Uitgangspunt voor niet-agrarische bedrijven was dat de bestaande (legale) situatie het vertrekpunt zou zijn voor het toekennen van bestemmingsvlakken en toegestane m2. Daarbij zou elk bestaand bedrijf een uitbreidingsmogelijkheid krijgen van 20%. Indien bestemmingsvlakken strak rondom de bebouwing gelegd zou gaan worden kan er nooit 20% uitbreiding gegeven worden. Wij zien niet in waarom dit uitgangspunt dan ook niet voor nummer 5 mag gelden. Echter om verdere discussie in dit stadium te voorkomen hebben wij de legale m2 in de tabel opgenomen. Verder wordt hierbij ook verwezen naar punt 15.

Conclusie:

Het aantal m2 zoals opgenomen in de tabel in artikel 9 voor de Gelderdonksestraat 5 zal worden aangepast, conform bovenstaande beantwoording. Voor het overige zien wij geen aanleiding om het ontwerp aan te passen.