



**Tweede herziening
bestemmingsplan
Buitengebied Zundert
(tweede veegplan)**

NL.IMRO.0879.THBPBuitengebied-VS01

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Plangebied	4
2. Onherroepelijke omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan.....	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan.....	5
3. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State inzake de reactieve aanwijzing.....	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Doorgevoerde wijzigingen/aanpassingen	7
4. Ambtshalve aanpassingen	8
4.1 Inleiding	8
4.2 Overzicht van aanpassingen	8
5. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	14
5.2 Ruimtelijke ontwikkeling	14
6. Juridische aspecten	16
6.1 Algemeen.....	16
6.2 Opbouw tweede herziening	16
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	20
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Bijlagen

1. Vooroverlegreacties;
2. Zienswijzenverslag ontwerp-tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert;
3. Ruimtelijke onderbouwing Oekelsebaan 47 te Rijsbergen;
4. Ruimtelijke onderbouwing Overasebaan 43 te Rijsbergen;
5. Ruimtelijke onderbouwing Molenweg 7 te Achtmaal;
6. Ruimtelijke onderbouwing Oude Heistraat 26-28 te Achtmaal;
7. Ruimtelijke onderbouwing t.o. Mathildelaan 1 te Achtmaal;
8. Ruimtelijke onderbouwing Wernhoutseweg 159 te Wernhout;
9. Ruimtelijke onderbouwing Achtmaalseweg 125a te Achtmaal.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

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

Het college had dit amendement aangegrepen om daarnaast in dit plan ook wat verduidelijkingen van de planregels mee te nemen en daarnaast ook beroepen die inmiddels waren ingediend, die naar het oordeel van het college toch gegrond waren, ook te herstellen. Inmiddels is de correctieve herziening onherroepelijk en is de partiële herziening vastgesteld.

De ervaring met deze eerste 'veegactie' is voor wat betreft de gemeente positief geweest. Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert blijft op deze wijze actueel, er kan snel ingesprongen worden op eventueel gewijzigd beleid en initiatiefnemers kunnen indien gewenst, tegen gereduceerd tarief hun ruimtelijke ontwikkeling in deze acties mee laten lopen. Daarom heeft het college ook een plan van aanpak opgesteld om een tweede veegactie te houden.

In eerste instantie was deze tweede veegactie ook bedoeld om de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Buitengebied Zundert mee te nemen. Echter de rechter had een termijn verbonden aan wanneer de uitspraak door de gemeenteraad verwerkt moest zijn. Er is dan ook voor gekozen om een reparatieplan in procedure te brengen die enkel de verwerking van de uitspraak omvat. Deze tweede veegactie omvat enkele correcties op de planverbeelding en verbeteringen aan de planregels. Daarnaast worden er twee locaties, die naar aanleiding van de uitspraak inzake de reactieve aanwijzing waren vernietigd, hersteld. Ook wordt er een verleende afwijkingsbesluit geïmplementeerd in het bestemmingsplan. Tot slot worden er nog enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- pensionstalling als nevenactiviteit aan de Oekelsebaan 47 te Rijsbergen;
- hoveniersbedrijf als nevenactiviteit aan de Overasebaan 43 te Rijsbergen;
- een paardenhouderij met een hoefsmederij als nevenactiviteit aan de Molenweg 7 te Achtmaal;
- een niet-agrarisch bedrijf (en vormverandering bouwvlak burgerwoning) aan de Oude Heistraat 26-28 te Achtmaal;
- doortrekken van de ecologische verbindingszone en de bouw van een mariakapel t.o. Mathildalaan 1 te Achtmaal;
- Een plattelandswoning aan de Wernhoutseweg 159 te Wernhout;
- Een burgerwoning met bedrijf aan huis aan de Achtmaalseweg 125a te Achtmaal.

1.2 Plangebied

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

2. Onherroepelijke omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan

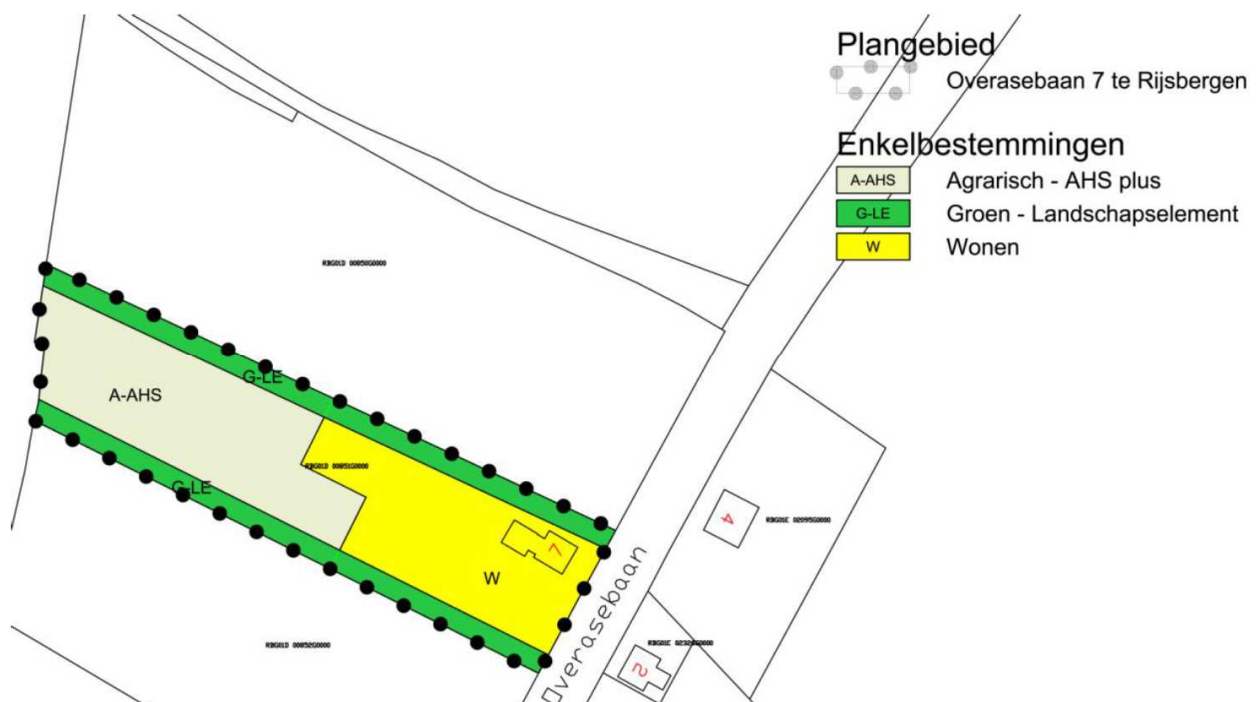
2.1. Inleiding

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

2.2. Omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan

Overasebaan 7 te Rijsbergen

Ten behoeve van het mogen laten staan van meer m2 aan bijgebouwen bij een burgerwoning ten opzichte van de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt is een plan opgesteld om, ter compensatie, het perceel landschappelijk in te passen. Deze afwijking is op 2 april 2014 onherroepelijk geworden (omgevingsvergunning gepubliceerd op 19 februari 2014).



Antwerpseweg 49 i.c.m. nummer 18 te Rijsbergen

Op 24 februari 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning en een loods. Deze loods en bedrijfswoning mochten nog op basis van een oud bestemmingsplan worden opgericht en deze locatie viel niet onder de werking van de Beheersverordening Buitengebied Rijsbergen (waarin nieuwvestiging was uitgesloten). Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk. Op dit perceel moet dan ook, op basis van vigerende rechten, een agrarisch bouwvlak worden toegekend.

3. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State inzake de reactieve aanwijzing

3.1 Inleiding

De Raad van State heeft ook uitspraak gedaan inzake het beroep van o.a. de gemeente tegen de reactieve aanwijzing van de provincie inzake het bestemmingsplan Buitengebied. Op (o.a.) twee punten is de reactieve aanwijzing in stand gebleven en moeten we een passende bestemming opnemen met inachtnaam van de uitspraak.

3.2 Doorgevoerde wijzigingen/aanpassingen

Solitaire schuur naast Witte Moeren nummer 7 te Achtmaal

Deze schuur had, net als andere veldschuur een strakke begrenzing moeten krijgen. Dit is niet gebeurd. Nu zal alsnog dezelfde bestemming worden opgenomen als in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert, zoals vastgesteld op 4 september 2012, echter de begrenzing zal strak worden opgenomen. Zo kan deze bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' nooit uit kunnen groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf/bouwvlak, maar mag de schuur nog steeds voor agrarische doeleinden gebruikt worden.

Oud Boomkenweg 1a te Rijsbergen

Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert voorzag in een uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf. De Raad van State heeft de provincie in het gelijk gesteld, dat deze uitbreiding in strijd was met de provinciale regelgeving. In deze herziening wordt een passende bestemming opgenomen voor de bestaande, (legale) situatie ter plaatse, wat inhoudt dat het bestemmingsvlak Agrarisch-Agrarisch bedrijf wordt verkleind en de aanduiding 'sba-kas' niet meer opgenomen zal worden. Tevens wordt de woonbestemming aan de Kapelstraat 4 te Rijsbergen gerespecteerd.

4. Ambtshalve aanpassingen

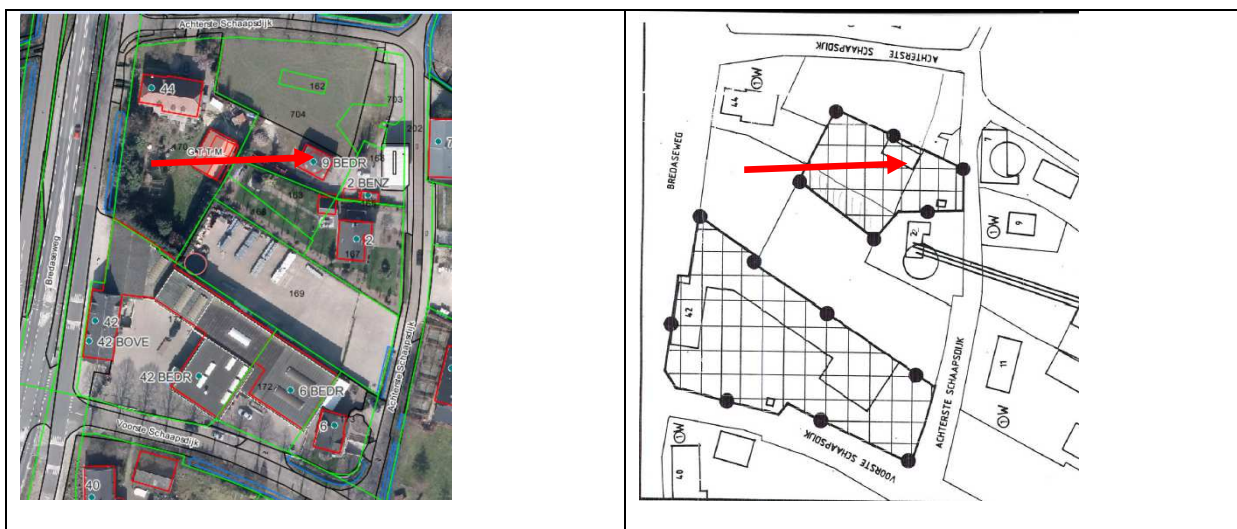
4.1 Inleiding

Daarnaast worden er nog enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in de planregels en op de planverbeelding.

4.2 Overzicht van aanpassingen

Achterste Schaapsdijk 9 te Zundert

De schuur achter het benzinestation wordt meegenomen binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf', conform het oude bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak wijkt qua vorm wat af ten opzichte van het oude bestemmingsplan maar blijft qua grootte nagenoeg gelijk.

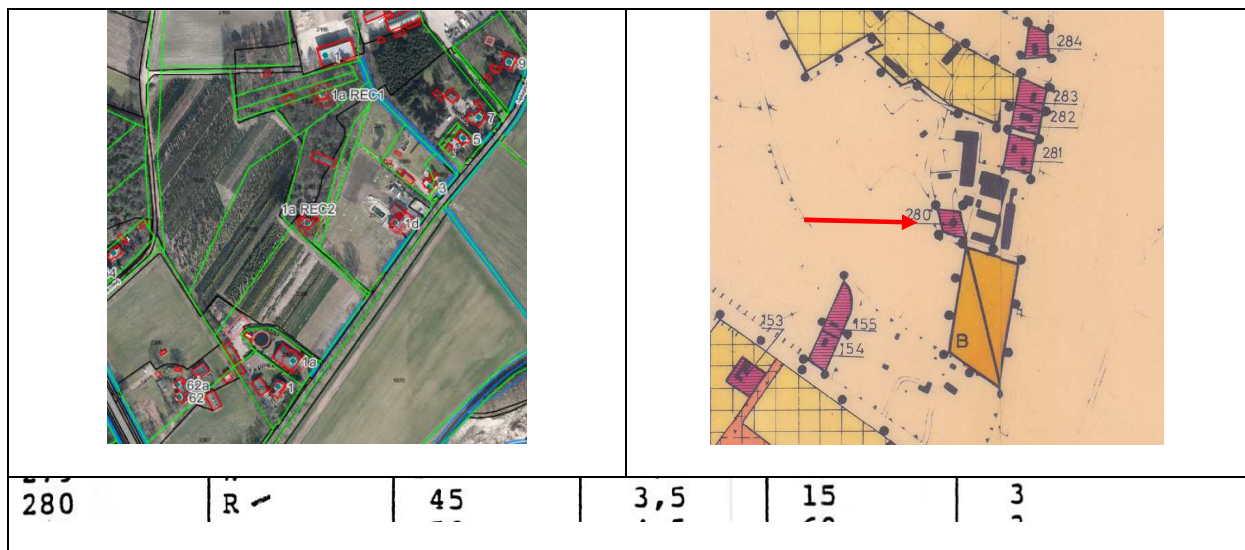


Binnen de bestemming is 104 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Gelet op het uitgangspunt zoals gehanteerd in het moederplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012, dat bestaande niet-agrarische bedrijven 20% mogen uitbreiden, is in de tabel in artikel 9.1 voor dit bedrijf 125 m² opgenomen.

Hellegatweg 1a te Rijsbergen

Op dit perceel staat een recreatiewoning. Conform het oude bestemmingsplan zal deze woning ook als zodanig worden bestemd. Echter er is ook een bijgebouw aanwezig. Dit wordt hobbymatig als atelier gebruikt. Vanwege die reden is gekozen om een aanduiding op te nemen waarbinnen zowel

de recreatiewoning als het atelier in zijn opgenomen. Uitbreidingen zijn niet mogelijk.



Antwerpseweg 18 te Rijsbergen

Ter plaatse is een veehouderij gevestigd. Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012 heeft het perceel dan ook een agrarisch bouwvlak gekregen. Echter de veehouderij is heel dicht tegen de kern aan gelegen. Ondernemer had de wens om een nieuw bedrijfsgebouw te bouwen op deze locatie. Maar ondernemer heeft elders in de gemeente nog een bouwvlak (met de aanduiding intensieve veehouderij). In overleg met de ondernemer zal de veehouderij hier ter plaatse gaan stoppen. Het agrarisch bouwvlak kan gesaneerd worden en er dient een passende woonbestemming opgenomen te worden voor de gesplitste woning.

Perceel naast Breedschotsestraat 14 te Rijsbergen

Op basis van het oude bestemmingsplan was dit perceel agrarisch bestemd. De bomen die nog op het perceel aanwezig zijn, zijn echter nog overblijfselen van een voormalige boomkwekerij. Omdat wij bestaande rechten respecteren, zal hier alsnog een agrarische bestemming aan worden toegekend.

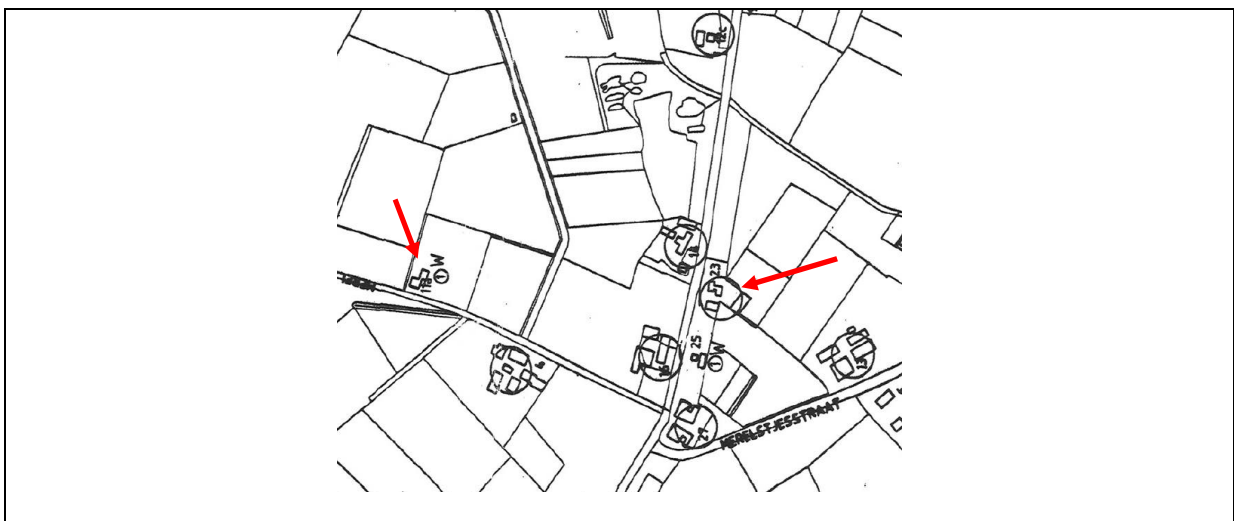


Antwerpseweg 49 te Rijsbergen

Op dit perceel gold nog een heel oud bestemmingsplan. Op basis van dat bestemmingsplan was het toegestaan om te bouwen voor een agrarisch bedrijf. De omgevingsvergunning is uiteindelijk op 24 februari 2014 verleend. Omdat deze vergunning in rechte niet meer aan te tasten is, dient dit bestaande recht gerespecteerd te worden en dient er een agrarisch bouwvlak aan toegekend te worden.

Mereltjesstraat 11 en Lentsebaan 23 te Wernhout

Deze percelen waren aan elkaar gekoppeld. Echter er is geen ruimtelijke relatie tussen deze twee percelen. Ook waren deze locaties niet als zodanig gekoppeld in het oude bestemmingsplan. De koppeling wordt dan ook verwijderd.



Meirseweg 37 te Zundert en Wernhoutseweg 161 te Wernhout

Op beide percelen is een intensieve kwekerij gevestigd. Om uit te kunnen breiden moet deze aanduiding wel binnen het agrarisch bouwvlak zijn opgenomen. Aan beide percelen wordt dan ook de aanduiding 'intensieve kwekerij' toegekend.

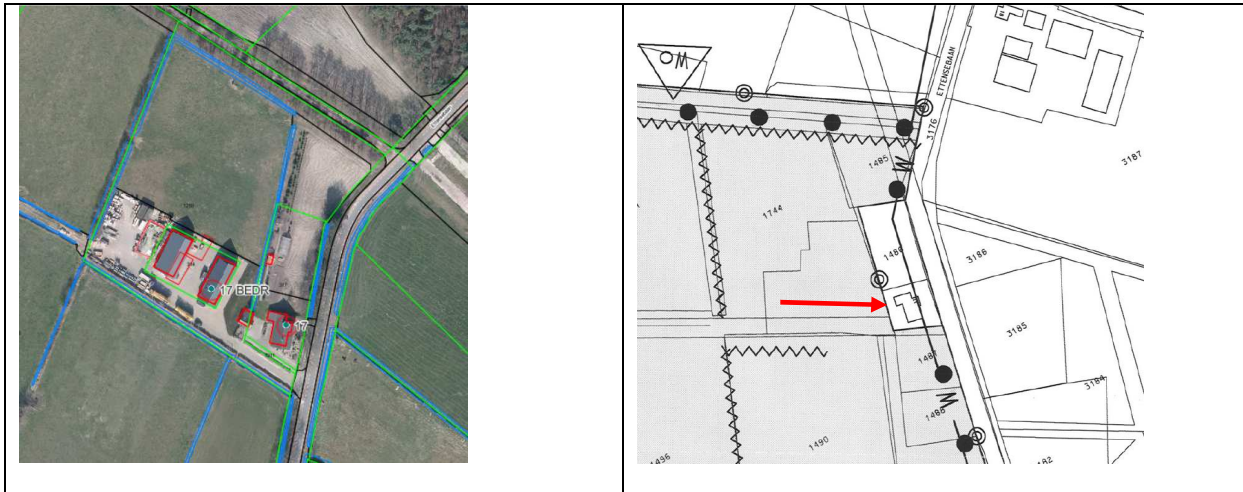
Veldstraat 38 te Zundert

In 2002 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning. Voor dit perceel wordt dan ook een woonbestemming opgenomen.

Ettensebaan 17 te Rijsbergen

Voor het gebied waar dit adres aan grenst is in het verleden een bestemmingsplan opgesteld (bestemmingsplan Klein Zundertse Heide, goedgekeurd op 28 februari 2005). Het woonperceel was niet in dat bestemmingsplan opgenomen, het achterste deel van het perceel (daar waar een bedrijf op is gevestigd wel). Dankzij dat bestemmingsplan was de afsplitsing een feit. Voor de woning wordt

dan ook een woonbestemming opgenomen.



Oude Zoek 1 te Achemaal

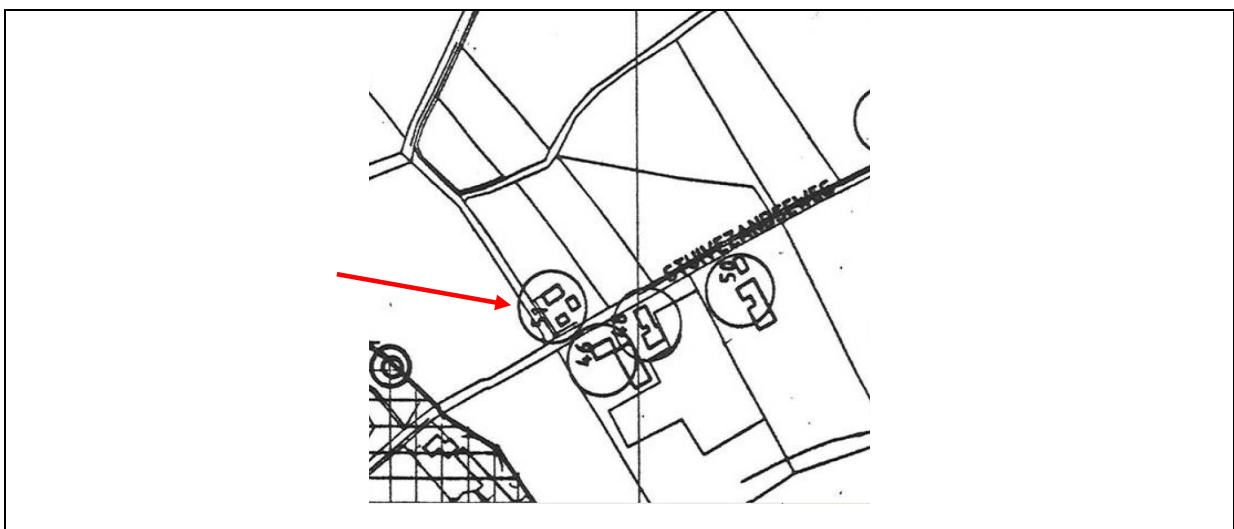
Op dit perceel is geen intensieve veehouderij gevestigd. Daarnaast is op 13 mei 2011 nog een omgevingsvergunning verleend. Het bestemmingsvlak wordt conform de vergunning aangepast.

Berkstraat 3 te Zundert

Elk bestaand bedrijf had in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert een uitbreidingsruimte van 20% gekregen. Op dit perceel is het bouwvlak dusdanig strak eromheen getrokken dat feitelijk de bebouwing niet met 20% kan uitbreiden. Omdat het perceel niet groot qua omvang is, zal het bouwvlak worden verwijderd en is het bestemmingsvlak tevens het bouwvlak.

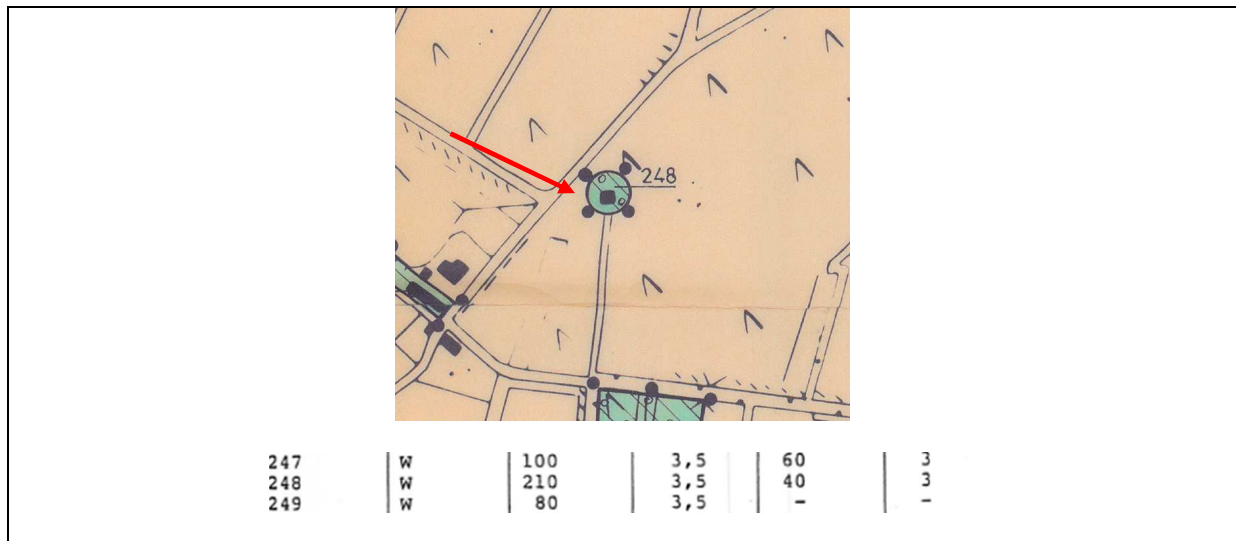
Stuivezandseweg 51 te Zundert

Voor de woning is een apart bouwvlak toegekend. Echter de woning behoort bij het bedrijf op nummer 53. Op basis van het oude bestemmingsplan was hier ook slechts één bouwvlak aanwezig. De beide bouwvlakken worden dan ook samengevoegd tot één bouwvlak.



Pannenhoef 1 te Rijsbergen

Hier is de aanduiding 'recreatiewoning' onterecht opgenomen. Op basis van het oude bestemmingsplan was deze woning als reguliere burgerwoning bestemd.



Ambtshalve aanpassingen in de planregels

- Binnen de wijzigingsbevoegdheid om een bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf om te zetten naar Wonen geldt dat ook **twee** aaneengebouwde woningen mogen worden omgezet;

Motivatie: zonder deze aanpassing was het juridisch niet mogelijk om ook twee aaneengebouwde woningen om te zetten

- Een privétuin binnen de bestemming Natuur moet onder strijdig gebruik worden opgenomen;

Motivatie: De bestemming natuur is toegekend aan die gebieden waar de natuurwaarden prevaleren. Het is dan ook ongewenst om de natuurwaarden om te zetten naar een privétuin (en eventueel daarbij behorende verhardingen en vergunningsvrije bouwwerken). Wij zullen deze motivatie opnemen in de toelichting

- Aan het afwegingskader voor een aanlegvergunning binnen de groenblauwe mantel en binnen het beekdal moet ook de en ecologische waarden worden opgenomen;

Motivatie: dit afwegingskader was per abuis niet opgenomen, de groenblauwe mantel is juist een gebied waar ecologische waarden aanwezig kunnen zijn die niet aangetast mogen worden;

- Onder 8.7.3 onder b. moeten ook de werkzaamheden, zoals bedoeld onder 3. vallen;

Motivatie: juist bij het aanleggen, dempen of wijzigen van oppervlaktewateren is een advies van het Waterschap gewenst;

- Onder 8.2.4. moeten waterbassins onder c. ook worden uitgezonderd;

Motivatie: in artikel 8.2.4 zijn agrarische voorzieningen opgenomen die ongewenst zijn buiten een bouwvlak. Dit geldt ook voor waterbassins die een zelfde impact kunnen hebben als de reeds genoemde kuilvoerplaten en sleufsilos

- Verbeteren en verduidelijken van de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting/vormverandering niet-agrarische bedrijven in het boomteeltontwikkelingsgebied;

Motivatie: in artikel 6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vormverandering/vergroting van een niet-agrarisch bedrijf. Echter op basis van artikel 9.7.2 was het wijzigen niet mogelijk naar bestemming Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied. Door het benoemen van deze bestemming is deze discrepantie opgeheven;

- De aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' wordt opgenomen in artikel 9.1 (Bedrijf)

Motivatie: hier is een waterzuiveringsinstallatie aanwezig en op de planverbeelding is dan ook een aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' opgenomen. Echter deze aanduiding was niet genoemd in artikel 9.1. Hiermee wordt deze discrepantie opgeheven;

- Opnemen van een wijzigingsregel voor de plattelandswoning binnen artikel 4 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf'. Tevens wordt een begripsbepaling opgenomen in artikel 1;

Motivatie: naar aanleiding van de beleidsregel 'Plattelandswoning' zoals vastgesteld op 24 april 2014 wordt deze wijzigingsregel opgenomen;

- Verwijzing naar Verordening ruimte aanpassen;

Motivatie: er werd verwezen naar de Verordening ruimte 2012. Deze Verordening is inmiddels vervangen door de Verordening ruimte 2014. In overleg en op advies van de provincie wordt een algemenere omschrijving opgenomen zodat niet continu bij wijziging van de Verordening, het bestemmingsplan aangepast moet worden.

- Begripsbepaling 'bed & breakfast' in artikel 1 worden verduidelijkt;

Motivatie: er bleek onduidelijkheid te zijn over wat nu precies een bed&breakfast is en wanneer er sprake zou zijn van een plattelandverblijf is. Om dit te verduidelijken is de begripsbepaling bed&breakfast aangevuld waarbij de definitie van de Stichting Bed&Breakfast Nederland als uitgangspunt is genomen.

5. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

In deze herziening worden enkele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen.

5.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Oekelsebaan 47 te Rijsbergen

Op dit perceel is een productiegerichte paardenhouderij gevestigd. Een pensionstalling voor paarden valt niet onder dat begrip. Omdat het slechts om een kleine pensionstalling gaat, van maximaal acht paarden, wordt een aanduiding 'nevenactiviteit' toegekend. In de bijlage is de ruimtelijke onderbouwing integraal toegevoegd.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Op de planverbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten' op deze locatie opgenomen;
- De tabel in artikel 4.1 wordt aangevuld.

Overasebaan 43 te Rijsbergen

Op dit perceel is een boomkwekerij gevestigd. Per abuis is hier geen aanduiding 'bomenteelt' opgenomen. Daarnaast wordt een hoveniersbedrijf als nevenactiviteit mogelijk gemaakt. In de bijlage is de ruimtelijke onderbouwing integraal toegevoegd.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Op de planverbeelding wordt de aanduiding 'bomenteelt' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten' op deze locatie opgenomen;
- De tabel in artikel 4.1 wordt aangevuld.

Molenweg 7 te Achtmaal

Dit perceel is een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie waar men een productiegerichte paardenhouderij wilt vestigen met als nevenactiviteit een hoefsmederij. In de bijlage is de ruimtelijke onderbouwing integraal toegevoegd.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Op de planverbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten' op deze locatie opgenomen;
- De tabel in artikel 4.1 wordt aangevuld.

Oude Heistraat 26-28 te Achtmaal

Het perceel nummer 26 is een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie, waar men een agrarisch hulp- en nevenbedrijf wilt vestigen met een boomkwekerij als nevenactiviteit. In de bijlage is de ruimtelijke onderbouwing integraal toegevoegd.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

- De bestemming op deze locatie wordt op de planverbeelding aangepast naar de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- hulp- en nevenbedrijf;
- De tabel in artikel 9.1 wordt aangevuld.

t.o. Mathildelaan 1 te Achtmaal

Tegenover het perceel aan de Mathildelaan 1 te Achtmaal is een ecologische verbindingszone gelegen. Deze is op twee plekken onderbroken. Initiatiefnemer wilt graag de verbindingszone doortrekken. Daarnaast wordt er tegenover het perceel een Mariakapel gebouwd om het totale gebied extra aantrekkelijk te maken voor extensieve recreatie (fietzers, wandelaars en ruiters).

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

- De bestemming 'Natuur' wordt opgenomen op de betreffende locatie op de planverbeelding en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-mariakapel' opgenomen;
- In artikel 15.1 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-mariakapel' opgenomen en in artikel 15.2 onder e. worden specifieke bouwregels opgenomen.

Wernhoutseweg 159 te Wernhout

De voormalige agrarische bedrijfswoning die destijds behoorde bij het bedrijf gevestigd op nummer 161 wordt door burgers bewoond. Aan deze woning wordt de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend. In de bijlage bij deze toelichting is de ruimtelijke onderbouwing daarvoor integraal toegevoegd.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

- De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning' opgenomen op de planverbeelding op deze betreffende locatie;
- In artikel 4.1 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning' opgenomen (dit tevens in relatie tot het verwerken van de beleidsregel 'plattelandswoning').

Achtmaalseweg 125a te Zundert

Dit perceel is een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie en wordt omgezet naar een burgerwoonbestemming met een bedrijf aan huis. Omdat er meer m2 aan bijgebouwen blijft staan vindt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op een andere wijze dan sloop plaats. In de bijlage is de ruimtelijke onderbouwing integraal toegevoegd.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

- De bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf aan huis' wordt op de planverbeelding op deze locatie opgenomen op de planverbeelding;
- De tabel in artikel 22.1 wordt aangevuld.

6. Juridische aspecten

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Opbouw tweede herziening

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

Toelichting

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

Planverbeelding

Algemeen:

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

Specifiek:

Hieronder wordt uiteengezet op welke wijze de planverbeelding is gewijzigd ten behoeve van welke meegenomen ruimtelijke ontwikkelingen:

- *Oekelsebaan 47 te Rijsbergen*: op de planverbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten' op deze locatie opgenomen;
- *Overasebaan 43 te Rijsbergen*: oOp de planverbeelding wordt de aanduiding 'bomenteelt' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten' op deze locatie opgenomen;
- *Molenweg 7 te Achtmaal*: op de planverbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten' op deze locatie opgenomen;
- *Oude Heistraat 26-28 te Achtmaal*: de bestemming op deze locatie wordt op de planverbeelding aangepast naar de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- hulp- en nevenbedrijf';

- *t.o. Mathildelaan 1 te Achtmaal*: de bestemming 'Natuur' wordt opgenomen op de betreffende locatie op de planverbeelding en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatiemariakapel' opgenomen;
- *Wernhoutseweg 159 te Wernhout*: de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning' opgenomen op de planverbeelding op deze betreffende locatie;
- *Achtmaalseweg 125a te Zundert*: de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf aan huis' wordt op de planverbeelding op deze locatie opgenomen op de planverbeelding.

Hieronder wordt uiteengezet op welke wijze de planverbeelding is gewijzigd ten behoeve van de ambtshalve aanpassingen en naar aanleiding van de uitspraak tegen de reactieve aanwijzing:

- *Antwerpseweg 18 en perceel H2758 te Rijsbergen*: er wordt een woonbestemming opgenomen aan de Antwerpseweg 18 met de aanduidingen 'bijgebouwen', 'twee aaneen' en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden. Het perceel H 2758 krijgt de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf';
- *Witte Moeren (ongenummerd) te Zundert*: er wordt aan aanduiding 'veldschuur' opgenomen en voor het overige deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel';
- *Hellegatweg 1a te Rijsbergen*: er wordt een aanduiding 'recreatie' opgenomen;
- *Achterste Schaapsdijk 1 te Zundert*: het bestemmingsvlak (en bouwvlak) 'Bedrijf' wordt aangepast;
- *Veldstraat 38 te Zundert*: er wordt een bestemming 'Wonen' toegekend aan dit perceel;
- *Berkstraat 3 te Zundert*: het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wordt verwijderd;
- *Pannenhoeft 1 te Rijsbergen*: de aanduiding 'recreatiewoning' wordt verwijderd;
- *Ettensebaan 17 te Zundert*: de woning op dit perceel krijgt de bestemming 'Wonen';
- *Stuivezandseweg 51 te Zundert*: van twee bestemmingsvlakken 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' wordt een bestemmingsvlak gemaakt;
- *Mereltjesstraat 11a en Lentsebaan 23 te Wernhout*: de koppeling tussen de betreffende bestemmingsvlakken wordt verwijderd en er wordt een woonbestemming toegekend aan de Mereltjesstraat 11a;
- *Meirseweg 37 te Zundert*: de aanduiding 'intensieve kwekerij' wordt opgenomen;
- *Oud Boomkenweg 1 en Kapelstraat 4 te Rijsbergen*: er worden twee nieuwe bestemmingsvlakken 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' opgenomen (verkleining van de vlakken) en voor de Kapelstraat 4 wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen;
- *Overasebaan 7 te Rijsbergen*: ter plaatse wordt de bestemming 'Groen-Landschapselement' opgenomen ter bescherming van de landschappelijke inpassing. Het huisperceel krijgt de bestemming 'Wonen' en het achterste deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch-AHS+';
- *(nst) Breedschotsestraat 14 te Rijsbergen*: op dit perceel is de bestemming 'Agrarisch-AHS+' opgenomen;
- *Oude Zoek 1 te Achtmaal*: op dit perceel wordt de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' opgenomen.

Planregels

Algemeen:

De wijzigingen in de planregels zijn **geel gearceerd**. Dit zijn de appellabele delen van de planregels en maken onderdeel uit van deze tweede herziening. De volledige set planregels is inzichtelijk gemaakt in deze herziening (dus de regels uit het moederplan, correctieve herziening en reparatieplan zijn geïntegreerd). De geel gearceerde delen kunnen dan ook betrekking hebben op delen van de planverbeelding uit het moederplan, de partiële herziening en het reparatieplan. Dit betreffen vooral de ambtshalve aanpassingen zoals bijvoorbeeld de wijzigingsbevoegdheid voor een plattelandswoning. Die bevoegdheid geldt ook voor een perceel, bestemd tot Agrarisch-Agrarisch bedrijf die op de planverbeelding van het moederplan is opgenomen.

In de planregels zijn ook **grijs** gearceerde teksten meegenomen. Dit zijn teksten die door de Raad van State zijn verwijderd of zijn toegevoegd. Voor de duidelijkheid hebben we dit nog steeds inzichtelijk gemaakt. Echter deze grijze teksten zijn niet appellabel.

Ook zijn er twee planregels doorgestreept. Dit betreft de planregel voor de bestemming Recreatie-Speel- en Leerboerderij en de bestemming Wonen-Woonbos. Dit is bewust gedaan, zodat de planregels zoals opgenomen in de partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied voor deze bestemmingen nog steeds van toepassing zijn. Aan deze bestemmingen en dus ook de planregels wordt niets gewijzigd.

Specifiek:

Hieronder wordt uiteengezet welke planregels zijn opgenomen ten behoeve van welke reparaties naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State of naar aanleiding van de meegenomen ruimtelijke ontwikkelingen:

- *Achterste Schaapsdijk 9 te Zundert*: binnen artikel 9.1 (Bedrijf) wordt dit bedrijf onder f. in de tabel opgenomen;
- *Hellegatweg 1a te Rijsbergen*: binnen artikel 10.1 (Bos) wordt de aanduiding 'recreatie' opgenomen en worden er specifieke bouwregels opgenomen in artikel 10.2.2;
- *Antwerpseweg 18 te Rijsbergen*: binnen artikel 22.2.3 (Wonen) wordt de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen onder de bouwregels;
- *Oekelsebaan 47 te Rijsbergen*: binnen artikel 4.1 (Agrarisch-Agrarisch bedrijf) wordt de aanduiding 'nevenactiviteit' in de tabel opgenomen;
- *Overasebaan 43 te Rijsbergen*: binnen artikel 4.1 (Agrarisch-Agrarisch bedrijf) wordt de aanduiding 'nevenactiviteit' in de tabel opgenomen en omdat deze aanduiding strak begrensd is wordt de tekst in artikel 4.1 ook aangepast;
- *Molenweg 7 te Achtmaal*: binnen artikel 4.1 (Agrarisch-Agrarisch bedrijf) wordt de aanduiding 'nevenactiviteit' in de tabel opgenomen;
- *Oude Heistraat 28 te Achtmaal*: binnen artikel 9.1 (Bedrijf) wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hulp- en nevenbedrijf' en het bedrijf in de tabel opgenomen;
- *T.o. Mathildalaan 1 te Achtmaal*: binnen artikel 15.1 (Natuur) wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-mariakapel' opgenomen en worden er specifieke bouwregels aan toegekend in artikel 15.2;

- *Wernhoutseweg 159 te Wernhout*: binnen artikel 4.1 (Agrarisch-Agrarisch bedrijf) wordt de aanduiding 'plattelandswoning' opgenomen;
- *Achtmaalseweg 125a te Achtmaal*: binnen artikel 22.1 (Wonen) wordt de aanduiding 'bedrijf aan huis' opgenomen in de tabel.

Hieronder wordt uiteengezet op welke wijze de planregels zijn gewijzigd ten behoeve van welke meegenomen ruimtelijke ontwikkelingen:

- *Oekelsebaan 47 te Rijsbergen*: de tabel in artikel 4.1 wordt aangevuld;
- *Overasebaan 43 te Rijsbergen*: De tabel in artikel 4.1 wordt aangevuld;
- *Molenweg 7 te Achtmaal*: De tabel in artikel 4.1 wordt aangevuld;
- *Oude Heistraat 26-28 te Achtmaal*: De tabel in artikel 9.1 wordt aangevuld;
- *t.o. Mathildelaan 1 te Achtmaal*: In artikel 15.1 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-mariakapel' opgenomen en in artikel 15.2 onder e. worden specifieke bouwregels opgenomen;
- *Wernhoutseweg 159 te Wernhout*: In artikel 4.1 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning' opgenomen (dit tevens in relatie tot het verwerken van de beleidsregel 'plattelandswoning');
- *Achtmaalseweg 125a te Zundert*: In artikel 4.1 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-spuitsvrije zone' opgenomen in de bestemmingsomschrijving en de tabel in artikel 22.1 wordt aangevuld.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze tweede herziening (tweede veegplan) bevat voor het overgrote deel ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert (vastgesteld op 4 september 2012). Aan deze ambtshalve wijzigingen zijn geen financiële gevolgen verbonden. De kosten voor het opstellen van dit plan worden gedekt ten laste van de reguliere begrotingsposten (de reeds geraamde uren en de post bestemmingsplannen algemeen).

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

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

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta.

Provincie Noord-Brabant

Op 23 oktober 2015 heeft de provincie een vooroverlegreactie gegeven. Deze reactie komt in het kort neer op het volgende:

1. Gebruik een algemene wijziging naar het provinciaal beleid;
2. Aan de Oude Heistraat 26-28 wordt een woning toegevoegd, wat in strijd is met artikel 7.7 van de Verordening ruimte;
3. De gemeente stelt voor om de kapel te koppelen aan het bouwvlak aan de overzijde. Dit is niet gewenst en voorgesteld wordt om een aanduiding op te nemen;
4. Verzocht wordt om de solitaire schuur aan de Witte Moeren 7 aan te duiden met de aanduiding 'veldschuur' in plaats van met een bouwvlak.

Reactie van de gemeente:

1. Dit zal worden aangepast in de planregels;
2. Op basis van het moederplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012 is het mogelijk om zowel op nummer 26 als op nummer 28 een woning te bouwen. Deze twee woningen zijn ook aanwezig. De voormalige bedrijfswoning is in het verleden gesplitst.

	Er gelden dus twee bestemmingen, Wonen voor nummer 28 en Agrarisch-Agrarisch bedrijf voor nummer 26. Nummer 28 heeft dus op basis van het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming. Ook op nummer 26 is een bedrijfswoning toegestaan die op dit moment al los van nummer 28 gebouwd mag worden.
---	--

Er wordt dan ook geen woning toegevoegd. Daarmee is er dan ook géén strijdigheid met artikel 7.7 van de Verordening ruimte.

3. Het aan de provincie voorgelegde concept-ontwerp bevat ook een aanduiding binnen de bestemming Natuur ten behoeve van de bouw van de Mariakapel (specifieke vorm van recreatie-mariakapel). Nu dit ook conform hetgeen de provincie aangeeft zullen wij dit ook zo laten staan.
4. Ondanks het feit dat het bouwvlak, vanwege de systematiek en de redactie van de planregels niet kan uitbreiden tot een volwaardig agrarisch bouwvlak, zullen wij, gelet op het feit dat er ook geen agrarisch bedrijf meer gevestigd is, een aanduiding 'veldschuur' opnemen in plaats van de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf.

Aanpassingen:

1. De planregels worden qua redactie aangepast voor wat betreft verwijzingen naar de Verordening ruimte;
2. De solitaire schuur aan de Witte Moeren 7 te Achtmaal zal een aanduiding in plaats van een bestemming krijgen.

Waterschap Brabantse Delta

Op 14 augustus 2015 heeft het Waterschap per mail laten weten geen op- of aanmerkingen op het concept-ontwerp tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert te hebben.

7.2.2 Zienswijzen

De ontwerp-herziening heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 3 december 2015 tot en met 13 januari 2016 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend. De samenvatting van de zienswijzen en enkele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn beschreven in het 'Zienswijzenverslag ontwerp-tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Dit verslag is als de bijlage bij deze toelichting gevoegd.