

GEMEENTE LANDERD

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening 1

Toelichting

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Plansystematiek herziening.....	3
1.3	Plangebied	3
2	AANPASSINGEN UITSPRAAK RAAD VAN STATE.....	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Dennenlaan 3	5
2.3	Elsstraat 1	6
2.4	Heijtmorgen ongenummerd.....	10
2.5	Palmstraat 7	11
2.6	Pastoor van Winkelstraat 59-59a	12
2.7	Voor-Oventje 33	13
3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	15
4	PROCEDURE	17

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Uitspraak ABRvS 'Buitengebied'
Bijlage 2	Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, Beerse Overlaat
Bijlage 3	Voor-Oventje 33 - Controle
Bijlage 4	Voor-Oventje 33 - Luchtfoto's

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Buitengebied', met planidentificatienummer NL.IMRO.1685.bpbgb2009-OH01 en vastgesteld op 23 mei 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Landerd. Op internet is dit bestemmingsplan te raadplegen via de volgende link:

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.1685.bpbgb2009-OH01 .

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' behoeft gedeeltelijke aanpassing, doordat bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 12 november 2014¹ voor een aantal onderdelen het bestemmingsplan is vernietigd.

1.2 Plansystematiek herziening

In deze herziening is het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen. Alleen voor zover er bestemmingen van percelen als gevolg van de Afdelingsuitspraak zijn vernietigd, wordt in deze herziening een nieuwe (herstelde) bestemming opgenomen. In het overgrote deel van het plangebied zal alleen de ondergrond te zien zijn. Het gehele plangebied is opgenomen, omdat er ook enkele regels zijn vernietigd, die voor het gehele plangebied hersteld moeten worden.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is in IMRO2008 opgesteld. De herziening zal echter in IMRO2012 moeten worden opgesteld. Dit leidt beperkt tot een aantal veranderende benamingen voor (gebieds)aanduidingen.

1.3 Plangebied

Het plangebied omvat het gehele plangebied, met voor de volgende percelen, een herstelde bestemming of regeling:

- Dennenlaan 3
- Elsstraat 1
- Heijtmorgen 30
- Palmstraat 7
- Pastoor van Winkelstraat 59-59a
- Voor-Oventje 33

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 12 november 2014, 201307671/1/R3.

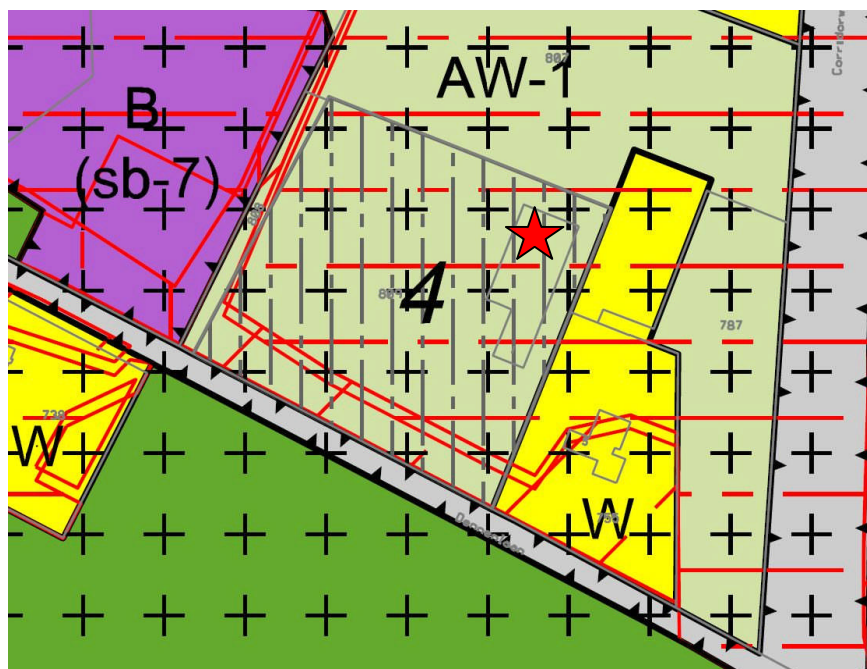
2 AANPASSINGEN UITSPRAAK RAAD VAN STATE

2.1 Algemeen

De percelen of regelingen die in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 12 november 2014² zijn vernietigd, worden onderstaand per locatie toegelicht.

Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn opgenomen, zijn ook in het onderhavige bestemmingsplan voor die locatie opgenomen. Hiermee hoeft voor de betreffende locatie dan – voor wat betreft de verbeelding – alleen nog het voorliggende bestemmingsplan geraadpleegd te worden.

2.2 Dennenlaan 3



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (locatie aangeduid met ster)

2.2.1 Uitspraak

Op het perceel staat een schuur die in gebruik is als paardenstal ten behoeve van pensionstalling. De raad heeft ter zitting erkend de schuur ten onrechte niet als zodanig te hebben bestemd, nu tegen de schuur geen planologische bezwaren bestaan en er hiervoor een bouwvergunning is verleend. Daarnaast is niet gemotiveerd waarom de bijbehorende paardenbak niet als zodanig is bestemd. De bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' is vernietigd voor zover de bestaande schuur

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 12 november 2014, 201307671/1/R3.

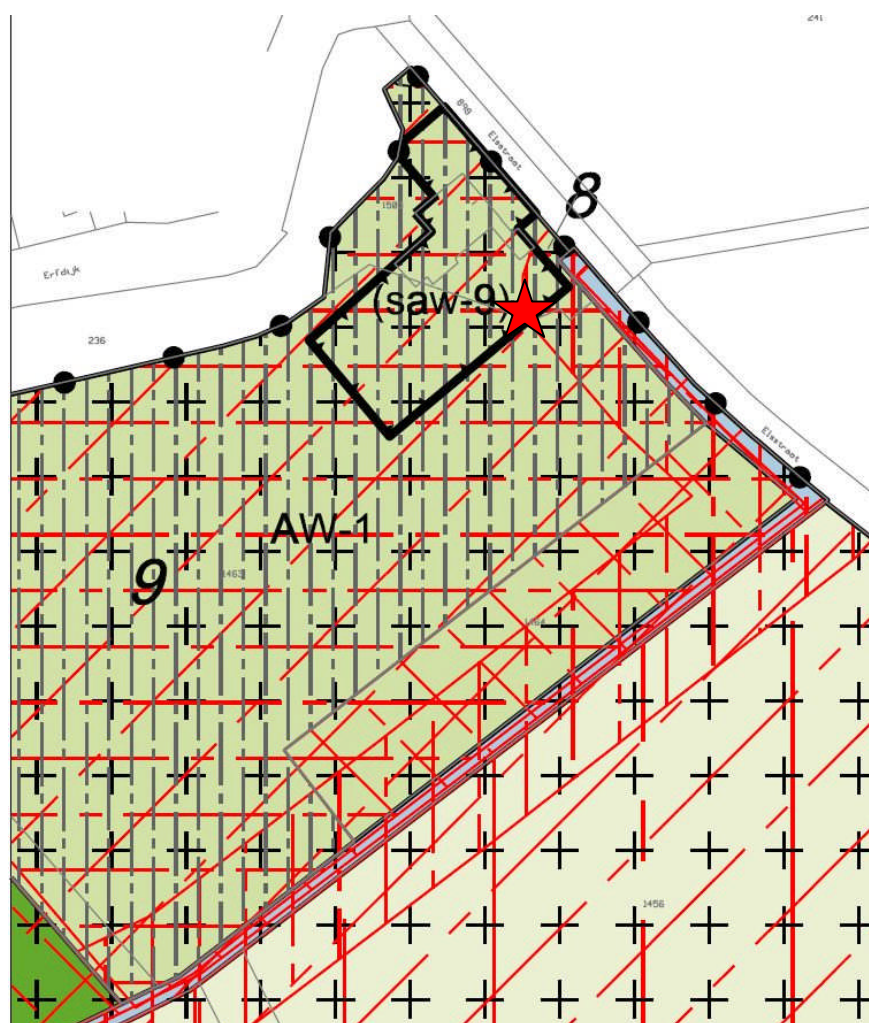
en paardenbak en het gebruik ten behoeve van pensionstalling niet als zodanig zijn bestemd.

2.2.2 Aanpassing

Het paardenpension betreft een Agrarisch verwant bedrijf. Voor de schuur waarin de pensionstalling plaatsvindt, is daarom de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' opgenomen. Het gebruik als paardenpension is geregeld met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 64'. Hieraan is in de regels een maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak gekoppeld van 500 m². Binnen dit bestemmingsvlak is geen bedrijfswoning toegestaan. Dit is als zodanig aangeduid.

De paardenbak wordt aangeduid met 'wetgevingzone - voorziening buiten bouwvlak' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1'.

2.3 Elsstraat 1



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (locatie aangeduid met ster)

2.3.1 Uitspraak

Tuin

De gemeenteraad heeft beoogd de tuin behorend bij Elsstraat 1 op juiste wijze te regelen. In alle andere agrarische bestemmingen is in de bestemmingsomschrijving het volgende opgenomen: *'tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg aan de voorzijde'*. In de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' is dit (abusievelijk) niet gebeurd. Nu dit in de andere bestemmingen wel is gebeurd, volgt uit de plansystematiek dat in deze bestemming tuinen niet buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

Het bouwvlak is vernietigd voor zover de tuin ter plaatse niet geheel als zodanig is bestemd.

Wro-zone – omgevingsvergunning cultuurhistorische openheid

De gemeenteraad heeft ter zitting aangegeven dat niet de aanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning historisch geografisch waardevol' opgenomen had moeten worden, maar de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning cultuurhistorische openheid'. De aanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning historisch geografisch waardevol' is derhalve vernietigd.

Wro-zone – wijzigingsgebied natuurontwikkeling

In het bestemmingsplan is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied natuurontwikkeling' opgenomen. Deze is echter tussen de ongeveer 180 m en 230 m breed, terwijl de Verordening ruimte 2012 een minimale breedte van 25 m voorschrijft. De gemeenteraad heeft de vrijheid verdergaande beperkingen op te leggen, maar dient daarvan de noodzaak in het kader van een goede ruimtelijke ordening te motiveren. Dat heeft de raad in dit geval onvoldoende gedaan. Derhalve is de aanduiding vernietigd.

2.3.2 Aanpassing

Tuin

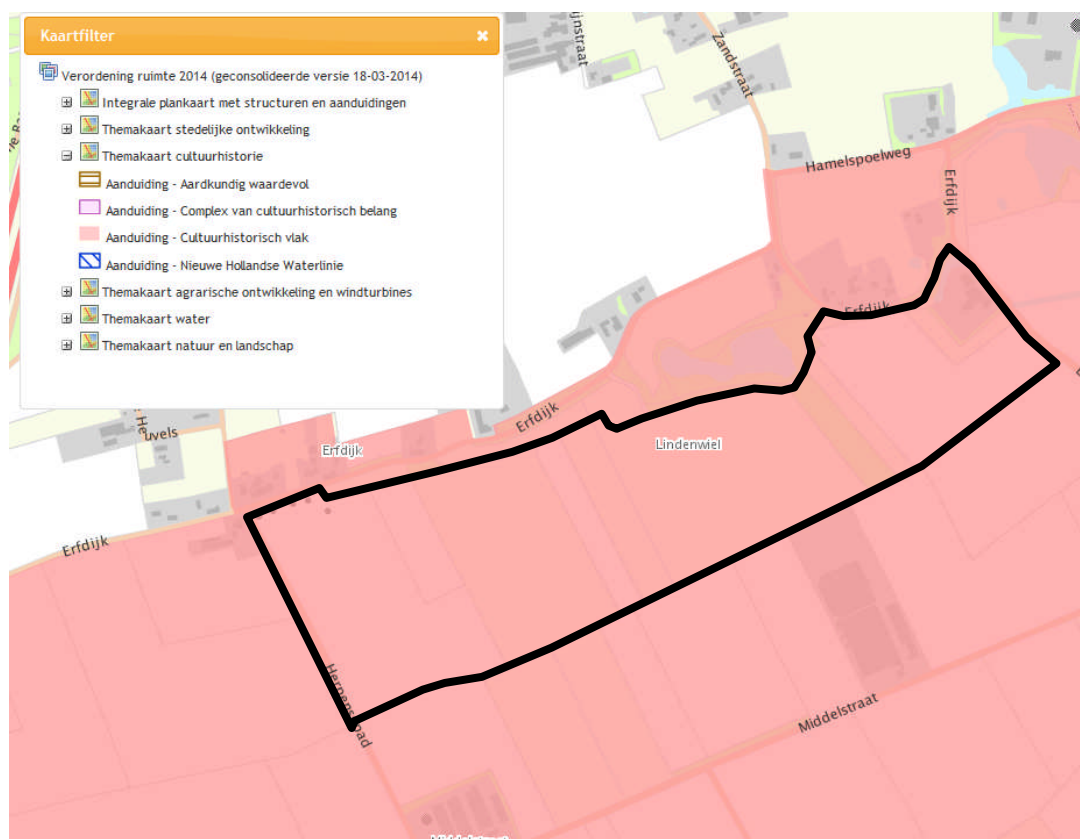
In de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' had in – algemene zin – de regeling voor tuinen moeten zijn opgenomen, zoals dat in de andere agrarische bestemmingen ook is gedaan.

De aanpassing vindt plaats in de regels van het bestemmingsplan, zodat deze aanpassing voor alle gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' geldt. Voor deze locatie zal daarom de gehele bestemming met aanduidingen weer worden opgenomen, zoals dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied' was opgenomen met inachtneming van onderstaande.

Wro-zone – omgevingsvergunning cultuurhistorische openheid

Zowel het perceel Elsstraat 1, als ook het omliggende gebied, valt binnen het in de provinciale Verordening ruimte aangeduide cultuurhistorisch vlak Beerse Overlaat. Artikel 22 van deze verordening schrijft dwingend

voor dat een bestemmingsplan regels stelt ter bescherming, behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden. Deze waarden en kenmerken zijn beschreven in de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. In de Beerse Overlaat is het beleid gericht op behoud en bescherming van de historische landschappelijke openheid en grootschaligheid. Het zeer open en weids karakter van het gebied dient te worden gehandhaafd. Met nieuwe bebouwing en beplanting dient terughoudend te worden omgegaan (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, zie bijlage 2). Ter bescherming van deze cultuurhistorisch en landschap waardevolle kenmerken is in het moederplan de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning cultuurhistorische openheid' opgenomen op de verbeelding. Voor de percelen behorend bij Elsstraat 1 en de direct omliggende percelen (zie onderstaande afbeelding) is deze aanduiding abusievelijk niet opgenomen. Voor dit gebied wordt in voorliggend plan derhalve eveneens de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning cultuurhistorische openheid' opgenomen.

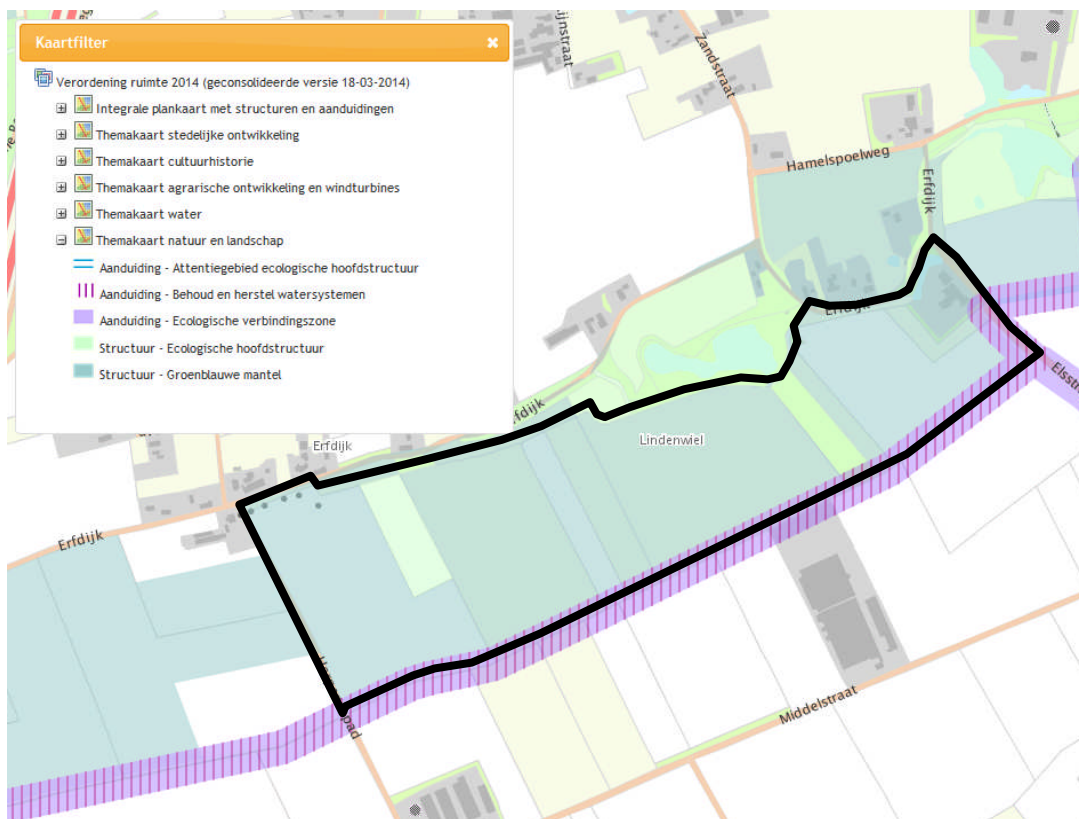


Figuur 3 Uitsnede Verordening ruimte

Wro-zone – wijzigingsgebied natuurontwikkeling

De aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied natuurontwikkeling' is in het bestemmingsplan opgenomen ter plaatse van gronden waar door de gemeente toekomstige natuurontwikkeling wordt voorgestaan op basis van de provinciale Verordening alsmede het gemeentelijk

landschapsbeleidsplan. Door het opnemen van de aanduiding wordt de toekomstige natuurontwikkeling op deze gronden veilig gesteld. Dit betreft onder meer gronden waarop nog te realiseren ecologische verbindingzones zijn voorzien alsmede enkele wijstgebieden binnen de gemeente.



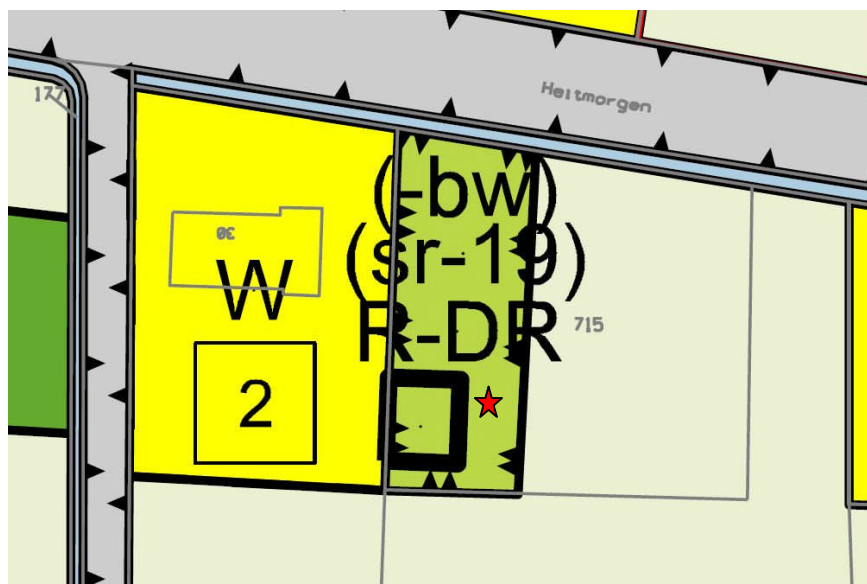
Figuur 4 Uitsnede Verordening ruimte

In bovenstaande afbeelding is te zien dat ter plaatse in de (provinciale) Verordening ruimte 2014 een ecologische verbindingzone is geprojecteerd. De ecologische verbindingzone ligt aan weerszijden van de Munsche wetering. Betreffende gronden zijn in de Verordening ruimte ook voorzien van de aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen'. Naast realisering van een 'natte' ecologische verbindingzone wordt hier tevens behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem voorgestaan.

De gronden met de aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen' zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' conform het vereiste uit de Verordening reeds voorzien van een specifieke aanduiding (25 meter aan weerszijden van de Munsche Wetering) met een hieraan gekoppelde beschermingsregeling en een omgevingsvergunningstelsel, waarmee toekomstige realisering van de natte ecologische verbindingzone ter plaatse reeds afdoende wordt geborgd. De aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied natuurontwikkeling' behoeft derhalve ter plaatse van het

perceel behorend bij Elsstraat 1 conform vernietiging door de Raad van State niet meer op de verbeelding te worden opgenomen ter voorkoming van dubbele regelgeving.

2.4 Heijtmorgen ongenummerd



Figuur 5 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (locatie aangeduid met ster)

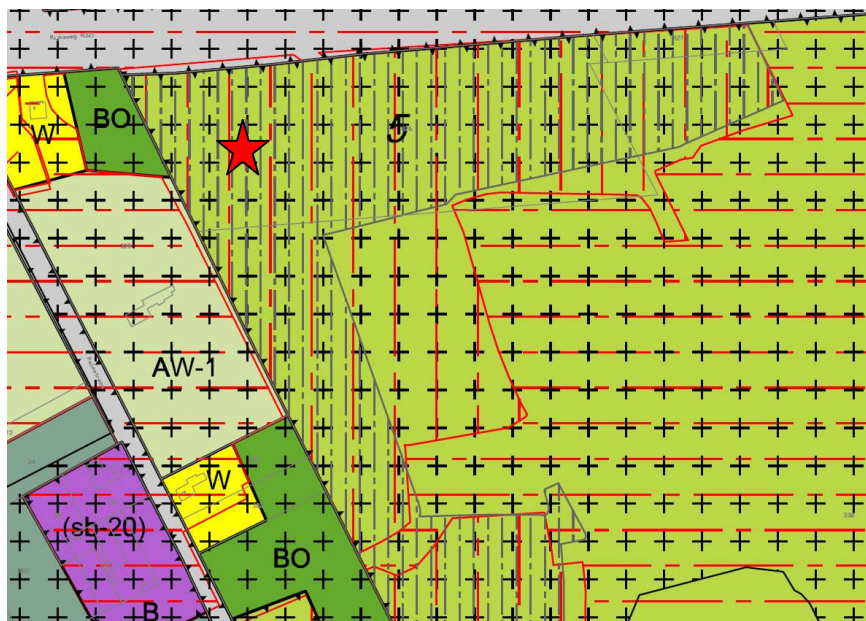
2.4.1 Uitspraak

Voor het perceel is de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' opgenomen ten behoeve van een tuin en het houden van hobbyvee ('specifieke vorm van recreatie – 19'). Met de toekenning van deze bestemming zijn de bouwregels van deze bestemming ook op dit perceel van toepassing. Hierin is de bouw van lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 9 m toegestaan. De raad heeft echter niet de noodzaak en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze lichtmasten voor dit perceel aangetoond. Derhalve is de tabel met de bouwregels van de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' voor dit perceel vernietigd.

2.4.2 Aanpassing

Dit betreft uitsluitend een aanpassing in de regels. De tabel uit 16.2.4 van de regels is in zijn geheel opgenomen, met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan ter plaatse van 'specifieke vorm van recreatie – 19'.

2.5 Palmstraat 7



Figuur 6 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (locatie aangeduid met ster)

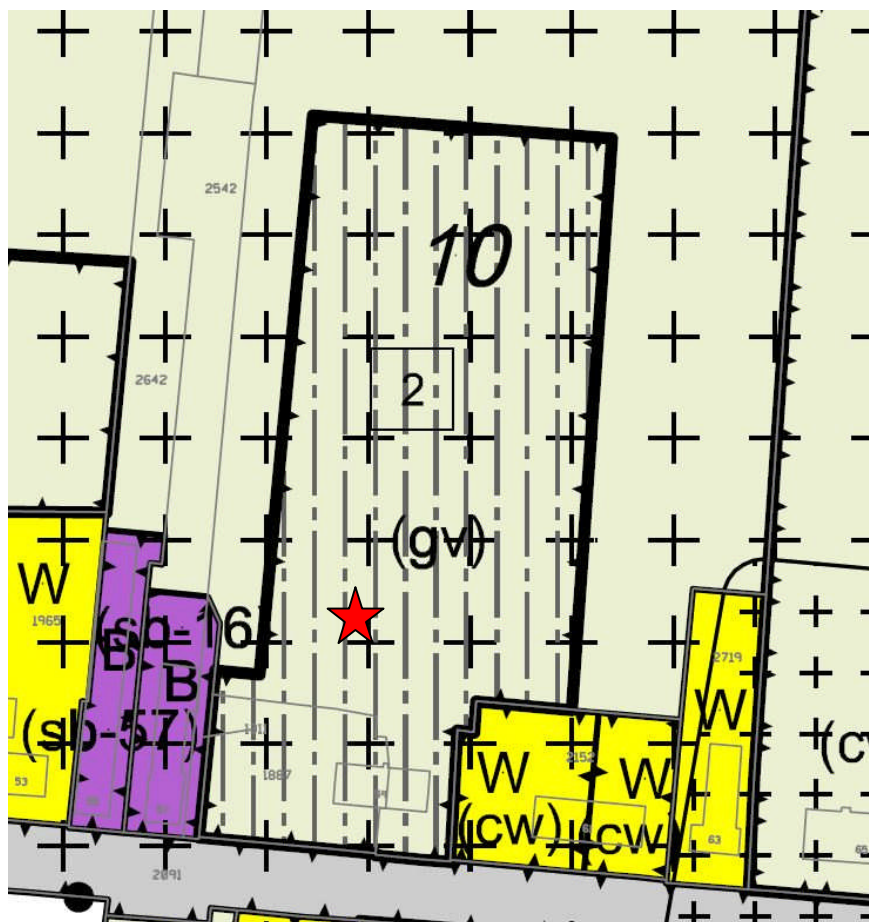
2.5.1 Uitspraak

In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied (terinzagelegging 1 september 2012 tot en met 12 oktober 2012) was een deel van de gronden van dit perceel nog bestemd met de bestemming 'Bos'. Bij gewijzigde vaststelling zijn de gronden tot het bestemmingsvlak 'Recreatie – Verblifsrecreatie' gaan behoren. Hiermee worden er - ten opzichte van het ontwerpplan - op een kortere afstand van het tegenoverliggende auto im- en export bedrijf voor geluid beschermenswaardige objecten mogelijk gemaakt. De gemeenteraad had dit moeten onderzoeken. Daarnaast waren deze gronden in de provinciale Verordening Ruimte 2012 aangewezen als EHS. De toegekende aanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning natuur' biedt onvoldoende bescherming, omdat voor het plaatsen van kampeermiddelen geen omgevingsvergunning benodigd is en daarmee de EHS zou kunnen worden geschaad. De bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' is vernietigd, voor zover dat in het ontwerpplan de bestemming 'Bos' had.

2.5.2 Aanpassing

De bestemming 'Bos' is opgenomen conform het ontwerpbestemmingsplan. De aanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning natuur' wordt ter plaatse niet meer opgenomen, omdat de bestemming 'Bos' voldoende bescherming biedt aan de EHS.

2.6 Pastoor van Winkelstraat 59-59a



Figuur 7 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (locatie aangeduid met ster)

2.6.1 Uitspraak

Kalvermesterij

De zoogkoeien in het bedrijf zijn in het bestemmingsplan aangemerkt als een grondgebonden veehouderij, en ook als zodanig aangeduid. Aangezien de zoogkoeien een onlosmakelijk onderdeel vormen van de kalvermesterij, geeft de raad ter zitting aan dat dit bedrijf als een intensieve veehouderij had moeten worden aangemerkt. De bestemming 'Agrarisch - 2' en de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' zijn daarom vernietigd.

Uitbreiding

Appellant heeft uitbreidingsplannen voor zijn veehouderij. Deze zijn echter als onvoldoende concreet aangemerkt, en derhalve niet in het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen. De Afdeling is het met dit oordeel eens. De gemeenteraad heeft echter ter zitting aangegeven dat bij een herstelbestemmingsplan deze uitbreidingsplannen alsnog, mits voldoende onderbouwd, kunnen worden meegenomen.

2.6.2 Aanpassing

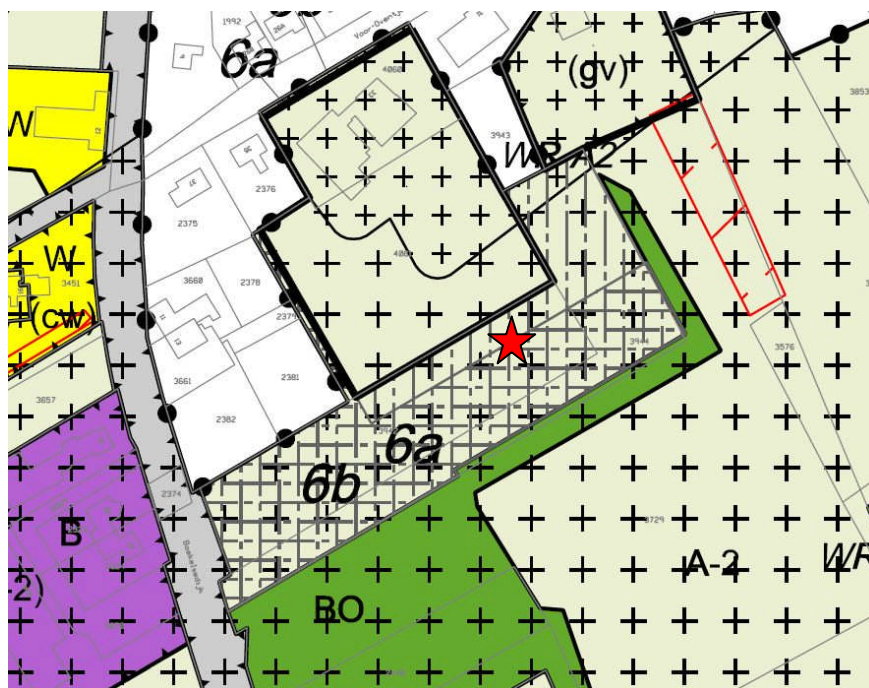
Kalvermesterij

Op de verbeelding wordt wederom de bestemming 'Agrarisch – 2' opgenomen, met nu de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Hiervoor is op 12 februari 2004 een revisievergunning verleend, welke per 1 januari 2013 onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit is komen te vallen.

Uitbreiding

Inmiddels zijn de uitbreidingsplannen van destijds in strijd met de op 12 maart 2015 vastgestelde 'Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd. Met appellant is afgesproken dat een eventueel gewijzigd uitbreidingsplan een afzonderlijke planologische procedure zal doorlopen. Derhalve maakt de uitbreiding geen onderdeel uit van dit herstelbestemmingsplan.

2.7 Voor-Oventje 33



Figuur 8 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (locatie aangeduid met ster)

2.7.1 Uitspraak

Met het bestemmingsplan is beoogd om het bestaande legale gebruik van de gronden buiten het bouwvlak van het perceel Voor-Oventje 33 te regelen. Dit gebruik betreft het stallen van voertuigen en machines en het opslaan van goederen en materialen. Hiervoor was een aanduiding 'wrozone –voorziening buiten bouwvlak' opgenomen. Bij de begrenzing van deze aanduiding is uitgegaan van een luchtfoto uit 2011. De raad heeft

erkend dat dit geen representatieve situatie is. Dit zal derhalve moeten worden hersteld.

Daarnaast is voor deze aanduiding geregeld dat uitsluitend het bestaande type voorziening is toegestaan, met de bestaande bouwhoogte en situering als maximum. Dit is niet in overeenstemming met het rechtszekerheidsbeginsel.

2.7.2 Aanpassing

De aanduiding 'wetgevingzone – voorziening buiten bouwvlak' wordt opgenomen. Hierbij is gebruik gemaakt van de luchtfoto's uit de jaren 2012, 2013 en 2014 en een bedrijfscontrole op 7 mei 2015 om tot een juiste begrenzing te komen. Deze zijn als bijlage bijgevoegd.

Daarnaast is in de regels in 4.1.2 onder h de tekst – in algemene zin – aangepast, zodanig dat de bestaande situering niet meer als maximum geldt. Met deze aanpassing in het algemeen, is deze nieuwe bepaling voor alle percelen met deze bestemming komen te gelden.

Voor de voorliggende locatie is daarnaast een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen, om de hoogte van de opslag te regelen.

3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft hier een bestemmingsplan dat een reparatie uitvoert naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse ontwikkelingen opgenomen. De uitvoering van het plan blijft, behoudens personele kosten, budgetneutraal.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

4 Procedure

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Buitengebied' is bepaald dat de gemeenteraad een nieuw besluit moet nemen over de vernietigde onderdelen. Dit nieuwe vaststellingsbesluit moet op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt.

De toepassing van afdeling 3.4 van de Awb is nu niet nodig. Het bestemmingsplan wordt derhalve niet als ontwerp ter visie gelegd, maar is gelijk aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

De gemeenteraad van de gemeente Landerd heeft het bestemmingsplan op 1 oktober 2015 ongewijzigd vastgesteld.

Na publicatie van het vaststellingsbesluit staat er voor belanghebbenden beroep open bij de Raad van State tegen voorliggende bestemmingsplan.