

1^e WIJZIGINGSPLAN
Buitengebied Noord (Vagevuur 11c Lepelstraat)

Toelichting

1e wijzigingsplan Buitengebied noord (Vagevuur 11c Lepelstraat) INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
2	Uitwerking	3
2.1	Geldend bestemmingsplan	4
2.2	Mogelijkheden voor wijziging	4
2.3	Uitwerking plankaart en voorschriften	5
2.4	Toepassing wijzigingsbevoegdheid	5
2.5	Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
3	Inspraak	6
4	Verdere procedure	6

1^e wijzigingsplan Buitengebied Noord (Vagevuur 11c)

1 INLEIDING

Bij besluit van 10 april 2014 heeft de gemeenteraad van Bergen op Zoom het bestemmingsplan “Buitengebied Noord” en bijbehorende milieueffectrapport gewijzigd vastgesteld. Tegen de vaststelling zijn een reactieve aanwijzing en beroepen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingediend.

Daarmee vormt dit bestemmingsplan het huidige planologische kader voor het buitengebied van Halsteren en Lepelstraat. Daarin worden de bestaande belangen gerespecteerd, waaronder ook het perceel Vagevuur 11c te Lepelstraat. (luchtfoto). Dit perceel heeft de bestemming “agrarisch bouwblok” gekregen. Dit houdt in, dat het perceel voor agrarische doeleinden kan worden gebruikt. Het betreffende perceel is echter verkocht. De nieuwe eigenaar van dit perceel wenst de agrarische bestemming te wijzigen, zodat ter plaatse een dierenartsenpraktijk kan worden uitgeoefend.

2 UITWERKING

In het bestemmingsplan “Buitengebied Noord” is via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om de bestemming “agrarisch bouwblok” te wijzigen in de bestemming “Bedrijf - Agrarisch verwant” met de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – dierenartsenpraktijk”, een dierenartsenpraktijk met 250 m² aan bebouwd oppervlak. Het huidige perceel kent een bebouwingsgrootte van 800 m². Het grootste gedeelte aan bebouwing wordt gesloopt. Het betreft gedateerde gebouwen, die niet langer gebruikt zullen worden. Dit houdt in, dat alleen de functionele bebouwing blijft bestaan. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van de grootte van het bouwvlak.

Voor het perceel geldt tevens een vrijwaringszone –radar 11. Deze zone is voorbehouden om eventuele verstoring van het radarbeeld voor bouwwerken met een hogere hoogte dan 100 meter boven NAP te voorkomen. Deze vrijwaringszone blijft onverminderd van toepassing maar heeft geen invloed op de uitvoering van de dagelijkse praktijk. Daarnaast heeft archeologisch onderzoek uitgewezen, dat ter plaatse weliswaar archeologische waarden aanwezig zijn maar dat die niet van invloed zijn op de huidige wijziging van de bestemming. Bij de verdere uitwerking is rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is in het kader van de zorgplicht een beplantingsplan opgesteld en is een overeenkomst landschappelijke kwaliteitsverbetering afgesloten (zie ook 2.5)



2.1 Geldend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' De locatie ter plaatse van het perceel Vagevuur 11c te Lepelstraat heeft op dit moment de bestemming 'Agrarisch met waarden – cultuurhistorie en landschap', met een agrarisch bouwvlak. Bovendien geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de beperkte gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar 11". Hoewel tegen onderdelen van dit plan beroep en een reactieve aanwijzing zijn ingesteld, hebben die betrekking op onderhavig perceel. Dit houdt in, dat het bestemmingsplan voor dit perceel in werking is getreden.



Plangebied		Functieaanduidingen	
	Plangebiedgrens		agrarisch
Bestemmingen			agrarisch loonbedrijf
	Agrarisch		bedrijfsvoering uitgesloten
	Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie en landschap		begraafplaats
	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap		cafeteria
	Agrarisch met waarden - Openheid		café
	Agrarisch met waarden - Openheid en cultuurhistorie		caravanstalling
	Bedrijf		dagrecreatie
	Bedrijf - Agrarisch verwant		detailhandel volumineus
	Bos		erf
	Horeca		geluidscherm
	Natuur		gemaal
	Natuur - Landgoed		glastuinbouw
	Sport		hovenier
	Verkeer		Intensieve veehouderij
	Water		kantoor
	Wonen		landschapswaarden
Dubbelbestemmingen			nutsbedrijf
	Leiding - Gas		nutsvoorziening
	Leiding - Hoogspanning		opslag
	Leiding - Water		paardenfokkerij
	Waarde - Archeologie		praktijkruimte

Uittreksel “Bestemmingsplan Buitengebied Noord”

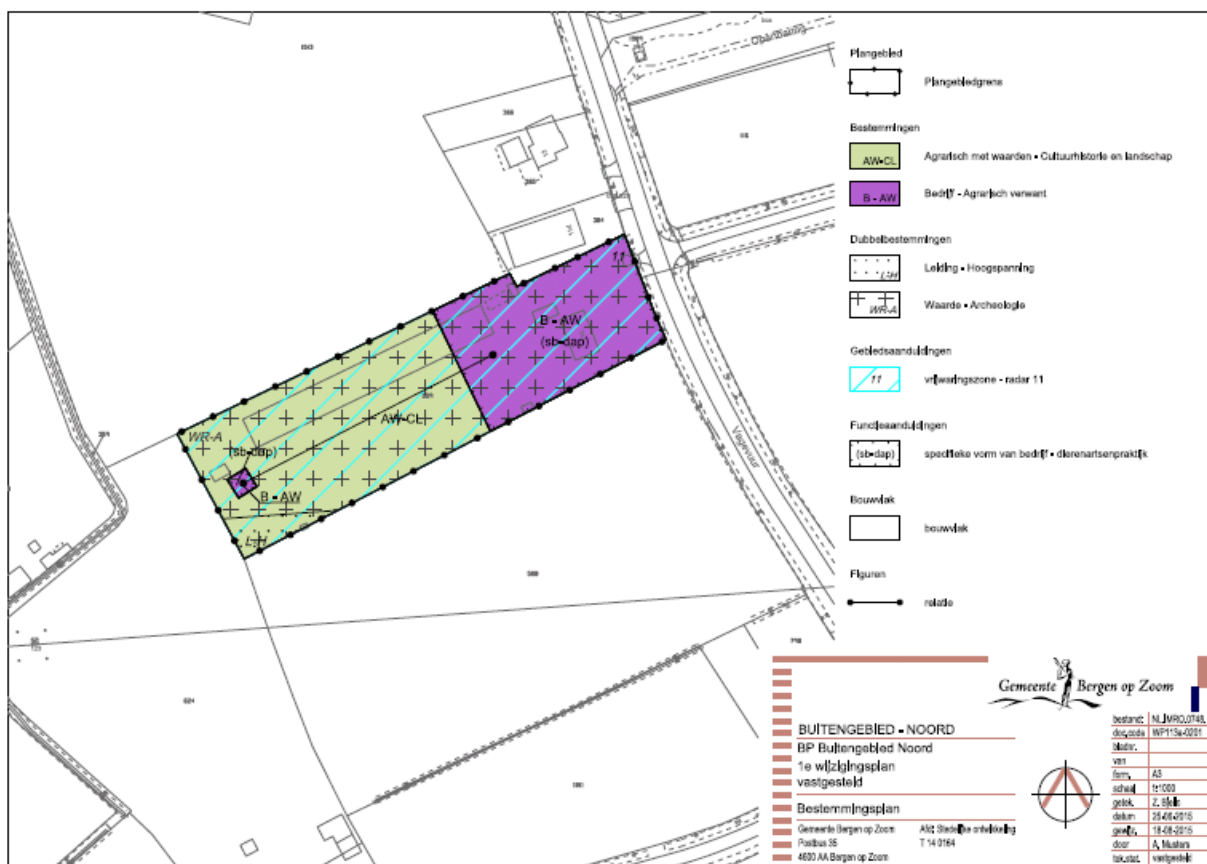
2.2 Mogelijkheden voor wijziging

In artikel 4 van het geldende bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen in de bestemming “Bedrijf Agrarisch verwant” teneinde een niet-agrarisch bedrijf toe te staan. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Zo wordt de nieuwe bestemming met een specifieke vorm van bedrijf, zijnde een dierenartsenpraktijk bestemd. Daarmee worden andere specifieke bedrijfsvormen uitgesloten.

2.3 Uitwerking plankaart en voorschriften

Ten behoeve van deze wijziging is de plankaart ‘1^e Wijzigingsplan, bestemmingsplan Noord’ (NLIMRO.07480000WP0113A-0301-DGN) opgesteld. Zoals reeds aangegeven in de wijzigingsbevoegdheid wordt alleen de bestemming “Bedrijf – Agrarisch verwant” met de specifieke vorm van bedrijf –dierenartsenpraktijk” mogelijk

gemaakt. De voorschriften uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' zijn en blijven van overeenkomstige toepassing.



2.4 Toepassing wijzigingsbevoegdheid

Ingevolge artikel 4 van de voorschriften zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen indien aan de hiervoor vermelde voorwaarden wordt voldaan. De in het plan opgenomen procedureregels dienen te worden gevolgd.

2.5 Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap

In het kader van de vastgestelde Notitie kwaliteit van het landschap is een investering van de ondernemer noodzakelijk om aan de zorgplicht te voldoen. Gelet hierop is overeengekomen om het voorheen geldende bestemmingsvlak voor agrarische doeleinden aanzienlijk te verkleinen, de bestaande bebouwing van 800 m² middels sloop terug te brengen naar 250 m² en een landschapsplan ten uitvoer te brengen. Deze afspraken zijn schriftelijk vastgelegd in een ondertekende overeenkomst, dat deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

3 INSPRAAK

Het ontwerp van het 1^e wijzigingsplan "Buitengebied Noord" heeft overeenkomstig de gebruikelijke procedure met ingang van 6 juli 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is door

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een zienswijze ingediend. Hierin wordt gewezen op formele aspecten, verschillen tussen het analoge en digitale exemplaar en de noodzaak tot aanpassen van het dictum. Deze zienswijze is aanleiding geweest om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen en in verdere procedure te brengen.

4 VERDERE PROCEDURE

De ingekomen zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is beoordeeld en heeft tot aanpassing van het wijzigingsplan geleid. Het wijzigingsplan is aldus gewijzigd vastgesteld en ter inzage gelegd. Artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Tegen dit besluit is beroep mogelijk.