

## Resultaten wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

### Vooroverleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties op 22 oktober 2012 digitaal dan wel per brief geïnformeerd over het voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied”:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- De gemeenten Breda, Zundert, Rucphen, Halderberge en Moerdijk;
- Rijkswaterstaat;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Inspectie Leefomgeving en Transport, afdeling Luchtvaart.

De desbetreffende instanties zijn tot en met 5 december 2012 in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. In totaal zijn er 5 vooroverlegreacties ontvangen.

Hieronder wordt een samenvatting van de reacties en de beantwoording daarvan weergegeven. Bij de beantwoording van de vooroverlegreacties wordt door middel van een conclusie steeds aangegeven of een vooroverlegreactie aanleiding geeft tot aanpassing ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. In geval geconcludeerd wordt tot een aanpassing, dan wordt die aanpassing verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

#### Gemeente Zundert (brief d.d. 26 oktober 2012, ontvangen 31 oktober 2012)

##### *Inhoud reactie*

Geen opmerkingen over het plan. De gemeente Zundert merkt terzijde op dat zij in haar nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” voor het gemeentegrensoverschrijdende bedrijf aan de Ettenseweg 70 te Rijsbergen een agrarisch bouwvlak (intensieve veehouderij) heeft toegekend.

##### *Beantwoording reactie*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ten aanzien van de locatie Ettenseweg 70 te Rijsbergen wordt korthedshalve verwezen naar het eindverslag inspraak en het daarin gestelde met betrekking tot voornoemde locatie (zienswijze nr. 85).

**Conclusie: De planverbeelding wordt aangepast.**

#### Ministerie van Defensie, Commando Diensten Centra, Divisie Vastgoed en Beveiliging (brief d.d. 29 november 2012, ontvangen 30 november 2012)

##### *Inhoud reactie*

Als gevolg van gewijzigde wetgeving per 1 oktober 2012 is de maximale bouwhoogte in verband met het radarverstoringgebied van de vliegbasis Woensdrecht voor onderhavig bestemmingsplan 113 meter boven NAP (afwijking na goedkeuring Defensie blijft van toepassing). Verzocht wordt de maximale bouwhoogte in artikel 33.4 “Radarverstoringgebied” en paragraaf 4.6.3 van de toelichting aan te passen.

### *Beantwoording reactie*

Het verzoek van het Ministerie van Defensie wordt gehonoreerd. Artikel 33.4 van het voorontwerp bestemmingsplan en paragraaf 4.6.3 van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan worden overeenkomstig aangepast.

**Conclusie: De planregels en de toelichting worden aangepast.**

Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Inspectie Leefomgeving en Transport (brief d.d. 31 oktober 2012, ontvangen 5 november 2012)

### *Inhoud reactie*

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt in de nabijheid van vliegveld Seppe. Om deze reden gelden op grond van de International Civil Aviation Organisation (ICAO) voor beperkte delen van het plangebied hoogtebeperkingen voor wat betreft de toegelaten bouwhoogte(n). Vastgesteld is dat er geen bebouwing zal gaan plaatsvinden boven de gestelde ICAO hoogtebeperkingvlakken.

### *Beantwoording reactie*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Conclusie: De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.**

Provincie Noord-Brabant (brief d.d. 20 december 2012, ontvangen 7 januari 2013)

### *Inhoud reactie*

Er is strijdigheid met de Verordening ruimte op onderstaande onderdelen/thema's (b t/m r). Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk met het onderstaande rekening te houden.

### **Algemeen**

- a) Veel waardering voor het gedegen voorontwerp bestemmingsplan. Het provinciaal beleid is over het algemeen goed vertaald in het plan. Daarnaast is sprake van een uitstekend gedocumenteerde en volledige retrospectieve toets.

### **Thema ruimtelijke kwaliteit**

- b) Verzocht wordt de regionale afspraken over de invulling van de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals verwoord in artikel 2.2 van de Verordening ruimte, te vertalen in het bestemmingsplan.  
Vormverandering binnen de bestemmingen bedrijven, manege en horeca is in voorliggend plan niet gekoppeld aan de verplichte kwaliteitsverbetering. Indien deze vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, dient invulling te worden gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap door middel van een goede landschappelijke inpassing. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te passen en in de plantoelichting de verantwoording van de kwaliteitsverbetering verder uit te schrijven conform de RRO-afspraken.

### **Thema Ecologische Hoofdstructuur en Groenblauwe mantel**

- c) De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Groenblauwe mantel zijn in het bestemmingsplan goed vertaald. Binnen de bestemming 'Water' ontbreekt in de doeleindenomschrijving 'natuurdoeleinden', waardoor een aantal watergangen niet

goed beschermd is. Verzocht wordt de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Water' op dit punt aan te vullen.

- d) Er wordt vanuit gegaan dat met een omgevingsvergunning ingevolge artikel 14.3.1 sub c niet wordt beoogd om (grootschalige) aanleg van wegen of verhardingen in de EHS mogelijk te maken. Dat is in strijd met artikel 4.2 van de Verordening ruimte. Teneinde grootschalige aanleg van wegen of verharding uit te sluiten, wordt verzocht de regeling daarop aan te passen en de toelichting van het bestemmingsplan te verduidelijken.

### **Retrospectieve toets**

- e) **Hoge Bremberg 11a, Hoge Bremberg 33d en Brakkenstraat 2**

Verzocht wordt deze drie percelen strak te begrenzen (zonder uitbreidingsmogelijkheden), de mogelijkheden voor buitenopslag uit te sluiten, alsmede deze locaties te voorzien van een specifieke bestemming.

- f) **Hoge Vaartkant 169**

Verzocht wordt buitenopslag op deze locatie niet toe te staan.

- g) **Oude Koekoekweg 11**

Hier is geen sprake van een vormverandering van het bouwblok, maar van een nieuw bouwblok op afstand. Nieuwe bouwblokken op afstand worden ingevolge artikel 1.59 van de Verordening ruimte gelijkgesteld met nieuwvestiging. Nieuwvestiging is in strijd met artikel 8.3 en artikel 2.1 van de Verordening ruimte.

- h) **Sprundelsebaan 300**

Ingestemd kan worden met de omzetting van kantoor naar burgerwoning. Er wordt echter niet voorzien in sloop van overtollige bebouwing tot een aanvaardbare maat en ook is niet gebleken dat voorzien wordt in kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te passen en nader te onderbouwen.

- i) **Haansberg 43 en Goorstraat 3**

Verzocht wordt de cultuurhistorische waarden in de planregels voldoende te beschermen. De bescherming ontbreekt nu.

- j) **Geerstraat 27-29**

Ingestemd kan worden met de afsplitsing van de tweede bedrijfswoning van het agrarisch bouwblok. Wel dient invulling te worden gegeven aan de verplichte kwaliteitsverbetering ex artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

- k) **Bankenstraat 41**

Het verwijderen van de aanduiding IV (intensieve veehouderij) is terecht. De noodzaak voor de uitbreiding van het bouwblok met 0,5 ha ontbreekt en past niet binnen de kaders van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 2.1 van de Verordening ruimte. Verzocht wordt de uitbreiding van het bouwvlak uit het plan te schrappen of aan te tonen dat voldaan wordt aan artikel 6.4 sub 1c van de Verordening ruimte.

- l) **Achter Boerkens 7**

Op grond van artikel 11.1 sub 4b van de Verordening ruimte dient alle overtollige bebouwing te worden gesloopt en dient te worden voldaan aan de verplichte kwaliteitsverbetering ex artikel 2.2. van de Verordening ruimte. Verzocht wordt hiervoor zorg te dragen.

m) **Bestemmingen tuin**

Ingestemd wordt met het toekennen van de bestemming tuin aansluitend aan diverse woonbestemmingen. Op grond van artikel 16.1 sub c kunnen verhardingen worden aangebracht. Verzocht wordt dit nader in te perken dan wel uit te sluiten (bijvoorbeeld door het te beperken tot tuinpaden) om te voorkomen dat de hele bestemming tuin wordt verhard.

**Thema Agrarisch**

- n) Verzocht wordt de planregels (artikel 35.10.1 sub a) aan te passen zodat binnen de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden" foliebassins of daarmee gelijk te stellen werken uitsluitend binnen het bouwblok mogelijk zijn.
- o) Verzocht wordt in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.2 aan de wijzigingscriteria voor wat betreft de niet-grondgebonden agrarisch bedrijven toe te voegen dat de inrichting van het bouwblok een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert en dat sprake is van een bebouwingspercentage dat passend is bij de aard van de omgeving en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

**Thema Aardkunde en Cultuurhistorie**

- p) Gelet op de ligging van de cultuurhistorische vlakken moet het bestemmingsplan conform artikel 7.4 van de Verordening ruimte de bescherming van de cultuurhistorische vlakken op een adequate manier regelen. Voor een aantal kenmerken en waarden van de cultuurhistorische vlakken biedt de aanduiding van die vlakken op de planverbeelding met de hieraan gekoppelde regeling (omgevingsvergunning) voldoende bescherming. Verzocht wordt om alle waarden en kenmerken zoals deze beschreven staan op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 te verwerken in de voorschriften van het bestemmingsplan.
- q) Bij de bepalingen over het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 36.3) dient te worden toegevoegd dat de splitsing is gericht op het behoud of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bij vergroting van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op grond van artikel 36.4 dient invulling te worden gegeven aan de verplichte kwaliteitsverbetering ex artikel 2.2 van de Verordening ruimte en mag de architectonische vormgeving en/of cultuurhistorische waarde niet ondergeschikt worden aan de uitbreiding. Bovendien ontbreekt in artikel 36.4 een bovengrens van de uitbreiding. Indien het bouwlichaam niet wordt vergroot, maar het gaat om een interne verbouwing, kan toepassing van artikel 2.2. van de Verordening ruimte achterwege blijven. Verzocht wordt de bepalingen aan te passen en in overweging wordt gegeven om de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op te nemen in een wijzigingsbevoegdheid in plaats van een omgevingsvergunningstelsel.

**Thema Intensieve Veehouderij**

- r) Geconstateerd wordt dat het in het plan opgenomen bouwverbod voor geiten- of schapenhouderijen (artikel 3.3.4) niet volledig is. Verzocht wordt de planregels zodanig aan te passen dat er conform artikel 9.6 van de Verordening ruimte een algeheel bouwverbod geldt voor alle geiten- en schapenhouderijen tot 1 juni 2013.

## *Beantwoording reactie*

ad a)

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

ad b)

De vormverandering van het bouwvlak bij genoemde bestemmingen wordt in de planregels gekoppeld aan de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap. De regionale uitwerking kwaliteitsverbetering landschap wordt als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. In de toelichting zal een verwijzing naar deze regionale uitwerking worden opgenomen.

Conclusie: **De planregels en de toelichting worden aangepast.**

ad c)

Aan de bestemmingsomschrijving van artikel 20 'Water' van het voorontwerp bestemmingsplan zal worden toegevoegd: "behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige natuurwaarden".

Conclusie: **De planregels worden aangepast.**

ad d)

Artikel 14.3.1 sub c van het voorontwerp bestemmingsplan is bedoeld voor bijvoorbeeld de aanleg van fietspaden en zeker niet voor grootschalige voorzieningen, zoals wegen of parkeervoorzieningen. In de toelichting zal dit in de Natuurparagraaf bij het onderdeel 'Ecologische hoofdstructuur (EHS)' worden verwoord. Tevens worden de planregels aangepast en wel als volgt.

Artikel 14.1 sub c van het voorontwerp bestemmingsplan komt als volgt te luiden: "extensief recreatief medegebruik".

Artikel 14.1 sub d van het voorontwerp bestemmingsplan komt als volgt te luiden:

"onverharde paden en verhardingen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik".

Artikel 14.3.1 sub c van het voorontwerp bestemmingsplan (vereiste van omgevingsvergunning) komt als volgt te luiden: "Het aanbrengen, verbreden of verharderen van paden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik".

Artikel 8 'Bos' zal eveneens dienovereenkomstig worden aangepast.

Conclusie: **De planregels en de toelichting worden aangepast.**

ad e)

Genoemde locaties hebben reeds een specifieke bestemming en aanduiding: 'Bedrijf-opslag'.

Voor al de genoemde locaties is het bestemmingsvlak beperkt tot het kadastrale perceel (reeds in het voorontwerp bestemmingsplan). In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de bouwvlakken van Hoge Bremberg 33d en Brakkenstraat 2 reeds strak begrensd op de bebouwing. In het ontwerp bestemmingsplan zal een en ander zo blijven. Het bouwvlak van Hoge Bremberg 11a zal in het ontwerp bestemmingsplan alsnog strak om de bebouwing getrokken worden. Conform de reactie van de provincie zijn er voor genoemde locaties dan geen uitbreidingsmogelijkheden.

Er zal in artikel 5 van de planregels een gebruiksregel worden opgenomen dat bij de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'opslag' buitenopslag niet is toegestaan. Verder zal

de opslag van hinderlijke of (brand)gevaarlijke stoffen worden verboden.

Conclusie: **De planverbeelding en de planregels worden aangepast.**

ad f)

Er zal in artikel 5 van de planregels een gebruiksregel worden opgenomen dat bij de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-rietdekkersbedrijf' buitenopslag niet is toegestaan.

Conclusie: **De planregels worden aangepast.**

ad g)

Met betrokkene heeft overleg plaatsgevonden. Het bouwvlak op afstand wordt verwijderd. Het bouwvlak (aan huis) wordt nu één op één overgenomen van het geldende bestemmingsplan.

Conclusie: **De planverbeelding wordt aangepast.**

ad h)

Op het perceel Sprundelsebaan 300 was een KI station van de Vereniging Bond voor de Rundvee fokkerij West-Brabant gevestigd. In het bestemmingsplan "Buitengebied" van 1985 was een bestemming Ah (agrarische hulp en nevenbedrijven) aan dit perceel gegeven. Daaraan is door GS goedkeuring onthouden. In de eerste partiële herziening (1991) van dat bestemmingsplan is, omdat de KI activiteiten ter plaatse waren beëindigd en het hoofdgebouw alleen nog maar voor administratieve doeleinden voor de vereniging gebruikt werd, een kantoorbestemming aan het hoofdgebouw met aangebouwde stal gegeven. De achterliggende stallen werden niet meer agrarisch gebruikt en gezien de ligging van deze stallen zijn deze toen niet in een bouwvlak opgenomen. De achterliggende stallen zijn overigens met bouwvergunning gebouwd toen deze nog nodig waren voor de vereniging (laatste vergunning 1980). De provincie heeft destijds met die partiële herziening ingestemd. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" 1998 is de betreffende kantoorbestemming overgenomen.

Nadat de vereniging was opgeheven, is het gebouw in de verkoop gekomen. Gezien de specifieke bestemming en situatie van kantoor met stalgebouwen was het gebouw gedurende lange tijd niet verkoopbaar. Verzocht is toen om ook andere mogelijk aanvaardbare functies te onderzoeken. Op basis van de kantoorbestemming van het toen geldende bestemmingsplan "Buitengebied" 1991 was binnen de kantoorbestemming de bouw van een bedrijfswoning met een inhoud van 750 m<sup>3</sup> mogelijk. In 1998 is uiteindelijk naar aanleiding van een verzoek van een potentiële koper afgewogen dat instemming met een woonfunctie ter plaatse met ondergeschikt kantoor en opslagmogelijkheden te verkiezen was boven een bedrijfsvestiging. Daarbij is ook de omgeving in aanmerking genomen bestaande uit gemengde bebouwing met overwegend woonfuncties. Die besluitvorming kon echter niet meer meegenomen worden in het bestemmingsplan "Buitengebied" 1998. In 1999 is -strikt genomen wellicht in afwijking van het bestemmingsplan- bouwvergunning verleend voor de verbouw van het kantoor plus bijgebouwen in een woning met kantoorfunctie en ondergeschikte opslagmogelijkheden. Er is geen bebouwing toegevoegd, er is alleen een andere functie gegeven aan de kantoorbebouwing.

Gezien de verleende vergunning en het sinds 1999 toegestane gebruik als woning is besloten in het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" een woonbestemming voor dit

perceel op te nemen. Naar aanleiding van de provinciale reactie op het voorontwerpplan is contact opgenomen met de eigenaar van het perceel om de ontstane situatie te bespreken. De huidige eigenaar is degene waaraan in 1999 vergunning is verleend. De eigenaar heeft de uitdrukkelijke voorkeur voor een woonbestemming voor het perceel en in zijn overtuiging heeft het perceel ook een woonbestemming door de in 1999 verleende bouwvergunning voor een woonhuis met kantoor en ondergeschikte opslag. Sloop van bebouwing dan wel het opnemen van de oude kantoorbestemming in het ontwerp bestemmingsplan is voor betrokkene niet bespreekbaar zonder schadeclaims en rechtszaken. Het standpunt van de gemeente is dat betrokkene gelet op de expliciete vergunningverlening in 1999 er vanuit mocht gaan dat de woonfunctie met kantoor en ondergeschikte opslag nimmer op problemen zou stuiten. Het toekennen van een woonbestemming voor deze reeds lang bestaande situatie ligt voor de hand. Sloop van overtollige bebouwing of een andere invulling van kwaliteitsverbetering van het landschap kan in dit specifieke geval in redelijkheid niet worden verlangd.

Conclusie: De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

ad i)

Voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt alsnog een sloopverbod met een vergunningstelsel opgenomen. Hieraan is een lijst gekoppeld met alle cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waar genoemde locaties ook op staan.

Conclusie: **De planregels worden aangepast.**

ad j)

Betrokkene heeft de betreffende woning in 2003 aangekocht. Dit betrof bestemmingsplantechnisch een tweede agrarische bedrijfswoning gekoppeld aan de agrarische bedrijfsvoering van Geerstraat 29. Betrokkene heeft kort na de aankoop geïnformeerd naar de mogelijkheden tot omzetting naar burgerwoning, maar heeft daarvoor nimmer een verzoek ingediend. Gelet op de feitelijke situatie is van gemeentewege in het voorontwerp bestemmingsplan aan deze locatie een burgerwoningbestemming toegekend. Achteraf bezien is het nog maar de vraag of omzetting naar burgerwoning mogelijk is zonder daarbij de belangen van het agrarisch bedrijf op de locatie Geerstraat 29 te schaden. Dit dient eventueel nog nader bezien te worden, waar nodig in overleg met betrokkene. Aan de locatie Geerstraat 27 kan op dit moment dan ook niet anders dan een agrarische bestemming worden toegekend met een relatie naar het agrarisch bedrijf op de locatie Geerstraat 29, een en ander conform het geldende bestemmingsplan "Buitengebied".

Conclusie: **De planverbeelding wordt aangepast.**

ad k)

Met betrokkene heeft overleg plaatsgevonden. Het bouwvlak wordt ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan met 0,5 ha verkleind, zodat een bouwvlak ontstaat van 1 ha conform het geldende bestemmingsplan.

Conclusie: **De planverbeelding wordt aangepast.**

ad l)

Het perceel Achter Boerkens 7 heeft in het voorontwerp bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. In 2007 is het perceel aangekocht door huidige eigenaren. Voorwaarde voor de aankoop was dat het perceel een woonbestemming had. De huidige

eigenaren hebben hier dan ook specifiek naar geïnformeerd. Op 19 april 2007 is naar aanleiding van een telefonisch verzoek van de verkopende makelaar de bestemmingsplaninformatie van dit perceel door de gemeente verstrekt. In de begeleidende brief is aangegeven dat het perceel een woonbestemming heeft. Dat was onjuist, omdat het bestemmingsplan "Buitengebied" al sinds 1985 een agrarische bestemming aan het perceel geeft. Ook in 2007 was de bestemming van het perceel nog agrarisch. Op basis van de informatie uit de brief van 19 april 2007 is door de huidige eigenaren dit perceel aangekocht. Ook de hypotheek verstrekkende bank had bij de financiering van de aankoop gevraagd naar de bestemming van het perceel. De brief van de gemeente waarin aangegeven was dat het perceel een woonbestemming had, is opgenomen als voorwaarde voor de financiering.

De huidige eigenaren zijn er dan ook altijd vanuit gegaan dat het perceel een woonbestemming had en mochten daar ook van uit gaan. Terugvallen naar de agrarische bestemming maakt dat het perceel direct een veel mindere marktwaarde heeft. Anderzijds zal verplichte sloop ook kosten met zich meebrengen en de marktwaarde van het perceel verminderen. Daarbij zal ongetwijfeld het aspect aansprakelijkheid naar voren komen.

Feitelijk is de situatie niet veranderd. Het perceel is al vanaf 1977 niet meer in gebruik als agrarisch perceel maar als burgerwoning, zodat ook al in een eerder bestemmingsplan de omzetting naar wonen meegenomen had kunnen worden. Met de nu voorgestelde woonbestemming komt de voormalige bedrijfsbebouwing onder het overgangsrecht te vallen, zodat de bijgebouwen alleen in stand gehouden mogen worden. Bij plannen voor nieuwbouw van bijgebouwen zal de in de woonbestemming opgenomen sloop/bonus regeling gelden, zodat in dat geval niet meer dan 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen zal resteren. Dus op termijn zal altijd sprake zijn van sloop van bijgebouwen ook wanneer het perceel een woonbestemming heeft.

Kwaliteitsverbetering van het perceel in de vorm van een landschappelijke inpassing op of om het perceel doet juist afbreuk aan de kwaliteit van het gehele ensemble. Het perceel is schitterend gelegen met een mooie landschappelijk passende erfbeplanting in een open omgeving en juist het zicht op het geheel is een landschappelijke kwaliteit op zich.

Gelet op het vorenstaande en omdat het in wezen gaat om herstel van een onjuiste planologische situatie (de locatie had in het bestemmingsplan "Buitengebied" van 1998 al een woonbestemming moeten krijgen) dient naar de mening van de gemeente ingestemd te worden met een burgerwoningbestemming zonder verdere verplichtingen.

Conclusie: De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

ad m)

Een terechte opmerking. In de bestemmingsomschrijving worden verhardingen beperkt tot tuinpaden en in- en uitritten. Daarmee wordt aan de reactie tegemoet gekomen.

Conclusie: **De planregels worden aangepast.**

ad n)

Artikel 35.10.1 sub a van het voorontwerp bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze reactie worden geschrapt.

Conclusie: **De planregels worden aangepast.**



ad o)

Hieraan wordt invulling gegeven door toepassing van artikel 3.6.2 sub c en 4.6.2 sub d van het voorontwerp bestemmingsplan. Op grond van deze artikelen dient de vergroting van het bouwvlak noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling. Aan de hand van concrete plannen dient altijd vooraf advies te worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Aan de hand van genoemde bepalingen en het advies wordt geen groter bouwvlak toegekend dan noodzakelijk voor de betreffende bedrijfsvoering. Bovendien zal een aangepaste nadere eisenregeling worden opgenomen, ter voorkoming van onevenredige ruime situering van de bebouwing binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak.

**Conclusie: De planregels worden aangepast.**

ad p)

Door middel van het toekennen van bestemmingen en diverse planregels krijgen veel cultuurhistorische aspecten direct of indirect al voldoende of naar aanleiding van de provinciale reactie alsnog aandacht en wel als volgt:

- Historisch groen: historisch groen wordt beschermd door middel van passende bestemmingen als 'Bos', 'Natuur', 'Groen' en 'Groen-Houtsingel' en de daaraan verbonden omgevingsvergunningenstelsels. Specifiek gekoppeld aan bepaalde waarden wordt o.a. historisch groen bovendien beschermd door het omgevingsvergunningenstelsel zoals opgenomen in artikel 35.10 van het voorontwerp bestemmingsplan/artikel 36.7 van het ontwerp bestemmingsplan. Verder wordt belangrijk groen zoals historisch groen beschermd via de gemeentelijke bomenlijst die gekoppeld is aan een vergunningenstelsel ingevolge de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).
- Turfvaarten: in Etten-Leur liggen diverse voormalige turfvaarten. De lineaire structuur daarvan is geborgd door middel van ter plaatse lineair gevormde bestemmingen 'Water'. Ter aanvulling hierop zal aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water' worden toegevoegd: "behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige cultuurhistorische waarden". Verder zal in de wijzigingsbevoegdheid bij deze bestemming als criterium worden toegevoegd: "De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast". Onder die waarden vallen ook cultuurhistorische waarden.
- Wegen: de lineaire structuur van historisch belangrijke wegtracés is geborgd door middel van ter plaatse lineair gevormde bestemmingen 'Verkeer'. In de planregels bij die bestemming is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat op basis van onderhavig bestemmingsplan de ligging van het wegtracé niet gewijzigd kan worden. Cultuurhistorisch relevante lijnen worden daarmee gerespecteerd. Onverharde wegen worden beschermd door een afzonderlijke bestemming 'Verkeer-Onverhard'. Bij reconstructies van verharde wegen vormt de aanwezigheid c.q. het behoud van cultuurhistorisch relevante verhardingsmaterialen altijd een bijzonder aandachtspunt in de belangenafweging.
- Aardkunde: aardkundig relevante aspecten, waaronder bijvoorbeeld waardevolle perceelsindelingen, worden beschermd via het omgevingsvergunningenstelsel zoals opgenomen in artikel 35.10 van het voorontwerp bestemmingsplan/artikel 36.7 van het ontwerp bestemmingsplan.
- Ook relevante aspecten die van belang zijn voor een beekdal, de landschappelijke

afwisseling, de landschappelijke openheid, dan wel voor cultuurhistorische aspecten in zijn algemeenheid worden beschermd via het omgevingsvergunningstelsel zoals opgenomen in artikel 35.10 van het voorontwerp bestemmingsplan/artikel 36.7 van het ontwerp bestemmingsplan (onder andere bescherming van landschappelijke aspecten en bescherming tegen bodemingrepen).

- Historische bebouwing: voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt in het ontwerp bestemmingsplan alsnog een sloopverbod met vergunningstelsel opgenomen. Hieraan is een lijst gekoppeld met alle cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Archeologie: ter bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden zijn diverse planregels opgenomen gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde archeologische beleid met bijbehorend kaartmateriaal.

Ook de toelichting wordt op dit punt aangevuld.

**Conclusie: De planregels en de toelichting worden aangepast zoals hierboven aangegeven.**

ad q)

De onder artikel 36.3 van het voorontwerp bestemmingsplan genoemde afwijkingsmogelijkheid (splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) wordt gewijzigd in een wijzigingsbevoegdheid. Aan artikel 36.4 van het voorontwerp bestemmingsplan (vergroten inhoud cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) wordt toegevoegd dat “de inhoud van het bouwlichaam niet mag worden vergroot”. Bij artikel 36.3 sub c en artikel 36.4 sub a van het voorontwerp bestemmingsplan wordt o.a. verduidelijkt dat splitsing en vergroting van de inhoud van de woning gericht moeten zijn op behoud of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

**Conclusie: De planregels worden aangepast.**

ad r)

De planregels worden aangepast aan de Verordening ruimte en de betreffende bedrijven worden op de planverbeelding van het ontwerp bestemmingsplan aangeduid.

**Conclusie: De planregels en de planverbeelding worden aangepast.**

Waterschap Brabantse Delta (brief d.d. 29 november 2012, ontvangen 3 december 2012)

*Inhoud reactie*

Er wordt een positief wateradvies gegeven. Daarbij wordt het volgende opgemerkt:

### **Toelichting**

- a) Het relevante waterschapsbeleid is zeer volledig opgenomen in de waterparagraaf.
- b) Waterkeringszones bestaan uit de waterkeringszone en de beschermingszone. Op de verbeelding is enkel de waterkeringszone middels een dubbelbestemming opgenomen. Verzocht wordt in de toelichting te vermelden dat naast de dubbelbestemming op de verbeelding er aan beide zijden van de waterkeringszone een beschermingszone aanwezig is. Wanneer er werkzaamheden plaatsvinden in de nabijheid van de dubbelbestemming op de verbeelding dient het waterschap om advies te worden gevraagd.
- c) Bij eventuele uitbreiding van agrarische bedrijven bij een toename van het verhard oppervlak met 2000 m<sup>2</sup> of meer geldt op basis van de Beleidsregel hydraulische

- randvoorwaarden 2009 een retentieplicht.
- d) Verzocht wordt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

### **Planregels**

- e) Geen opmerkingen.

### **Verbeelding**

- f) Aan weerszijden van de Turfvaart is een overige waterkering gelegen. Een (zeer) klein deel van deze overige kering ligt binnen het plangebied. Voor dit specifieke geval is het voldoende wanneer de overige waterkering in de toelichting wordt genoemd en met een tekening in de toelichting wordt opgenomen.
- g) Op de analoge kaarten ontbreekt de aanduiding 'WS-WK' ('Waterstaat-Waterkering'). Op de digitale kaarten is echter alle informatie beschikbaar, dit is voldoende.
- h) Op de verbeelding zijn nog niet alle categorie A oppervlaktewaterlichamen (geheel) als water bestemd. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

### **Milieueffectrapportage (MER)**

- i) De opmerkingen uit de eerder ingediende zienswijze ten aanzien van het MER zijn naar tevredenheid verwerkt.

### **Overige opmerkingen**

- j) Voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater kan op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd zijn.

### *Beantwoording reactie*

ad a)

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

ad b)

De toelichting (Waterparagraaf) zal overeenkomstig het verzoek van het waterschap worden aangepast.

Conclusie: **De toelichting wordt aangepast.**

ad c)

De opmerking zal in de Waterparagraaf van de toelichting worden opgenomen.

Conclusie: **De toelichting wordt aangepast.**

ad d)

De opmerking zal in de Waterparagraaf van de toelichting worden opgenomen.

Conclusie: **De toelichting wordt aangepast.**

ad e)

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

ad f)

De betreffende waterkering zal in de toelichting worden genoemd en de tekening zal in de Waterparagraaf van de toelichting worden opgenomen.

Conclusie: **De toelichting wordt aangepast.**

ad g)

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

ad h)

Hierover heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap en het kaartmateriaal wordt conform afspraken aangepast.

Conclusie: **De planverbeelding wordt aangepast.**

ad i)

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

ad j)

Deze opmerking zal in de Waterparagraaf van de toelichting worden opgenomen.

Conclusie: **De toelichting wordt aangepast.**

Etten-Leur, april 2013.