

Moerdijk

Bestemmingsplan Buitengebied 3e herziening

nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

170900.15945.00

projectleider:

drs. A.Th.M. Hoedemaker

auteur(s):

ir. M.P.J. Both

planstatus

datum:

25-04-2013

opdrachtgever:

gemeente Moerdijk

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Zienswijzen	5
3. Ambtshalve wijzigingen	29
4. Wijzigingen van de regels	31

Van 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, 3^e herziening ter inzage gelegen. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze Nota van beantwoording heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierin. In totaal zijn er 14 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Naast de zienswijzen is het plan op een aantal punten aangepast als gevolg van nieuwe of gewijzigde inzichten. Ook zijn enkele onjuistheden in het plan hersteld. Deze ambtshalve aanpassingen zijn in hoofdstuk 3 weergegeven.

Tot slot geeft hoofdstuk 4 het voorstel tot wijziging van de regels bij vaststelling aan. In de bijlage zijn wijzigingskaarten van de gewijzigde verbeelding opgenomen.

In haar vergadering van 2 april heeft de commissie Fysieke Infrastructuur ingestemd met de voorstellen van het college omtrent beantwoording en aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, 3^e herziening. Uitzondering hierop vormt het voorstel van het college op zienswijze nr. 9. Over deze zienswijze heeft de commissie, mede naar aanleiding van de hoorzitting van 26 maart 2013, een afwijkend advies uitgebracht. Het advies van de commissie is toegevoegd aan de betreffende zienswijze in hoofdstuk 2.

1. Petrochemical Pipeline Services B.V., Postbus 1163, 6160 BD Geleen (brief d.d. 16 januari 2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Achterdijk 97 (C15).

Reclamant is eigenaar van een 8' leiding voor transport van vloeibare koolwaterstoffen (PRB-leiding), welke door het perceel Achterdijk 97 loopt. Conform de rekenmethodiek van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) heeft reclamant het persoonsgebonden risico (PR) en het invloedsgebied groepsrisico (GR) berekend. Voor het 10^{-6} /jaar PR geldt een zone van 13 m aan weerszijden van de leiding. Het invloedsgebied GR ligt 29 m aan weerszijden van de leiding. Reclamant verzoekt om, naast de reeds aangegeven belemmeringsstrook, ook de hartlijn van de leiding en de veiligheidszone voor het 10^{-6} PR op de verbeelding op te nemen. Tevens dient de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten in de regels te worden uitgesloten.

Beantwoording

De hartlijn wordt alsnog opgenomen op de verbeelding. Tevens wordt voor de PR 10^{-6} -contour een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding' opgenomen. In artikel 32 (Algemene aanduidingsregels) wordt opgenomen dat op deze gronden de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten niet is toegestaan.

Voorstel college

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de hartlijn van de leiding en een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone -leiding' opgenomen. In de regels wordt in artikel 32 (algemene aanduidingsregels) opgenomen dat ter plaatse van deze gebiedsaanduiding nieuwe kwetsbare objecten niet zijn toegestaan.

2. Asselbergs & Klinkhamer Advocaten, Postbus 301, 4870 AH Etten-Leur, namens Begron B.V. en Begron Beheer B.V. (brief d.d. 15 januari 2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Buitendijk 6B. Deze locatie in Noordhoek maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, 3^e herziening.

Met betrekking tot deze locatie is bij de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een keerwand en het afwijken van het vigerende bestemmingsplan, zodat het gebruik van de gronden als aannemersbedrijf mogelijk wordt gemaakt. Ten dienste hiervan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Reclamant verzoekt de gewenste wijziging mee te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied, 3^e herziening.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Buitengebied 3^e herziening worden alleen nieuwe ontwikkelingen meegenomen waarover door het college van burgemeester en wethouders een positief besluit is genomen. Over de gewenste ontwikkelingen op de locatie Buitendijk 6B heeft in principe negatieve besluitvorming plaatsgevonden, zijnde het weigeren van de realisatie van een betonnen keerwand, aangezien een categorie 3-bedrijf zich niet mag vestigen op deze locatie. In het buitengebied van Moerdijk worden alleen categorie 1- en 2-bedrijven toegestaan. Uitsluitend bestaande categorie 3-bedrijven worden specifiek bestemd. Nieuwe categorie 3-bedrijven zijn niet toegestaan. Om die reden wordt de locatie niet meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 3^e herziening.

Voorstel college

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Koch & Van den Heuvel Advocaten, Postbus 2005, 4800 CA Breda, namens J. Luijcx (brief d.d. 16 januari 2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Drogedijk 53 (A14).

Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding 'caravanstalling' voor de grote en kleine schuur op dit perceel en voor de open wagenberging. Deze activiteiten tasten naar het oordeel van reclamant het woon- en leefklimaat van omwonenden onevenredig aan als gevolg van geluidsoverlast en inbreuk op het landelijk karakter. De afgelopen jaren is een aantal gerechtelijke procedures gevoerd waarin deze bezwaren aan bod zijn gekomen. Reclamant is van oordeel dat deze bezwaren tegen de caravanstallingsactiviteiten nog steeds valide zijn. Naar het oordeel van reclamant kunnen caravanstallingsactiviteiten op dit perceel niet plaatsvinden zonder dat de overige opstallen (met name de kleine schuur en de open wagenberging) zijn gesloten c.q. gesloopt. Tevens is reclamant van mening dat het begrip 'caravanstalling' te ruim is geformuleerd en nergens (nader) wordt toegelicht. Overigens bevreemdt het reclamant dat de locatie in het verleden in het bestemmingsplan een agrarische bestemming had, terwijl deze nu bestemd wordt als 'Wonen-1' met als subbestemming 'caravanstalling'.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 13 december 2004, is de bestemming van de locatie gewijzigd naar Woondoeleinden met de subbestemming 'caravanstalling'. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is de bestemmingslegging in de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd. De subbestemming 'caravanstalling' is in deze 1^e herziening specifiek opgenomen voor de grote schuur. In de uitspraak van de Raad van State betreffende de 1^e herziening, is aangegeven dat de subbestemming 'caravanstalling' tevens op de kleine schuur en op de open wagenberging gelegd dient te worden. Deze uitspraak is verwerkt in de 3^e herziening.

Reclamant voert naar het oordeel van de gemeente in de zienswijze geen nieuwe argumenten aan op basis waarvan afgeweken kan worden van de uitspraak van de Raad van State. De gemeente is om die reden van oordeel dat het bestemmingsplan Buitengebied 3^e herziening een correcte vertaling is van de uitspraak van de Raad van State betreffende de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied inzake de locatie Drogedijk 53.

Voorstel college

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. M.A. van der Laan en J.C. van der Laan Mengelkamp, Drogedijk 55 Oudemolen (brief d.d. 15 januari 2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Drogedijk 53 (A14).

Reclamant maakt bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde wijziging waarbij de aanduiding 'caravanstalling' is toegekend aan de wagenberging en voert hier de volgende argumenten voor aan.

- Op 20 augustus 2007 is voor de illegaal verbouwde wagenberging een bouwvergunning afgegeven. In deze vergunning is door de gemeente gesteld dat de wagenberging zonder zijwanden gezien zou moeten worden als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, en dat het oorspronkelijke gebruik van het oude bouwwerk 'opslag eigen materiaal en materieel' ook in de nieuwe situatie van toepassing zou zijn. Door de eigenaar van het perceel is toentertijd een brief naar de gemeente gezonden waarin is aangegeven dat de wagenberging niet gebruikt zou worden voor caravanstalling.
- In het bestemmingsplan van de gemeente is gesteld dat alleen in bestaande gebouwen caravanstalling mogelijk kan zijn, dus in bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zou caravanstalling niet mogelijk kunnen zijn.
- De Raad van State heeft op 11 november 2009 uitspraak gedaan betreffende de wagenberging. In deze uitspraak heeft de Raad van State geoordeeld dat het onderzoek naar het beoogde gebruik van de wagenberging onzorgvuldig is geweest. Bij de recente uitspraak van 7 januari 2013 van de enkelvoudige kamer van de rechtbank Zeeland/West-Brabant heeft de rechtbank geoordeeld dat gezien jurisprudentie van de Raad van State 'valt aan te nemen dat het gebruik uitsluitend of mede betrekking heeft op andere doeleinden dan die, waarin de bestemming voorziet'.

Reclamant is van mening dat de wagenberging niet als caravanstalling kan worden bestemd, dat de bouwvergunning geweigerd had moeten worden en dat de wagenberging zelfs had moeten worden gesloopt.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 13 december 2004, is de bestemming van de locatie gewijzigd naar Woondoeleinden met de subbestemming 'caravanstalling'. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is de bestemmingslegging in de 1^e herziening van het bestemmingsplan gewijzigd. De subbestemming 'caravanstalling' is specifiek opgenomen op de grote schuur. In de uitspraak van de Raad van State betreffende de 1^e herziening is aangegeven dat de subbestemming 'caravanstalling' tevens op de kleine schuur en de wagenberging gelegd dient te worden. Deze uitspraak is verwerkt in de 3^e herziening. Reclamant voert naar het oordeel van de gemeente in de zienswijze geen nieuwe argumenten aan op basis waarvan afgeweken kan worden van de uitspraak van de Raad van State. De gemeente is om die reden van oordeel dat het bestemmingsplan Buitengebied 3^e herziening een correcte vertaling is van de uitspraak van de Raad van State betreffende de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied inzake de locatie Drogedijk 53.

Voorstel college

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Overwater Grondbeleid Adviesbureau bv, Postbus 5715, 3290 AA Strijen, namens P.Claassen en Claassen V.O.F. (brief d.d. 14 januari 2013)

Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Eerste Kruisweg 2 (A27). Reclamant geeft aan de vorm van het bouwvlak te willen veranderen. Reclamant verzoekt het bouwvlak aan de oostzijde te verruimen, waarbij de grens van het bouwvlak parallel aan de kippenschuur kan worden gelegd. Reclamant geeft aan dat deze verruiming gecompenseerd kan worden door op twee locaties gronden uit het bouwvlak te onttrekken. De schuur in de noordwesthoek van het bouwvlak heeft zijn functie verloren en kan buiten het bouwvlak gelaten worden. Aan de noordzijde van het bouwvlak ligt een strook grond onder de 380 kV hoogspanningsleiding. Aangezien de bouw mogelijkheden hier beperkt zijn, kan deze strook buiten het bouwvlak gelaten worden.

Beantwoording

De gemeente ziet geen bezwaar tegen de verandering van het bouwvlak, zolang het oppervlakte gelijk blijft.

Voorstel college

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de vorm van het bouwvlak gewijzigd, maar het totale oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk. Aan de oostzijde wordt het bouwvlak verruimd en aan de noord- en westzijde wordt het bouwvlak verkleind.

6. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen (brief d.d. 14 januari 2013)

Zienswijze

In het plangebied ligt een tweetal gastransportleidingen waarvan reclamant eigenaar is. Reclamant heeft geconstateerd dat deze gastransportleidingen niet op de verbeelding zijn weergegeven. Reclamant verzoekt de gemeente deze leidingen alsnog in het bestemmingsplan op te nemen. Voor de 40 bar-leiding dient een belemmeringstrook van 4 m aan weerszijden van de leiding te worden opgenomen. Voor de 80 bar-leiding dient een belemmeringstrook van 5 m aan weerszijden van de leiding te worden opgenomen. Tevens dient in de regels een bijbehorend artikel Leiding - Gas te worden opgenomen, waarvoor reclamant een tekstvoorstel bij de zienswijze heeft meegestuurd.

Beantwoording

Zoals uit de zienswijze meegestuurde kaartjes blijkt, kruist een 40 bar aardgastransportleiding de locatie Barlaaksedijk 7 en 9. De leiding met bijbehorende belemmeringstrook wordt op de verbeelding opgenomen. Tevens wordt in de regels een nieuw artikel 'Leiding - Gas' opgenomen.

Voorstel college

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding van de locatie Barlaaksedijk 7 en 9 wordt de 40 bar gastransportleiding opgenomen met bijbehorende belemmeringstrook. In de regels wordt een bijbehorend artikel opgenomen.

7. Krijger Advies, Postbus 319, 5110 AH Baarle-Nassau, namens A. Bom (brief d.d. 14 januari 2013)

Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Kadedijk 79 (A26).

Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding van het bouwvlak. Deze is zodanig op de verbeelding weergegeven dat een deel van de bestaande legale bebouwing buiten het bouwvlak valt. Reclamant verzoekt het bouwvlak zodanig vorm te geven dat deze bebouwing alsnog binnen het bouwvlak valt.

Beantwoording

De gemeente heeft vastgesteld dat de betreffende bebouwing legaal is opgericht en daarom binnen het bouwvlak gepositioneerd dient te worden. Dit is abusievelijk niet gedaan. Het bouwvlak wordt zodanig vergroot dat alle bestaande en legale bebouwing erbinnen valt.

Voorstel college

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak van de locatie Kadedijk 79 wordt in noordoostelijke richting vergroot, zodat alle bestaande en legale bebouwing erbinnen valt.

8. Den Hollander Advocaten, Postbus 50, 3240 AB Middelharnis, namens A. den Reijer (brief d.d. 16 januari 2013)

Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Krauwelsgors 2 (A38).

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming Agrarisch - Intensieve kwekerij, aangezien hiermee het glastuinbouwbedrijf onder het overgangsrecht gebracht wordt. Reclamant verzoekt de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw aan de locatie toe te kennen. Daarnaast maakt reclamant bezwaar tegen het ontbreken van de wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf. Reclamant geeft aan dat voor de continuïteit van het glastuinbouwbedrijf uitbreiding naar 3,5 ha glas noodzakelijk is.

Zowel in de Visie Buitengebied als de Visie Glastuinbouw, is aangemerkt dat alleen volwaardige glastuinbouwbedrijven in aanmerking komen voor uitbreiding van het areaal glas. Het enige criterium dat voor 'volwaardigheid' gegeven wordt, is een minimum oppervlak van 0,5 ha glas. Aangezien de huidige oppervlakte van het bedrijf aan de Krauwelsgors 2 ongeveer 0,7 ha glas betreft, is de oppervlakte voldoende om aangemerkt te worden als een volwaardig agrarisch bedrijf. Anders dan in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is vermeld, is uitbreiding van het areaal glas dan ook niet in strijd met het gemeentelijk beleid. In de twee adviezen van de AAB is verder ten onrechte niet getoetst aan het continuïteitsvereiste. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat uitbreiding alleen toegestaan is, indien deze noodzakelijk is voor de continuïteit van een bedrijf. Volgens reclamant bestaat er geen twijfel over dat het vergroten van de oppervlakte glas noodzakelijk is om te kunnen blijven voortbestaan. Zonder vergroting van het glas is er geen toekomstperspectief.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de gemeente een nieuw advies aangevraagd bij de AAB. Hierin is getoetst of sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en of uitbreiding van het glas noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf.

In het advies van 20 februari 2013 wordt geconcludeerd dat:

- per saldo bij de teelt van komkommers in de bestaande kas, er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- uitbreiding van het areaal glas niet noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf.

De AAB geeft aan dat op de locatie, in de bestaande kas, een volwaardig glastuinbouwbedrijf mogelijk is. De gemeente wil dit dan ook mogelijk maken in het bestemmingsplan. Op de kas wordt dan ook de aanduiding 'glastuinbouw' opgenomen. In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse, naast de intensieve kwekerij, tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan. Volgens de AAB is uitbreiding van het areaal glas niet noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf. In het bestemmingsplan 3^e herziening Buitengebied worden dan ook geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

Voorstel college

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de bestaande kas en bijbehorende bedrijfsgebouwen wordt de aanduiding 'glastuinbouw' toegekend. Deze aanduiding wordt tevens in de bestemmingsomschrijving van artikel 6 (Agrarisch - Intensieve kwekerij) opgenomen.

9. ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens A.D.M. Krijnen (brief d.d. 8 januari 2013)

Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Markdijk 5-8 (A18).

Reclamant heeft in 1999 de kadastrale percelen F301 (woning), F302 (tuin) en F1004 in eigendom verkregen. Op perceel F1004 is sinds 1920 een houten schuur aanwezig. Niet bekend is of hiervoor een vergunning is verleend. Tijdens de inventarisatie in het buitengebied in 2005-2006 is aan reclamant geen bericht verzonden dat voor de schuur geen vergunning was verleend. In het bestemmingsplan Buitengebied 3^e herziening is deze schuur opgenomen binnen het bouwvlak Wonen - 1.

Reclamant maakt bezwaar tegen de in de regels opgenomen bouwregels voor de bestemming Wonen - 1. Hierin is gesteld dat alle aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen tezamen maximaal 80 m² mogen bedragen. Bij de woning is, exclusief de genoemde houten schuur, reeds 75 m² aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig. Reclamant verzoekt daarom, net als op het perceel Slobbegorsedijk 15 in Heijningen, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra bouwmogelijkheden' op te nemen.

Beantwoording

De betreffende houten schuur is een restant van een oorspronkelijk bouwwerk dat onderdeel uitmaakte van het naastgelegen agrarische bedrijf. De rest van het oorspronkelijke bouwwerk is in 1986 gesloopt, toen een vergunning is verleend voor de bouw van een dubbele garage gelegen voor de houten schuur. In 1999 heeft reclamant de gronden met daarop de houten schuur aangekocht. In 2010 is reclamant zonder de vereiste toestemming (omgevingsvergunning) gestart met de sloop en herbouw van de houten schuur. Aangezien daarbij afwijkende maatvoeringen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie zijn aangehouden, kan van overgangsrecht geen sprake zijn.

Het oppervlak aan legale bebouwing bij de woonbestemming bedraagt reeds 88 m², hetgeen al meer is dan de toegestane maximale omvang van aan- en bijgebouwen bij woningen. Met de herbouwde schuur zal het maximale oppervlak overschreden worden. Tevens overschrijdt de schuur de maximale bouwhoogte van aan- en bijgebouwen bij een woning.

De gemeente is van oordeel dat het perceel Markdijk 5 wegens aankoop van extra gronden en opstallen, voorheen behorende bij naastgelegen agrarisch bedrijf, in strijd is geraakt met de bouwregels van het bestemmingsplan. Extra bouwmogelijkheden kunnen daarom niet worden toegekend.

Voorstel college

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Advies Commissie Fysieke Infrastructuur

In afwijking van het college is de commissie van mening dat ter plaatse van het perceel Markdijk 5-8 wel meer erfbebouwing dan de gebruikelijke 80 m² van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan. Hierbij is in overweging genomen dat de betwiste schuur als sinds 1920 op het perceel aanwezig is. De zienswijze dient te worden gehonoreerd en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Den Hartog B.V. Postbus 5, 2964 ZG Groot-Ammers (brief d.d. 10 januari 2013)

Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op de locatie Oudemolensedijk 9 (C3).

Reclamant heeft bezwaar tegen de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om op de locatie een verkooppunt voor motorbrandstoffen te realiseren. Hiervoor draagt reclamant de volgende argumenten aan.

- Na een DPO in 2006 is geconcludeerd dat er aan de westzijde van Fijnaart slechts ruimte is voor één nieuwe aanbieder van motorbrandstoffen. De drie tankstations in Fijnaart, inclusief het nog te realiseren station aan de Molenstraat, bieden voldoende capaciteit om te voldoen aan de vraag binnen het verzorgingsgebied. Dit wordt in de nieuwe DPO (juni 2010) en de herbeoordeling door RBOI nogmaals bevestigd. Er wordt vanuit gegaan dat er bij het tankstation aan de Oudemolensedijk alleen omzet gegenereerd zal worden door het aantrekken van verkeer van buiten het verzorgingsgebied. Hoewel de omzetgegevens in deze stukken doen vermoeden dat het vestigen van een tankstation nabij de Aldi geen invloed zou hebben op de omzet bij de omliggende tankstations, zal dit wel degelijk een negatieve invloed hebben. Het is namelijk uitgesloten dat op het nieuw te vestigen tankstation uitsluitend klanten van de Aldi zullen tanken die toevloeien van buiten het verzorgingsgebied.
- Volgens reclamant wordt niet voldaan aan een goede ruimtelijke onderbouwing, aangezien uit het DPO blijkt dat er geen behoefte bestaat aan een vierde tankstation in het verzorgingsgebied.
- De beoogde ontwikkeling is in strijd met artikel 11.6 van de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant. Krachtens dit artikel is het niet toegestaan dat de beoogde ontwikkeling leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven. Daarnaast mag de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m². Het tankstation heeft een verkoopvloeroppervlak van 240 m².

Beantwoording

In opdracht van de initiatiefnemer is in de periode 2007-2010 in een aantal onderzoeken verkend welke mogelijkheden er zijn voor vestiging van een nieuw verkooppunt voor motorbrandstoffen en welke gevolgen dit heeft voor het voorzieningenniveau (zie Distributie planologisch onderzoek Fijnaart 2006, Haalbaarheidsonderzoek Tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart d.d. 1 augustus 2007, Aanvulling op Haalbaarheidsonderzoek Tankstation Oudemo-

lensedijk 9 Fijnaart d.d. 18 mei 2009 en Distributief Planologisch Onderzoek Tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart d.d. 21 juni 2010). In genoemde onderzoeken is onderbouwd en geconcludeerd dat:

- het nieuwe tankstation in belangrijke mate extra volume af kan zetten aan consumenten die afkomstig zijn van buiten het primaire verzorgingsgebied van Fijnaart, te weten passanten op de rijksweg A59 en bezoekers aan Aldi/Koopcentrum;
- er geen sprake zal van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in het verzorgingsgebied, omdat zowel in de huidige als in de nieuwe marktsituatie sprake is van een vraagoverschot, waarmee aan het benodigde afzetvolume voldaan kan worden;
- het nieuwe tankstation grotendeels zijn 'eigen' markt creëert en deze markt van een dusdanige omvang is dat de situatie 'markt in evenwicht' voldoende blijft bestaan.

Op basis van bovengenoemde onderzoeken is de gemeente Moerdijk van oordeel dat er voldoende marktruimte is voor de vestiging van een onbemand verkooppunt voor motorbrandstoffen op de locatie Oudemolensedijk 9 te Fijnaart. Hiermee is voldaan aan de eisen die aan de onderbouwing van dit initiatief gesteld zijn door de provincie en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het oordeel van reclamant dat het vestigen van een tankstation bij de Aldi een negatieve invloed zal hebben op de omzet van de bestaande omliggende tankstations, is naar het oordeel van de gemeente in deze niet relevant.

De gemeente is van oordeel dat in voldoende mate is aangetoond dat de vestiging van een nieuw tankstation distributieplanologisch verantwoord is en dat derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt aangetekend dat in het verzorgingsgebied thans feitelijk sprake is van twee tankstations omdat het tankstation aan de Molenstraat nog niet aanwezig is. Overigens wordt verwezen naar de bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegde bijlage.

Artikel 11.6 van de Verordening Ruimte 2012 ziet op niet-agrarische ontwikkelingen en specifiek op het voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is hier geen sprake. Het betreft een zelfstandige ontwikkeling en geen uitbreiding van een bestaande niet-agrarische ontwikkeling.

Voorstel college

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (brief d.d. 14 januari 2013)

Zienswijze

Voor de leesbaarheid is de reactie van de provincie integraal opgenomen en wordt per onderdeel voor zover relevant een beantwoording gegeven.

Planbeschrijving

Dit bestemmingsplan is deels een reparatieplan, namelijk voor de bestemmingen waaraan Gedeputeerde Staten destijds goedkeuring hebben onthouden, en deels voorziet het in de herbestemming van VAB-locaties en in een aantal overige nieuwe ontwikkelingen. Zowel de reparaties (15 locaties/percelen), als de VAB-locaties en de nieuwe ontwikkelingen hebben betrekking op verspreid over het buitengebied liggende locaties. Ten slotte bevat het bestemmingsplan (flexibiliteits)regels om extra ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Vooroverleg

Bij brief van 27 september 2012, kenmerk C2078220, heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast hebben wij in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het vaststellen van het ontwerp ambtelijk overleg gevoerd over de provinciale belangen die in het geding zijn.

Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De SVRO is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 1 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 (Vr) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. De Verordening vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's. Ten aanzien van de volgende thema's zijn wij van mening dat (op onderdelen) het ontwerp in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Algemeen

Dit bestemmingsplan bevat naast een aantal nieuwe ontwikkelingen ook reparaties naar aanleiding van uitspraken van de Raad van State en heroverwegingen van ons inzake het uit 2004 stammende bestemmingsplan Buitengebied. Ook ten aanzien van deze reparaties geldt de Verordening ruimte 2012 als toetsingskader.

Thema: Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De Verordening ruimte kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied waar onze opmerkingen in relatie tot onderhavig bestemmingsplan op terug te voeren zijn:

- zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1);
- kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2).

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De Verordening ruimte verstaat onder de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit dat bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel als mogelijk gebruik wordt gemaakt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan al bebouwing is toegestaan. Daarnaast gaat dit principe er vanuit dat rekening wordt gehouden met de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor de naastgelegen gronden en de omgeving (swaarden). Bovendien dient de omvang van de beoogde ontwikkelingen en de daarbij behorende verkeersaantrekkende en/of publieksaantrekkende werken te passen in de omgeving. De toelichting van een bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 2.1 Vr. Daarnaast stelt de Vr een onderbouwing verplicht zoals ten aanzien van agrarische ontwikkelingen (bijvoorbeeld Hoofdstukken 6, 8 en 9 Vr) en niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (Hoofdstuk 11 Vr).

Beantwoording

Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (uitgezonderd de locatie Oudemolensdijk 9) hebben betrekking op locaties waarop ingevolge het vigerende bestemmingsplan reeds bebouwing is toegestaan. In enkele gevallen

betreft het een uitbreiding van de bestaande bebouwing die noodzakelijk is voor een duurzame voortzetting van de activiteiten die hier reeds plaatsvinden. Bij het beoordelen van deze ontwikkelingen door de gemeente is steeds de vraag aan de orde geweest of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met aanwezige waarden en belangen op of nabij de betrokken locatie. De door de provincie genoemde onderwerpen, zoals de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor de naastgelegen gronden en de omgeving (swaarden) en de omvang van de beoogde ontwikkeling en de daarbij behorende verkeersaantrekkende en/of publieksaantrekkende werking, hebben wij daarbij betrokken.

Wij verwijzen ter zake naar de ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage deel uitmaken van de toelichting van het bestemmingsplan. Wij hebben deze ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld en getoetst aan het vigerende gemeentelijk beleid zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied na 2^e herziening. Daarnaast hebben wij de beoogde ontwikkeling getoetst aan het van toepassing zijnde provinciale beleid. Wij stellen daarbij vast dat de Verordening ruimte 2012 eerst sinds 11 mei 2012 van kracht is en dat de door ons beoordeelde ruimtelijke onderbouwingen van eerdere datum zijn.

De gemeente:

- *stelt vast dat de beoogde ontwikkelingen op perceelsniveau plaatsvinden en kleinschalig van omvang en inhoud zijn;*
- *is van oordeel dat gegeven deze omstandigheid in redelijkheid invulling is en wordt gegeven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.*

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Verordening ruimte dat ingeval van een ruimtelijke ontwikkeling er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld, dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze plicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel (zoals uitbreiding van een bouwblok).

In het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) worden hierover met de regio West-Brabant afspraken gemaakt. In een aantal gevallen ontbreekt in de onderbouwing (inzicht in) de benodigde kwaliteitsverbetering en een verantwoording hoe de (concept)afspraken in de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling concreet zijn uitgewerkt. Verder dient de benodigde kwaliteitsverbetering geborgd te zijn door middel van onder andere een anterieure overeenkomst.

Of in al de gevallen, dat sprake is van reparatie, kwaliteitsverbetering noodzakelijk is kan mede aan de hand van de verantwoording worden beoordeeld. Omdat de ruimtelijke onderbouwing van de reparaties (A), de VAB's (B) en de nieuwe ontwikkelingen (C) geen verantwoording bevatten zoals beschreven in artikel 2.1 en 2.2 Vr beschouwen wij dit als een tekortkoming.

Beantwoording

Zoals aangegeven in onze reactie op de overlegreactie van de provincie, heeft de gemeente bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van nieuwe ontwikkelingen de door de provincie genoemde gebiedskwalificatie (EHS, Groenblauwe mantel en Agrarisch gebied) betrokken. Waar dat naar het oordeel van de gemeente mogelijk en passend is, zijn in het geval van nieuwe ontwikkelingen en ter zake van de VAB-locaties overeenkomsten gesloten met eigenaren en initiatiefnemers, ten einde een gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap zeker te stellen. De gemeente zal in het kader van een actief handhavingsbeleid zorg dragen voor het uitvoeren van deze overeenkomsten.

In juli 2011 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' (artikel 2.2 van de Verordening Ruimte) in werking getreden. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) zijn in 2012 afspraken gemaakt over de nadere uitwerking en toepassing hiervan. In lijn met de

'Handreiking over kwaliteitsverbetering' is geconstateerd dat er ruimte moet zijn voor lokaal maatwerk bij gemeenten. In de gemaakte afspraken is tevens een categorisering voorgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van een ruimtelijke ontwikkeling.

In het RRO worden momenteel de afspraken nader uitgewerkt en vastgelegd. Geconcludeerd is dat vaststelling van gemeentelijke regelingen op lokaal niveau zal gebeuren. De gemeente Moerdijk is op hoofdlijnen akkoord met de voorgestelde categorisering. Voorop staat dat per ontwikkeling een afweging mogelijk moet zijn en maatwerk geboden kan worden. Voor de dagelijkse praktijk is in het RRO afgesproken dat al met de afspraken gewerkt kan worden. De volgende categorie-indeling, met bijbehorende landschappelijke tegenprestatie wordt toegepast.

impact ruimtelijke ontwikkeling	landschappelijke tegenprestatie
<i>géén of verwaarloosbare impact</i>	<i>geen</i>
<i>beperkte impact</i>	<i>landschappelijke inpassing</i>
<i>aanzienlijke impact</i>	<i>landschappelijke inpassing plus</i>

In de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied, 3^e herziening is bij de voorgenomen ontwikkelingen rekening gehouden met kwaliteitsverbetering van het landschap. In de toelichting van het bestemmingsplan, alsmede de bijbehorende bijlagen (Beleidskader VAB) wordt melding gemaakt van eventuele landschappelijke inpassing dan wel ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen waar dit gezien de impact wenselijk is. Afspraken hierover zijn, waar nodig, met initiatiefnemers vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

Voor locaties waar een reparatie van de regeling plaatsvindt of waar het goedkeuringsbesluit verwerkt wordt (A-locaties) is het volgende van belang.

Op deze locaties is de Verordening ruimte niet van toepassing. Het betreft een reparatie van locaties uit de 1^e herziening waaraan goedkeuring is onthouden en waarbij voor sommige locaties eerst in 2011 uitspraak is gedaan door de Raad van State. De reparatie ziet dus op het goedkeuringsbesluit van de provincie. Tevens betreft het een aantal locaties die in het bestemmingsplan Buitengebied 2004 verkeerd zijn bestemd, maar waar de aanwezige bebouwing wel legaal is vergund. Het betreft in deze gevallen dus geen 'ruimtelijke ontwikkelingen'. De bestemmingslegging heeft naar het oordeel van de gemeente geen tot nauwelijks landschappelijke invloed.

Voor de VAB locatie (B-locaties en relevante A-locaties) is het volgende van belang.

Het gemeentelijk VAB beleid is in overleg met provincie opgesteld en vertaald in de wijzigingsbevoegdheid die in de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. Ten aanzien hiervan heeft de provincie geen aanwijzing gegeven.

Voor de VAB-locaties (B-locaties) heeft de gemeente met de initiatiefnemers afspraken gemaakt over kwaliteitsverbetering en anterieure overeenkomsten gesloten. Hier is sprake van landschappelijke inpassing. Het betreft hier locaties waar geen nieuwe bouwmogelijkheden worden geboden, sterker nog, deze nemen af doordat bouwsteden worden verwijderd en gronden worden omgezet naar wonen in combinatie met tuin of agrarisch onbebouwd.

Deze tekortkoming en daarmee de strijdigheid met de Verordening geldt voor de volgende locaties:

A. Reparaties

Ten aanzien van de te repareren plandelen merken wij, nog afgezien van de hierboven geconstateerde manco's (verantwoording zoals bedoeld in artikel 2.1 Vr en de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 2.2 Vr) verder het volgende op:

Krekdijk 15 Standdaarbuiten (A31)

- Niet duidelijk is in hoeverre de bedrijfsbestemming (o.a. opslag) realistisch is. Ook uit de reactie van de gemeente naar aanleiding van het vooroverleg wordt niet duidelijk of opslag ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Wanneer daarvan geen sprake is, dan dient een groot deel van de bebouwing (circa 1.000 m²) aangemerkt te worden als overtollige bebouwing. Zonder inzicht hierin voldoet het bestemmingsplan niet aan het gestelde in artikel 11.1, lid 4 Vr.

Beantwoording

De gemeente heeft gesprekken gevoerd met de eigenaar van de locatie over de gewenste functie en het gewenste gebruik van de schuren. Hieruit is naar voren gekomen dat opslag van goederen de meest gewenste functie en gebruik is. De gemeente is van oordeel dat opslag een passende en realistische functie voor de bestaande schuren is. Een ander gebruik is voor de gemeente geen optie om welke reden in de regeling is opgenomen dat uitsluitend een opslagbedrijf is toegestaan. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat sloop van de bestaande bebouwing geen realistische optie is gegeven de hiermee gepaard gaande kapitaalsvernietiging waar geen compensatie tegenover staat. Tot slot kan een bestemmingsplan de daadwerkelijke uitvoering van de opgenomen bestemming nooit afdwingen.

Oudendijk 6 Standdaarbuiten (A32)

- Dit betreft een VAB die bestemd is voor wonen, maar zonder dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse is circa 275 m² aan bijgebouwen aanwezig. De schuur van 220 m² ligt op enige afstand van het woonhuis. Ook uit de reactie van de gemeente naar aanleiding van het vooroverleg wordt niet duidelijk of opslag ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Wanneer daarvan geen sprake is dan dient een deel van de bebouwing aangemerkt te worden als overtollige bebouwing. Zonder inzicht hierin voldoet het bestemmingsplan niet aan het gestelde in artikel 11.1, lid 4 Vr.

Beantwoording

De gemeente heeft gesprekken gevoerd met de eigenaar van de locatie over de gewenste functie en het gewenste gebruik van de schuur. Hieruit is naar voren gekomen dat opslag van goederen de meest gewenste functie en gebruik is. De gemeente is van oordeel dat opslag een passende en realistische functie voor de schuren is. Een ander gebruik is voor de gemeente geen optie om welke reden in de regeling is opgenomen dat ter plaatse uitsluitend opslag is toegestaan. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat sloop van de bestaande bebouwing geen realistische optie is gegeven de hiermee gepaard gaande kapitaalsvernietiging waar geen compensatie tegenover staat. Tot slot kan een bestemmingsplan de daadwerkelijke uitvoering van de opgenomen bestemming nooit afdwingen.

Hazeldonkse Zandweg 109 Zevenbergen (A37)

- Op dit perceel wordt een agrarisch bouwvlak omgezet naar wonen (en deels de gebiedsbestemming 'agrarisch'). Uit de verantwoording maken wij op dat er geen sloop plaatsvindt. Gelet op de beperkte omvang aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (1 gebouw van 275 m²) en de locatie, achten wij de handhaving van dit bijgebouw aanvaardbaar mits aangetoond wordt dat de functie opslag ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

Beantwoording

De gemeente heeft gesprekken gevoerd met de eigenaar van de locatie over de gewenste functie en het gebruik van het gebouw. Hieruit is naar voren gekomen dat opslag van goederen de meest gewenste functie en gebruik is. De gemeente is van oordeel dat opslag een passende en realistische functie voor het gebouw is. Een ander gebruik is voor de gemeente geen optie om welke reden in de regeling is opgenomen dat ter plaatse uitsluitend opslag is

toegestaan. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat sloop van de bestaande bebouwing geen realistische optie is gegeven de hiermee gepaard gaande kapitaalsvernietiging waar geen compensatie tegenover staat. Een bestemmingsplan kan de daadwerkelijke uitvoering van de opgenomen bestemming nooit afdwingen.

Molenweg 6 Langeweg (A40)

- Dit betreft de omzetting van een VAB in een woonbestemming en deels een gebiedsbestemming ('agrarisch'), waarbij alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (kassen) zijn gesloopt. Wij constateren dat het voor wonen bestemde bestemmingsvlak nog erg groot is en daarmee zonder dat daarvoor een verantwoording wordt gegeven onvoldoende invulling wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 2.1 Vr.

Beantwoording

De bestemming Wonen is afgestemd op het huidige gebruik van de gronden voor de woning. De gemeente is van oordeel dat verdere inperking van het bouwvlak niet noodzakelijk is, omdat gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' in geen geval mogen worden uitgebreid.

B. VAB-locaties

De hieronder genoemde ontwikkelingen geven ons aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij constateren dat vrijwel alle VAB's worden omgezet van een agrarische bedrijfslocatie naar wonen zonder dat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt zoals bedoeld in artikel 11, lid 4b en invulling wordt gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 2.1 Vr. en kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2 Vr. Het plan bevat weliswaar een toelichting, waarbij de gemeente refereert aan het VAB-beleid uit 2010, maar waarin onvoldoende wordt verantwoord waarom de overtollige voormalige bedrijfsgebouwen niet worden gesloopt. De motivering voldoet niet aan artikel 11.1, lid 4b Vr.

Uitzondering op de plicht om te slopen, kan gemaakt worden wanneer de voormalige bedrijfsbebouwing een passende herbestemming kan krijgen, die voldoet aan artikel 11.6 Vr. In de meeste gevallen wordt gekozen voor de functie van (statische) opslag, maar uit de beschrijving blijkt niet dat het om een realistische en uitvoerbare bestemming gaat. Het enkel vaststellen van deze functie, zonder dat inzicht wordt gegeven in het realiteitsgehalte daarvan, achten wij onvoldoende. Wij zijn van mening dat ook deze aspecten onderdeel dienen te zijn van de verantwoording volgens de Vr en het daarop afgestemde beleidskader van april 2010.

In enkele gevallen wordt handhaving van bebouwing gebaseerd op de cultuurhistorische waarde. Wij achten het op zichzelf passen in de Vr om bebouwing met cultuurhistorische waarde te behouden, maar dan gaan wij ervan uit dat deze waarden en de bescherming daarvan blijken uit de bestemmingsregels.

In veel situaties wordt de woonbestemming gelegd op het gehele VAB of een groot deel daarvan. Wij zijn van mening dat bij herbestemming en sloop van overtollige bebouwing het voor wonen bestemde perceel beperkt kan worden ten opzichte van het voormalige agrarische bouwperceel en de bebouwing geconcentreerd wordt. Verder constateren wij dat ook uit de rapportage van de gemeente blijkt dat de te handhaven bebouwing kwalitatief matig is. Het landschappelijk inpassen van de te handhaven bebouwing kan niet in de plaats komen van de voorwaarde van artikel 11.1, lid 4 om overtollige bebouwing te slopen.

Beantwoording

De beoordeling door de gemeente van de VAB-locaties heeft plaatsgevonden op basis van de

gemeentelijke nota Beleidskader VAB d.d. 16 april 2010, dat verankerd is in de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze 2^e herziening is met de uitspraak van de Raad van State van 1 juli 2011 in werking getreden en onherroepelijk. In het Beleidskader VAB en in het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening is naar het oordeel van de gemeente ten volle rekening gehouden met de hoofduitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid, zijnde bevordering van ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. In de analyse en toetsing van de VAB-locaties is in alle gevallen de vraag aan de orde geweest of en in welke mate sloop van bestaande bebouwing noodzakelijk of gewenst is en de vraag welke inrichtingsmaatregelen gewenst zijn, gericht op het versterken van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Voor de VAB-locaties die deel uitmaken van de 3^e herziening, heeft de gemeente overeenkomsten gesloten met de betrokken eigenaren, teneinde zeker te stellen dat noodzakelijke sloop van bebouwing en de gewenste landschappelijke kwaliteitsverbetering daadwerkelijk plaatsvindt.

Deze opmerkingen hebben betrekking op de volgende VAB-ontwikkelingen:

Tweede Kruisweg 2 Fijnaart (B3)

- Op deze locatie blijft circa 360 m² aan bijgebouwen gehandhaafd ten behoeve van opslag. Niet duidelijk is of er sprake is van een realistische bestemming, die ook werkelijk wordt ingevuld.

Beantwoording

De gemeente heeft gesprekken gevoerd met de eigenaar van de locatie over de gewenste functie en het gebruik van de bijgebouwen. Hieruit is naar voren gekomen dat opslag van goederen de meest gewenste functie en gebruik is. De gemeente is van oordeel dat opslag een passende en realistische functie voor de schuren is. Een ander gebruik is voor de gemeente geen optie om welke reden in de regeling is opgenomen dat ter plaatse uitsluitend opslag is toegestaan. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat sloop van de bestaande bebouwing geen realistische optie is gegeven de hiermee gepaard gaande kapitaalsvernietiging waar geen compensatie tegenover staat. Tot slot kan een bestemmingsplan de daadwerkelijke uitvoering van de opgenomen bestemming nooit afdwingen.

Dikkendijk 2 Zevenbergen (B4)

- Op deze locatie zijn naast de woning een grote schuur (357 m²) en diverse aanbouwen (452 m²) aanwezig. Uit de verantwoording blijkt dat de schuur en bebouwing achter de woning gehandhaafd blijven. Niet duidelijk is om welke oppervlak aan bebouwing het gaat en of er sprake is van een realistische bestemming, die ook werkelijk wordt ingevuld.

Beantwoording

Alleen de grote schuur van 357 m² mag behouden worden ten dienste van opslag. Twee kleine gebouwen achter de woning mogen behouden worden als bijgebouw bij de woning. De aanbouwen van 452 m² dienen geheel te worden veranderd naar bouwwerk, geen gebouw zijnde, en mogen niet ten dienste van opslag worden gebruikt. Deze zaken zijn vastgelegd in een overeenkomst met de eigenaar.

De gemeente heeft gesprekken gevoerd met de eigenaar van de locatie over de gewenste functie van de schuur. Hieruit is naar voren gekomen dat opslag van goederen de meest gewenste functie is. De gemeente is van oordeel dat opslag een passende en realistische functie voor de schuren is. Een ander gebruik is voor de gemeente geen optie om welke reden in de regeling is opgenomen dat ter plaatse uitsluitend opslag is toegestaan. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat sloop van de bestaande bebouwing geen realistische optie is ge-

geven de hiermee gepaard gaande kapitaalsvernietiging waar geen compensatie tegenover staat.

Tot slot kan een bestemmingsplan de daadwerkelijke uitvoering van de opgenomen bestemming nooit afdwingen.

Achterdijk 147 Zevenbergschen Hoek (B5)

- Op deze locatie blijft naast de woning een loods (300 m²) gehandhaafd met opslag als functie. Voor deze loods geldt hetzelfde als ten aanzien van B.3 opgemerkt is.

Beantwoording

De gemeente heeft gesprekken gevoerd met de eigenaar van de locatie over de gewenste functie en gebruik van de loods. Hieruit is naar voren gekomen dat opslag van goederen de meest gewenste functie en gebruik is. De gemeente is van oordeel dat opslag een passende en realistische functie voor de schuren is. Een ander gebruik is voor de gemeente geen optie om welke reden in de regeling is opgenomen dat ter plaatse uitsluitend opslag is toegestaan. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat sloop van de bestaande bebouwing geen realistische optie is gegeven de hiermee gepaard gaande kapitaalsvernietiging waar geen compensatie tegenover staat. Tot slot kan een bestemmingsplan de daadwerkelijke uitvoering van de opgenomen bestemming nooit afdwingen.

Bloemendaalse Zeedijk 47 Zevenbergschen Hoek (B6)

- Op deze locatie zijn een woning met een grote schuur (365 m²) en diverse aan- en uitbouwen (547 m²) aanwezig. Naast statische opslag is voor de schuur een gedoogbeschikking voor caravanstalling afgegeven. Dit laat onverlet dat daarnaast redelijk veel bebouwing gehandhaafd blijft zonder dat de toekomstige functie daarvan is verantwoord.

Beantwoording

De gemeente heeft gesprekken gevoerd met de eigenaar van de locatie over de gewenste functie en gebruik van de schuur. Hieruit is naar voren gekomen dat opslag van goederen de meest gewenste functie en gebruik is. De gemeente is van oordeel dat opslag een passende en realistische functie voor de schuren is. Een ander gebruik is voor de gemeente geen optie om welke reden in de regeling is opgenomen dat ter plaatse uitsluitend opslag is toegestaan. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat sloop van de bestaande bebouwing geen realistische optie is gegeven de hiermee gepaard gaande kapitaalsvernietiging waar geen compensatie tegenover staat. Tot slot kan een bestemmingsplan de daadwerkelijke uitvoering van de opgenomen bestemming nooit afdwingen.

Driehoefijzerstraat 86 Zevenbergschen Hoek (B7)

- Op deze locatie is naast een woning een grote schuur (304 m²) aanwezig. Voor deze locatie geldt hetzelfde als wij hebben gesteld bij B.3.

Beantwoording

De gemeente heeft gesprekken gevoerd met de eigenaar van de locatie over de gewenste functie en gebruik van de schuur. Hieruit is naar voren gekomen dat opslag van goederen de meest gewenste functie en gebruik is. De gemeente is van oordeel dat opslag een passende en realistische functie voor de schuren is. Een ander gebruik is voor de gemeente geen optie om welke reden in de regeling is opgenomen dat ter plaatse uitsluitend opslag is toegestaan. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat sloop van de bestaande bebouwing geen realistische optie is gegeven de hiermee gepaard gaande kapitaalsvernietiging waar geen compensatie tegenover staat. Tot slot kan een bestemmingsplan de daadwerkelijke uitvoering van de opgenomen bestemming nooit afdwingen.

Eerste Kruisweg 7 Standdaarbuiten (B8)

- Op deze locatie blijft naast een woning met aanbouw de bouwmogelijkheid voor de grote schuur (510 m²) gehandhaafd. Door een calamiteit zijn beide schuren, van 510 m² respectievelijk 56 m² verdwenen, maar de grote schuur mag weer worden herbouwd ten behoeve van opslag. Voor deze locatie geldt hetzelfde als wij hebben gesteld bij B.3.

Beantwoording

De gemeente heeft gesprekken gevoerd met de eigenaar van de locatie over de gewenste functie en gebruik van de schuur. Hieruit is naar voren gekomen dat opslag van goederen de meest gewenste functie en gebruik is. De gemeente is van oordeel dat opslag een passende en realistische functie voor de schuur is. Een ander gebruik is voor de gemeente geen optie om welke reden in de regeling is opgenomen dat ter plaatse uitsluitend opslag is toegestaan. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat sloop van de bestaande bebouwing geen realistische optie is gegeven de hiermee gepaard gaande kapitaalsvernietiging waar geen compensatie tegenover staat. Tot slot kan een bestemmingsplan de daadwerkelijke uitvoering van de opgenomen bestemming nooit afdwingen.

C. Nieuwe ontwikkelingen

Ten aanzien van de volgende ontwikkelingen voldoet het bestemmingsplan niet aan de Vr:

Oudemolensedijk 9 Fijnaart (C3)

- Dit betreft de nieuwvestiging van een tankstation buiten bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling is strijdig met artikel 2.1 Verordening ruimte. Het commentaar van de gemeente op de vooroverlegreactie en het overleg, geven geen aanleiding tot een andere conclusie dan dat deze ontwikkeling strijdig is om reden zoals hierboven verwoord.

Beantwoording

De vestiging van een onbemand verkooppunt voor motorbrandstoffen op de locatie Oudemolensedijk 9 te Fijnaart is reeds lange tijd onderwerp van onderzoek, overleg en juridisch-planologische planvorming.

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk 2004

In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk 2004 is de locatie Oudemolensedijk 9 bestemd voor detailhandel en voor de vestiging van een verkooppunt voor motorbrandstoffen. Hiervoor is de nadere aanwijzing (vm) opgenomen.

In hun goedkeuringsbesluit d.d. 11 juli 2005 onthouden GS goedkeuring aan de nadere aanwijzing (vm). Reden hiervoor is dat naar het oordeel van GS de gemeente onvoldoende heeft onderzocht wat de gevolgen zijn van het verkooppunt voor de lokale verzorgingsstructuur.

In de beroepsprocedure is ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van oordeel (zie de uitspraak van 24 januari 2007) dat een nader onderzoek naar de gevolgen van een nieuw verkooppunt voor motorbrandstoffen voor het voorzieningenniveau noodzakelijk is en dat GS terecht goedkeuring hebben onthouden aan de nadere aanwijzing verkooppunt voor motorbrandstoffen (vm).

Distributie Planologisch Onderzoek

In opdracht van de initiatiefnemer is in de periode 2007-2010 in een aantal onderzoeken verkend welke mogelijkheden er zijn voor vestiging van een nieuw verkooppunt voor motorbrandstoffen en welke gevolgen dit heeft voor het voorzieningenniveau (zie Distributie planologisch onderzoek Fijnaart 2006, Haalbaarheidsonderzoek Tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart d.d. 1 augustus 2007, Aanvulling op Haalbaarheidsonderzoek Tankstation Oudemo-

lensedijk 9 Fijnaart d.d. 18 mei 2009 en Distributief Planologisch Onderzoek Tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart d.d. 21 juni 2010)

In genoemde onderzoeken is onderbouwd en geconcludeerd dat:

- *het nieuwe tankstation in belangrijke mate extra volume af kan zetten aan consumenten die afkomstig zijn van buiten het primaire verzorgingsgebied van Fijnaart, te weten passanten op de rijksweg A59 en bezoekers aan Aldi/Koopcentrum;*
- *er geen sprake zal van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in het verzorgingsgebied omdat zowel in de huidige als in de nieuwe marktsituatie sprake is van een vraagoverschot, waarmee aan het benodigde afzetvolume voldaan kan worden;*
- *het nieuwe tankstation grotendeels zijn 'eigen' markt creëert en deze markt van een dusdanige omvang is dat de situatie 'markt in evenwicht' voldoende blijft bestaan.*

Op basis van bovengenoemde onderzoeken is de gemeente Moerdijk van oordeel dat er voldoende marktruimte is voor de vestiging van een onbemand verkooppunt voor motorbrandstoffen op de locatie Oudemolensedijk 9 te Fijnaart. Hiermee is voldaan aan de eisen die aan de onderbouwing van dit initiatief gesteld zijn door de provincie en de Afdeling bestuursrechtspraak.

Nieuwe feiten en omstandigheden

In de periode 2004-2012 hebben zich nieuwe feiten en omstandigheden voorgedaan die van belang zijn voor het beoordelen van de beoogde ontwikkeling:

- *op de locatie Oudemolensedijk 9 heeft sloop en herbouw plaatsgevonden van de Aldi/Koopcentrum met renovatie en uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen en met verruiming van de bestemming Detailhandel op de plankaart ten behoeve van de voorgenomen verplaatsing van de bedrijfswoning. Als gevolg hiervan is er op de oorspronkelijk, in 2004 aangeduide locatie, geen ruimte meer voor de realisering van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;*
- *gegeven deze ontwikkeling heeft de initiatiefnemer zijn plannen bijgesteld en de beoogde ontwikkeling geprojecteerd op het perceel dat direct aansluit op het parkeerterrein van de Aldi/Koopcentrum. Dit perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Agrarische doeleinden. De vestiging van een nieuw verkooppunt voor motorbrandstoffen is op deze gronden niet rechtstreeks mogelijk en vereist planwijziging;*
- *het provinciaal beleid is in ontwikkeling en recent vastgelegd in onder andere de Verordening Ruimte 2012, die sinds 1 juni 2012 van kracht is.*

Beoordeling beoogde ontwikkeling

Door de provincie wordt aangegeven dat de thans beoogde ontwikkeling de nieuwvestiging betreft van een tankstation buiten bestaand stedelijk gebied en dat deze ontwikkeling strijdig is met artikel 2.1 Verordening Ruimte 2012.

In reactie hierop brengen wij het volgende naar voren:

De locatiekeuze: waarom hier en niet in het stedelijk gebied

In het Distributief Planologisch Onderzoek Tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart d.d. 21 juni 2010 wordt uitvoerig ingegaan op de mogelijkheden die het markt- en verzorgingsgebied in en rond Fijnaart bieden voor de vestiging van een nieuw onbemand verkooppunt voor motorbrandstoffen. Daarbij is vastgesteld dat de huidige markt in evenwicht is en dat de locatie Oudemolensedijk 9 grotendeels haar 'eigen' markt creëert bestaande uit passanten op de A59 en bezoekers aan Aldi/Koopcentrum. Een andere locatie in het stedelijk gebied van Fijnaart heeft niet de potentie om die 'eigen' markt te creëren en is bedrijfseconomisch dus niet levensvatbaar.

In het Distributief Planologisch Onderzoek is ook aangegeven dat naar verwachting circ 27% van de bezoekers aan Aldi/Koopcentrum van het tankstation gebruik zal maken. De

Aldi/Koopcentrum is daarmee van grote betekenis voor het duurzaam functioneren van het tankstation. Of en in welke mate de aanwezigheid van een onbemand tankstation zal leiden tot extra bezoekers aan Aldi/Koopcentrum is niet onderzocht en niet bekend.

Een duurzaam agrarisch gebruik is geen optie

Het perceel waarop het tankstation is geprojecteerd ligt direct naast het parkeerterrein van de Aldi/Koopcentrum. Het perceel grenst aan de zuidzijde aan een bedrijfsperceel met enkele loodsen en een opslagterrein voor vrachtwagens. Aan de westzijde grenst het perceel aan gronden die in gebruik zijn voor de fruitteelt (laagstamboomgaard). Het perceel ligt thans braak.

Het perceel is voor de agrarische sector niet meer van betekenis omdat het een klein agrarisch restperceel is zonder economische gebruikswaarde, ingeklemd tussen en gelegen nabij bedrijfs- en detailhandelspercelen in de zone van de A59 en de Oudemolensedijk. Een duurzaam agrarische gebruik van het perceel is niet te verwachten.

Ruimtelijke kwaliteit

De gemeente onderkent haar zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals benoemd in artikel 2.1 van de Verordening Ruimte 2012 en is van oordeel dat zij in de onderhavige situatie hieraan ook invulling geeft. Hierbij spelen de volgende overwegingen:

- in de Provinciale Structuurvisie en de Gebiedspaspoorten die hiervan deel uitmaken is aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit van het Zeekleigebied vooral bepaald wordt de aanwezigheid van grootschalige en open landbouwgebieden die als ruimtelijke eenheden zo kenmerkend zijn voor het Zeekleigebied; de Verordening Ruimte is erop gericht om die ruimtelijk kwaliteit, waaraan in deze Gebiedspaspoorten op regionaal schaalniveau inhoud is gegeven, te behouden en te ontwikkelen;*
- het betrokken perceel maakt door ligging en grootte geen deel uit van een grootschalig en open landbouwgebied; het betreft een klein restperceel gelegen tussen bedrijfs- en detailhandelspercelen en grenzend aan een fruitbomenperceel; het perceel is mede door de ligging onderaan de Oudemolensedijk slechts beperkt zichtbaar; door deze ingesloten ligging en de beperkte agrarische gebruiksmogelijkheden kan het perceel geen bijdrage leveren aan de ambities die voor het Zeekleigebied in de Gebiedspaspoorten zijn geformuleerd: het versterken van de poldereenheden en het deltakarakter;*
- ten behoeve van deze ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht, anders dan het realiseren van 4 pompen en een overkapping met een oppervlakte van 240 m²;*
- ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het onbemande tankstation is in opdracht van de initiatiefnemer een landschapsplan opgesteld (zie bijlage 3 bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 30 maart 2012). De gemeente Moerdijk is van oordeel dat de in dit landschapsplan opgenomen inrichtingsmaatregelen passend zijn, bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en in overeenstemming zijn met de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap d.d. 1 november 2011;*
- de beoogde ontwikkeling past wat betreft functie en ruimtelijke inrichting alsmede de schaal en ruimtelijke impact in de omgeving; het perceel sluit direct aan op het parkeerterrein van de Aldi/Koopcentrum en een bestaande bedrijfsperceel en is op korte afstand gelegen van de A59 en de Oudemolensedijk, een van de ontsluitingswegen van Fijnaart.*

Conclusie

De gemeente stelt vast dat sprake is van een beoogde ontwikkeling die reeds lange tijd in voorbereiding is en ten behoeve waarvan de initiatiefnemer grote kosten heeft gemaakt. Steeds is de focus daarbij gericht geweest op de noodzaak zorg te dragen voor een vol-

doende distributieplanologische onderbouwing. Daarvoor heeft de initiatiefnemer thans zorg gedragen en wij onderschrijven de uitkomsten van het door hem uitgevoerde onderzoek.

Voor de ruimtelijk-planologische beoordeling van de beoogde ontwikkeling op de locatie Oudemolensedijk 9 is er naar het oordeel van de gemeente geen sprake van een wezenlijk andere visie dan in 2005 is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied.

De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de provinciale ambities voor het Zeekleigebied. De ontwikkeling betreft een functie die past bij de locatie nabij de rijksweg A59 en de Aldi/Koopcentrum en die op deze locatie haar 'eigen' markt creëert. Door het realiseren van passende landschappelijke maatregelen, wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd op een wijze die aansluit bij de kenmerken en kwaliteiten van de zone langs de A59 en de Oudemolensedijk.

De provinciale bezwaren tegen de vestiging van een verkooppunt voor motorbrandstoffen hadden in 2004 louter betrekking op de distributieplanologische onderbouwing. Hierin is thans voorzien.

De gemeente onderkent dat als gevolg van de ontwikkeling van de Aldi/Koopcentrum in 2009 thans een andere locatie in beeld is dan in 2004 was voorzien. Gegeven de ruimtelijke situatie ter plaatse, is de gemeente echter van oordeel dat de thans beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is.

Stadsdijk 45c Oudemolen (C5)

- Dit betreft een nieuwe bedrijfswoning op een locatie waar deze op basis van het vigerende bestemmingsplan niet was toegestaan. Dit is een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor de noodzaak, mede op basis van een positief AAB-advies, voldoende is aangetoond, maar waarbij niet is voorzien in kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 2.2 Vr. Wij constateren op basis van de ruimtelijke onderbouwing dat voorzien wordt in een landschappelijke inpassing, maar er wordt geen inzicht gegeven in de berekening van de kwaliteitsverbetering en verder is deze niet geborgd in het bestemmingsplan en door een anterieure overeenkomst. Daarom is deze ontwikkeling strijdig met artikel 2.2 Vr.

Beantwoording

Voor de locatie is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie op het voorontwerpbestemmingsplan is een inpassingsplan opgesteld, welke is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. De gemeente heeft het inpassingsplan beoordeeld en heeft hiermee ingestemd omdat in voldoende mate een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in het separaat bijlagenboek bij het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is tussen de gemeente en de eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten. De gemeente is van oordeel dat hiermee voldaan wordt aan het gestelde in artikel 2.2. Vr.

Zwingelspaansedijk 16 Fijnaart (C7)

- Dit betreft de uitbreiding van de IV-tak (een extra pluimveestal van 1.300 m² en een mestbassin van 625 m) van een gemengd agrarisch bedrijf, waardoor het bouwvlak van het gemengde bedrijf een omvang krijgt van 1,74 ha. Volgens artikel 9.3, lid 1 kan de maximale omvang van een IV-bedrijf op een duurzame locatie maximaal 1,5 ha bedragen. Deze maximale omvang geldt voor een IV-bedrijf, maar ook voor een gemengd agrarisch bedrijf met IV-tak aangezien het 'zwaarste regime' (IV) bepalend is voor de maximale omvang van een agrarisch bouwvlak. Bij uitbreiding tot een bouwvlak van maximaal 1,5 ha geldt dat ten minste 10% van het bouwvlak benut moet worden voor landschappelijke inpassing. Uitbreiding uitsluitend om reden van dierenwelzijn kan een grotere omvang rechtvaardigen, maar daarvoor geldt 1 januari 2013 als vervaltermijn.

Van uitbreiding vanwege dierenwelzijn is in dit geval geen sprake. Wij concluderen dat in dit geval sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling die strijdig is met artikel 9.3 Vr. Naar aanleiding van de opmerking is het bestemmingsplan aangepast, maar is het totale bouwblok voor het gemengde bedrijf nog steeds groter dan 1,5 ha. Daarmee is het bestemmingsplan op dit punt nog steeds strijdig met de Vr zoals hierboven is verwoord.

Beantwoording

Het betreft hier een gemengd bedrijf met zowel een volwaardig akkerbouwbedrijf als intensieve veehouderij. In artikel 8.3 Vr zijn geen beperkende maatvoeringen opgenomen voor de uitbreiding van bouwvlakken voor grondgebonden agrarische bedrijven. In artikel 9.3 Vr is opgenomen dat bouwvlakken ten behoeve van intensieve veehouderij tot maximaal 1,5 ha mogen worden uitbereid. De gemeente begrijpt dat een intensieve veehouderij niet groter mag groeien dan 1,5 ha, maar ziet niet in dat een andere volwaardige productietak op dezelfde locatie hierdoor beperkt zou moeten worden. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom een aanduiding binnen het bouwvlak opgenomen voor de intensieve veehouderij. Het oppervlak van deze aanduiding is niet groter dan 1,5 ha en voldoet daarmee aan de maatvoering die in de verordening is opgenomen.

Moerdijkseweg 1 Zevenbergschen Hoek (C11)

- Dit betreft de nieuwvestiging van een tankstation op het terrein van een hotel/restaurant, in zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Nieuwvestiging van een tankstation in gebied buiten bestaand stedelijk gebied is strijdig met artikel 2.1 Vr. Deze ruimtelijke ontwikkeling is niet onderbouwd aan de hand van de Vr, in dit geval artikel 3.3 Vr. Het feit dat deze locatie onderdeel wordt van het toekomstig Logistiek Park Moerdijk doet daar niet aan af.

Beantwoording

De gemeente is van oordeel dat een nieuw tankstation passend is op deze locatie en dat de beoogde ontwikkeling in voldoende mate ruimtelijk is onderbouwd. De locatie betreft een bestaand hotel/restaurant met parkeerterrein. Het tankstation wordt gerealiseerd ter plaatse van het bestaande parkeerterrein en er zal derhalve geen sprake zijn van nieuw ruimtebeslag.

Molendijk 9 Standdaarbuiten (C13)

- Dit betreft de omzetting (legalisering) van een VAB naar een agrarisch verwant bedrijf ten behoeve van opslag. Uit de vrij algemeen gestelde ruimtelijke onderbouwing blijkt niet of het gaat om een bestemming (opslag), die ook realistisch en uitvoerbaar is. Daarom is het bestemmingsplan op dit punt strijdig met artikel 2.1 Vr.

Beantwoording

De gemeente heeft gesprekken gevoerd met de eigenaar van de locatie over de gewenste functie en gebruik van de schuur. Hieruit is naar voren gekomen dat opslag van goederen de meest gewenste functie en gebruik is. De gemeente is van oordeel dat opslag een passende en realistische functie voor de schuur is. Een ander gebruik is voor de gemeente geen optie om welke reden in de regeling is opgenomen dat ter plaatse uitsluitend opslag is toegestaan. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat sloop van de bestaande bebouwing geen realistische optie is gegeven de hiermee gepaard gaande kapitaalsvernietiging waar geen compensatie tegenover staat. Tot slot kan een bestemmingsplan de daadwerkelijke uitvoering van de opgenomen bestemming nooit afdwingen.

Hokkenberg 8 Langeweg (C14)

- Deze ruimtelijke ontwikkeling betreft het mogelijk maken van mestverwerking op een locatie met de vigerende bestemming agrarische doeleinden, subbestemming agrarisch loonbedrijf en op- en overslag van mest (milieucategorie 3). Het agrarisch bedrijf zal komen te vervallen. De mestbe- en verwerking zal plaatsvinden in bestaande gebouwen. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een toets aan de Verordening Ruimte. Overigens merken wij op dat, volgens de begripsbepalingen van artikel 1.1, leden 7 en 8, (zelfstandige) mestbewerking in de Vr uitgesloten is bij agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven. De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is strijdig met de Verordening Ruimte. In haar reactie geeft de gemeente aan dat aan dit initiatief medewerking verleend kan worden, onder andere omdat de voorgestane mestverwerking een bijdrage levert aan het mest- en mineralenprobleem in Nederland. Dit laat echter onverlet dat deze ontwikkeling strijdig is met de Vr zoals hierboven verwoord.

Beantwoording

In februari 2011 heeft de gemeente een gedoogbeschikking verleend voor de realisatie van een mestverwerkingsfaciliteit in bestaande gebouwen op de betreffende locatie. Aan het betreffende gebruik is medewerking verleend omdat deze plaatsvindt in bestaande bebouwing (geen nieuwbouw) en bijdraagt aan de vermindering van de milieubelasting. De gemeente acht de nieuwe functie daarmee een gewenste ontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing die door de initiatiefnemer is opgesteld is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. In de gedoogbeschikking is aangegeven dat de ontwikkeling gelegaliseerd zal worden in het bestemmingsplan Buitengebied, 3^e herziening.

Achterdijk 97, 101 en 103 Zevenbergen (C15, C16 en C17)

- Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarbij gronden met de bestemming agrarische doeleinden worden omgezet in Tuin+. Ook bij deze ruimtelijke ontwikkelingen ontbreekt de verantwoording ten aanzien van de Vr. Wij verwijzen in dit verband naar onze algemene opmerking met betrekking tot het voldoen aan artikel 2.1 Vr en, indien de ontwikkeling ter plaatse verantwoord wordt geacht, artikel 2.2 Vr. Ditzelfde advies geldt ook voor het perceel Hoge Zeedijk 54 en 56 te Langeweg. Het omzetten van agrarisch gebied naar de bestemming Tuin achten wij een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 2.2. Het feit dat een dergelijke bestemming wellicht geen bebouwing toestaat, doet daaraan niet af. Wij constateren voorts dat binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot max. 12 m² (tuin 1) en gebouwen tot max. 12 m² mogen worden opgericht. Om deze reden handhaven wij de vooroverlegreactie als zienswijze.

Beantwoording

De gemeente is van oordeel dat hier sprake is van een ontwikkeling die geen of een verwaarloosbare ruimtelijke impact heeft. Het betreft het omzetten van de agrarische bestemming van gronden die direct achter bestaande woningen zijn gelegen, naar de bestemming Tuin, waarvoor in het vigerende bestemmingsplan reeds een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Ingevolge de afspraken die in het RRO zijn gemaakt behoeft voor een dergelijke ontwikkeling geen landschappelijke tegenprestatie te worden geleverd.

Pootweg 15 Langeweg (C19)

- Dit betreft de legalisering van een woningsplitsing. De splitsing betekent dat een nieuwe woning aan het gebied buiten bestaand stedelijk gebied wordt toegevoegd. Dit is strijdig met artikel 11.1, lid 1 Vr. Indien de gemeente van mening is dat sprake is van een uitzonderingssituatie zoals genoemd in artikel 11.1, lid 3b Vr, zal de ruimtelijke onderbouwing daarvan een adequate verantwoording dienen te bevatten. Naar aanleiding van

deze vooroverlegreactie geeft de gemeente aan dat het betreffende pand een MIP-pand is en splitsing daarom gerechtvaardigd is. Het betreffende pand is echter niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Vanwege dit manco achten wij deze ontwikkeling vooralsnog strijdig met de Vr zoals hierboven is aangegeven.

Beantwoording

De locatie Pootweg 15 is aangewezen als MIP-pand. Conform de systematiek van het moederplan zijn MIP-panden niet als zodanig aangewezen op de verbeelding.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij dringen erop aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording

De gemeente is van oordeel dat gegeven de aan de orde zijnde reparaties, de VAB-locaties en de kleinschalige ontwikkelingen op passende wijze toetsing aan het provinciaal beleid heeft plaatsgevonden. Bij de ruimtelijke ontwikkelingen waar naar het oordeel van de gemeente sprake is van provinciale ruimtelijke belangen c.q. de Verordening Eumte van toepassing is, zijn deze in de belangenafweging betrokken.

In de komende integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zal opnieuw ten volle rekening worden gehouden met het van toepassing zijnde provinciale beleid.

Voorstel college

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Ingenious Vastgoed b.v., Postbus 711, 3900 AS Veenendaal namens RailSide B.V, (brief d.d. 21 december 2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Schenkeldijk 6 (A23).

De bestemming van de locatie is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd van de bestemming Woondoeleinden naar Verkeer - Railverkeer met de aanduiding 'opslag'. Ter plaatse is opslag ten behoeve van goederen ten dienste van beheer en onderhoud van het spoor mogelijk. Deze regeling is (financieel) nadelig voor de eigenaar. Reclamant verzoekt de gemeente het bestemmingsplan conform het volgende voorstel aan te passen:

- de bestemming dusdanig wijzigen dat kleinschalige opslag is toegestaan ten behoeve van goederen en agrarisch materieel;
- maximaal 45% van het perceel mag worden bebouwd;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 6 m.

Reclamant is voornemens op de locatie een opslagruimte te bouwen met een uitstraling die passend is in de omgeving, met een landelijke inrichting op het perceel.

Beantwoording

De gemeente staat niet onwelwillend tegenover initiatieven om op een andere wijze invulling te geven aan het gebruik van het perceel en de daarvoor gewenste bebouwing. Echter, het verzoek dat thans voorligt is naar het oordeel van de gemeente onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd. Concrete plannen voor deze locatie dienen in een ruimtelijke onderbouwing onderbouwd te worden, waarbij ingegaan dient te worden op alle relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten. Op basis hiervan kan de gemeente de plannen beoordelen. Op basis

van de in de zienswijze aangeleverde informatie kan het verzoek niet meegenomen worden in het bestemmingsplan Buitengebied 3^e herziening.

Daarnaast is de gemeente van oordeel dat het niet wenselijk is om in de vaststellingsfase van het bestemmingsplan belangrijke nieuwe ontwikkelingen in het plan op te nemen. Het ontwerpbestemmingsplan dat reeds ter inzage heeft gelegen, dient een volledig beeld te geven van de voorgenomen planologische wijzigingen. Het doorvoeren van belangrijke wijzigingen ten tijde van de vaststelling is niet gewenst, omdat omwonenden en andere betrokkenen dan onvoldoende gelegenheid meer hebben om op deze wijziging te reageren.

Voorstel college

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Tuincentrum De Floor, Galgenweg 70, 4761 PN Zevenbergen (brief d.d. 12 januari 2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Galgenweg 70 (A16).

Reclamant maakt bezwaar tegen de maximale uitbreidingsmogelijkheid van de bebouwing met 15% van de bestaande bebouwing. Dit was in het verleden 100% van het bouwkvavel (1.200 m²). Een mogelijke toekomstige uitbouw/groei van het tuincentrum wordt door deze regeling sterk belemmerd.

Beantwoording

Voorheen was er op deze locatie geen tuincentrum positief bestemd of toegestaan. Op basis van het voormalige bestemmingsplan kon het bouwvlak alleen bebouwd worden ten behoeve van een agrarisch bedrijf en niet ten behoeve van een tuincentrum. Een tuincentrum wordt door de provincie aangemerkt als een niet aan het buitengebied gebonden bedrijf. Op basis van het provinciaal beleid kan aan deze bedrijven slechts 15% uitbreidingsruimte geboden worden. De gemeente ziet geen mogelijkheden om de bouwregels voor deze locatie te veranderen.

Voorstel college

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Maatschap A.W. Maris en J.G. Maris-Schreuders, Drogedijk 59, 4796 RH Oudemolen (brief d.d. 15 januari 2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Zuidlangeweg 15 Oudemolen (A12).

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming Wonen - 1 voor de locatie Zuidlangeweg 15, waardoor de woning onttrokken wordt aan het agrarische bedrijf aan de Drogedijk 59. De woning wordt momenteel bewoond door burgers, maar vanaf maart 2013 is de oudste zoon in het agrarische bedrijf voornemens om de woning te betrekken. Gelet op de bedrijfsoppervlakte en de biologische bedrijfsvorm acht reclamant het aanhouden van 2 bedrijfswoningen voldoende gemotiveerd.

Beantwoording

Bij het opstellen van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente geconstateerd dat de woning Zuidlangeweg 15 gebruikt wordt als burgerwoning en geen binding meer heeft met het agrarische bedrijf. Daarom is de bestemming gewijzigd

naar Woondoeleinden. Door Gedeputeerde Staten is aan deze bestemming goedkeuring onthouden.

In het bestemmingsplan Buitengebied 3^e herziening is op basis van de bij de gemeente bekende inzichten en gegevens, de bestemming Woondoeleinden opnieuw aangegeven en onderbouwd.

Nu reclamant aangeeft dat de woning binnenkort weer als bedrijfswoning in gebruik wordt genomen, is er naar het oordeel van de gemeente geen reden om de bestemming Woon-doeleinden te handhaven. Aan het verzoek wordt tegemoetgekomen.

Voorstel college

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de woning Zuidlangeweg 15 wordt een agrarische bestemming toegekend, welke gekoppeld wordt aan het agrarische bouwvlak aan de Drogedijk 59. Het gezamenlijk oppervlak van beide locaties bedraagt 1,5 ha. De woning Zuidlangeweg 17 behoudt de woonbestemming.

3. Ambtshalve wijzigingen

29

Het is gewenst om ambtelijk de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren:

- Op pagina 35 van de toelichting wordt Agro&Food Cluster West Brabant aangepast naar Bedrijventerrein De Gorzen.
- Het bestemmingsvlak Bedrijf van de locatie Tonnekreek 18 wordt aangepast aan de werkelijke situatie op het perceel.
- In lid 23.4.1 wordt de zinsnede 'Leiding - Riool' gewijzigd in 'Leiding - Leidingstrook', conform het betreffende artikel.
- In de Nota van beantwoording inspraak en overleg is aangegeven dat, naar aanleiding van de overlegreactie van het waterschap Brabantse Delta, de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering op de verbeelding waar nodig wordt opgenomen of aangepast. Dit is abusievelijk niet correct gebeurd voor alle relevante locaties. Daarom wordt op de volgende locaties alsnog de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen of aangepast:
 - o Noordschans 95;
 - o Tonnekreek 18;
 - o De Blaak;
 - o Markdijk 5-8;
 - o Molendijk 2;
 - o Sluissedijk 3;
 - o Hanzeldonkse Zandweg 109;
 - o Markdijk;
 - o Drogedijk 61.

4. Wijzigingen van de regels

31

Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen worden de volgende wijzigingen in de regels doorgevoerd.

Artikel 6 Agrarisch - Intensieve kwekerij

In artikel 6.1 worden sub b t/m d omgenummerd naar sub c t/m e.

In artikel 6.1 wordt een nieuw sub b ingevoegd, luidende:

'b. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': tevens een glastuinbouwbedrijf zoals genoemd in lid 1.8 onder e;'

Artikel 19 Wonen – 1

In artikel 19 Wonen-1 wordt een nieuw lid i1 toegevoegd, luidende:

'i1. in afwijking van het gestelde onder k mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – extra bouwmogelijkheden-1' het oppervlak aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 117 m² bedragen met een goothoogte van 5,5 m;'

Artikel 22 Leiding - Gas

Artikel 22 t/m 37 worden omgenummerd naar artikel 23 t/m 38.

Na artikel 21 wordt een nieuw artikel 22 Leiding - Gas ingevoegd, luidende:

'Artikel 22 Leiding - Gas

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding.

22.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 22.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt ge-

schaad. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijke advies in bij de leidingbeheerder.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

22.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 22.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

22.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 22 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.'

Artikel 23 Leiding – Leidingstrook (oud)

In lid 23.4.1 wordt de zinsnede 'Leiding - Riool' gewijzigd in 'Leiding - Leidingstrook', conform het betreffende artikel.

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels (oud)

In artikel 32 wordt een nieuw lid toegevoegd:

'32.1 Veiligheidszone - leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is de bouw van nieuwe kwetsbare objecten niet toegestaan.'

