



## COMMISSIESTUK

### Onderwerp:

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Buitengebied Zuid.

**Besluit college d.d.: 20 DEC. 2011**

Als gevolg van deze uitspraak een geheel nieuw bestemmingsplan Buitengebied Zuid op te stellen.

<b>Commissie:</b>	<b>Ruimte</b>	<u>alleen</u> invullen bij cie-stuk voor <u>alle</u> commissies (per cie. net zo agenderen als voor cie. Bestuur):
Datum:		-Ruimte d.d. 17-01-2012
Actie:	ter kennisname	-Economie d.d.
		-Maatschappij d.d.

## INLEIDING

Op 2 november 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan op de beroepschriften tegen het door de raad op 24 september 2009 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Zuid. Met het deels gegrond verklaren van een aantal beroepschriften is een deel van het plan onherroepelijk geworden en zal voor een deel een nieuw bestemmingsplan gemaakt moeten worden.

## VRAAG AAN RAADSCOMMISSIE

Niet van toepassing.

## TOELICHTING

### Inleiding

Op 2 november 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan op de tegen het bestemmingsplan ingediende beroepschriften. Tegen het besluit tot vaststelling waren 22 beroepschriften ingediend. Lopende de procedure is er één beroepschrift (Van Aart, Rithsestraat) ingetrokken.

### De uitspraak

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak vernietigt het besluit van de Raad voor zover het betreft de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en vernietigt daarnaast het besluit ten aanzien van 6 met name genoemde locaties. Tenslotte wordt ook in de bestemming Recreatie een tekstonderdeel, dat gaat over ondergronds bouwen, vernietigd.

### Inhoudelijk

*Vernietiging bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden'.*

Lezing van de uitspraak leert dat de vernietiging van de volledige bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' louter een vorm is waarvoor in dit kader is gekozen en niet vanwege het inhoudelijk volkomen onjuist zijn van de ten behoeve van die bestemmingen opgenomen regelingen. Bij bestudering van de uitspraak blijkt dat ook voor een minder rigoureuze vorm (locaties in combinatie met klein deel regels) van vernietigen gekozen had kunnen worden.

De inhoudelijke problemen die tot deze uitspraak hebben geleid zitten met name in de regeling voor intensieve veehouderijen binnen die bestemmingen en dan nog met name de mogelijkheid tot omschakeling naar intensieve veehouderij. Een in het plan opgenomen voorwaarde voor het kunnen omschakelen betreft dat dit alleen kan en mag als het om een duurzame locatie gaat. Voor duurzame locatie is een begripsbepaling opgenomen in de planregels en in deze begripsbepalingen wordt verwezen naar de provinciale handleiding behorende bij het Reconstructieplan De Baronie. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft echter overwogen in haar uitspraak dat deze handleiding om verschillende redenen hiervoor, in ieder geval zonder nadere uitwerking, niet kan worden gebruikt. Deze zou volgens de Raad van State onvoldoende concreet en onvoldoende geobjectiveerd zijn. De Afdeling acht de in het bestemmingsplan opgenomen regeling dan ook rechtsonzeker en vernietigt daarom de beide genoemde bestemmingen.

### *Vernietiging specifieke locaties*

Bij de uitspraak is zijn tevens de regelingen voor de volgende locaties vernietigd:

1. Sintelweg 5-7      Manege Sintels
2. Overaseweg 80    maatschappelijke doeleinden
3. Sprundelsebaan 47 natuurbestemming
4. J.F. Kellyweg 12    Wonen
5. Overaseweg 238    Wonen
6. Huisdreef 4        Horeca
7. Sintelweg 44        bouwvlak voor agrarisch bedrijf

#### Sintelweg 5-7:

In het bestemmingsplan Buitengebied Zuid had deze locatie een bestemming Sport gekregen met als functieaanduiding 'Manege'. Op basis van de hiertegen ingediende beroepschriften kwam de Raad van State tot de conclusie dat een manege ter plaatse acceptabel is maar dat bij het projecteren van het bouwvlak en daarmee de uitbreidingsmogelijkheden onvoldoende rekening is gehouden met de achter het bedrijf gelegen woning van een van de appellanten (bouwvlak ligt tot tegen de perceelsgrens) en met de landschapswaarden van de aanliggende gronden. Om deze reden is het plan voor wat betreft deze locatie vernietigd.

#### Overaseweg 80

In het bestemmingsplan Buitengebied Zuid is voor dit perceel (eigendom van de gemeente) dezelfde bestemming opgenomen als in het bestemmingsplan Buitengebied (Breda). Nu ter plaatse geen gebouw meer aanwezig is, tegen deze bestemming beroep is ingesteld en tijdens de zitting van gemeentewege is aangegeven dat deze bestemming kan komen te vervallen is de bestemming voor dit perceel vernietigd.

#### Sprundelsebaan 47

In het bestemmingsplan Buitengebied Zuid had deze locatie voor een klein gedeelte de bestemming Natuur gekregen. Op basis van een beroepschrift van de eigenaar en op basis van een nader onderzoek is vastgesteld dat deze bestemming ligt op het parkeerterrein voor het ter plaatse aanwezige kantoorgebouw. Het perceelsgedeelte is aan een zijde wel voorzien van een bomenrij. Op grond hiervan is deze bestemming dan ook vernietigd.

#### J.F. Kellyweg 12

In het bestemmingsplan Buitengebied Zuid had deze locatie een bestemming Wonen gekregen. Het betreft hier een van een agrarisch bedrijf afgesplitste tweede bedrijfswoning. De Raad van State kan hiermee, naar aanleiding van een beroepschrift van de provincie, niet instemmen omdat op basis van de planregels het achterblijvende bedrijf wederom de mogelijkheid krijgt een tweede bedrijfswoning te bouwen.

#### Overaseweg 238

In het bestemmingsplan Buitengebied Zuid had deze locatie een bestemming Wonen gekregen. Het agrarisch bedrijf op deze locatie is beëindigd. De bedrijfsgebouwen zijn verkocht aan de buurman en de bedrijfswoning is eigendom van eerste ondernemer gebleven. Hier speelt nu ongeveer hetzelfde als bij de J.F. Kellyweg 12. Nu de bedrijfswoning qua bestemming wordt gewijzigd in Wonen behoudt de

buurman op basis van de planregels de mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning te bouwen. Formeel had deze ook de bedrijfswoning mee over moeten nemen.

### Huisdreef 4

In het bestemmingsplan Buitengebied Zuid heeft deze locatie in zijn geheel de bestemming Horeca. Nu is echter gebleken dat een onbebouwd gedeelte van deze bestemming tot de ecologische hoofdstructuur behoort en dus niet voor horecadoeleinden mag worden bestemd. Vandaar dat dat gedeelte van de bestemming is vernietigd.

### *Overige beroepen*

Vervolgens geeft de Afdeling in haar uitspraak aan dat zij wel aanleiding ziet om alle andere beroepsgronden, gericht tegen plandelen die binnen de beide bestemmingen liggen, te bespreken. Dit leidt er vervolgens toe dat praktisch alle regelingen in het plan waartegen beroep is aangetekend van de Afdeling haar goedkeuring krijgt. Hierop maken zij een paar uitzonderingen.

Het gaat daarbij onder andere om de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid de bedrijfslocatie aan de Sintelweg 44 verder uit te breiden en de bedrijfswoning te verplaatsen. Op grond van een tegen deze locatie ingediend beroepschrift concludeert de Raad van State dat hierbij onvoldoende aandacht is gegeven aan de intensieve veehouderij aan de Mastdreef 19 (appellant) i.c. de eventuele gevolgen van het verplaatsen van de bedrijfswoning dicht bij het bedrijf aan de Mastdreef 19. Omdat deze locatie is gelegen binnen een van de bestemmingen die al eerder is vernietigd behoefde de Raad van State hiervoor geen gerichte uitspraak te doen.

Daarnaast heeft de Raad van State, ook naar aanleiding van een beroepschrift van de eigenaren van Mastdreef 19, aangegeven problemen te hebben met de grootte van het bouwvlak aan het Vaartwegje 46 (stoeterij). Vanwege het feit dat ook dit bedrijf is gesitueerd binnen een van de bestemmingen die door de Afdeling zijn vernietigd is ook hiervoor geen gerichte uitspraak gedaan en is dus niet in het dictum van de uitspraak terug te vinden.

Van andere zaken waartegen beroep was ingesteld heeft de Afdeling bestuursrechtspraak gesteld dat de door de gemeente vastgestelde regelingen niet onredelijk zijn. Te denken valt hierbij aan de regeling voor de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, het aanlegvergunningstelsel, de regeling voor bestaande glastuinbouwbedrijven en voor tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen, de regeling voor huisvesting seizoensarbeiders en de regeling voor enkele met name genoemde locaties waartegen beroep was ingesteld. Het gaat daarbij om de locaties aan de Sintelweg 28, Sintelweg 54, Mastdreef 19, gronden hoek Rithsestraat/A16 en Landgoed Bouvigne .

Daarnaast zijn een aantal individuele beroepen beschreven welke door de Raad van State allemaal ongegrond zijn verklaard.

### **Gevolgen uitspraak**

Het gevolg van deze uitspraak is uiteraard dat voor de gedeelten van het plan welke zijn vernietigd een nieuw plan moet worden opgesteld. Het betekent verder dat voor die gedeelten ook de oude bestemmingsplannen, zijnde Landelijk gebied 1973, Buitengebied (Breda), Buitengebied Nieuw-Ginneken en Buitengebied Rijsbergen weer vigeren. Dit heeft in een aantal gevallen gevolgen voor de individuele burger of ondernemer binnen dat gebied. Verder heeft deze uitspraak tot gevolg dat in ieder geval voor de vernietigde delen een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld waarbij met de uitspraak van de Raad van State rekening gehouden dient te worden.

Met de vernietiging van beide bestemmingen zijn ook alle aanduidingen binnen die bestemmingen vernietigd. Dit heeft met name voor de agrarische ondernemers binnen de beide bestemmingen gevolgen. Met de vernietiging van de bestemmingen zijn met name ook hun bouwvlakken komen te vervallen en de daaraan gekoppelde regelingen. Nu geeft dat niet in alle gevallen nadelen voor deze ondernemers. Uitbreidingen van bouwvlakken voor bedrijfsuitbreiding of wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming zijn ook op basis van de oude plannen mogelijk. De uitspraak geeft echter wel problemen in de zaken die pas rechtstreeks mogelijk zouden worden via het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuid. Te denken valt hierbij aan de

functieverruimingsmogelijkheden zoals nevenactiviteiten, verbrede landbouw, recreatie en allerlei vormen van bedrijvigheid, huisvesting seizoenarbeiders en mantelzorg.

Er lopen op dit moment een paar initiatieven in dit kader. De meeste hebben betrekking op het oprichten van huisvesting voor seizoenarbeiders. Er is ook een initiatief bekend voor een nevenactiviteit op een agrarisch bedrijf (hondenpension). Hieraan kan op dit moment alleen maar via een omgevingsvergunning met afwijking medewerking worden verleend met alle voor de ondernemers daaraan verbonden extra kosten. Alternatief is dat zij wachten tot het nieuwe bestemmingsplan weer rechtskracht heeft verkregen.

### Hoe nu verder

#### *Algemeen*

Er zijn verschillende mogelijkheden om dit probleem aan te pakken. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het feit dat er twee bestemmingen zijn vernietigd maar dat de binnen die bestemmingen gelegen zelfstandige bestemmingen zoals Wonen, Bedrijf, Water, Verkeer en kleine natuurbestemmingen, wel onherroepelijk zijn geworden. Op bijgevoegde tekening is in wit aangegeven van welke gronden de bestemmingen zijn vernietigd. Deze zitten door het gehele plangebied verspreid.

#### *Optie 1 Reparatie bestemmingen*

Deze reparatie beperkt zich tot herstel van de vernietigde bestemmingen alsmede de vernietigde locaties uiteraard met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit betekent dat alle overige bestemmingen gehandhaafd worden.

Een groot nadeel hierbij is dat dit in verband met de digitalisering van het plan heel veel uren tekenwerk oplevert. Bij deze systematiek blijven alle zelfstandige bestemmingen uit het plan Buitengebied Zuid gehandhaafd en zal telkens per vlak de bestemmingsplangrenzen moeten worden aangegeven. Dit zal veel tekenwerk tot gevolg hebben met alle kosten van dien.

#### *Optie 2 Reparatie bestemmingen in de breedste zin*

In deze optie worden de vernietigde bestemmingen gerepareerd en neem je hierin de zelfstandige bestemmingen mee om zo een groot vlak te kunnen maken. Dit levert echter qua bestemmingen en dus planregels een praktisch geheel nieuw bestemmingsplan op. Dit is in tijd wel sneller te regelen dan optie 1. Nadeel is wel dat twee bijna identieke plannen naast elkaar vigeren en je het plangebied van Buitengebied opsplijst in vele (ca 14) aparte plangebieden (en dus verbeeldingen).

Een tweede nadeel is dat in dit reparatieplan wel rekening moet worden gehouden met de nieuw beleid in deze i.c. de Verordening Ruimte. Dit kan tot verschillen in de bestemmingsplanregeling aanleiding geven tussen het te handhaven deel van het plan en het te repareren deel.

#### *Optie 3 Een heel nieuw bestemmingsplan maken*

Deze optie houdt in dat er een heel nieuw bestemmingsplan Buitengebied Zuid wordt gemaakt met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. In deze optie kan de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid als uitgangspunt worden genomen en kan er sneller een nieuw ontwerp ter inzage worden gelegd dan in de vorige twee opties. Nu een aanzienlijk deel van het bestemmingsplan is vernietigd, ca 40% van het totale plangebied, en het te handhaven gedeelte voor het grootste deel bestaat uit de bestemming Natuur heeft deze optie onze voorkeur. Hierdoor kan sneller een gerepareerd plan worden gepresenteerd en raakt het plangebied niet versnipperd geregeld. Voordeel is hierbij ook dat het plan in zijn geheel kan worden aangepast aan het nieuwe beleid uit de Verordening Ruimte.

#### *Conclusie*

Op basis van het voorgaande is besloten te kiezen voor optie 3. Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zal zo snel mogelijk worden begonnen.

Dit nieuwe bestemmingsplan zal grotendeels gelijk zijn aan het plan Buitengebied Zuid zoals dat deels is vernietigd door de Raad van State. In verband hiermee zal voor het nieuwe plan dan ook niet de uitgebreide procedure worden gevolgd. Dit betekent met name dat het plan niet aan inspraak, dat overigens niet verplicht is gesteld, zal worden onderworpen. Wel zal het wettelijk vooroverleg uiteraard worden gevolgd en zal ook de rest van de procedure conform de regels uit de Wet ruimtelijke ordening worden gevoerd. Dit betekent weer dat de burgers voor de eerste keer tegen het ontwerp van het bestemmingsplan op kunnen komen.