gemeente Moerdijk

Bestemmingsplan
Veegplan Buitengebied 2021
ontwerp

Veegplan Buitengebied 2021

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Doelstelling 5
1.3 Functie van het bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Geldend bestemmingsplan **7**

Hoofdstuk 3 De aanpassingen **9**
3.1 Verleende omgevingsvergunningen 9
3.2 Nieuwe ruimtelijke ontwikkeling 14
3.3 Ambtshalve aanpassingen 16

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten **27**
4.1 Algemeen 27
4.2 Opzet veegplan 27

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **29**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 29
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 maart 2018 is door de gemeente Moerdijk het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Inmiddels zijn er verschillende omgevingsvergunningen verleend waarvan het wenselijk is om deze te verwerken in het bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast is in de praktijk gebleken dat het bestemmingsplan Buitengebied een aantal omissies bevat. Om de vergunningen vast te leggen en de omissies te herstellen is besloten een zogenoemd veegbestemmingsplan te maken voor het buitengebied. Ook is er één initiatief vanuit de omgeving met betrekking tot het Buitengebied die meegenomen wordt in het veegplan.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan is in één keer meerdere correcties/wijzigingen in het bestemmingsplan Buitengebied aan te brengen.

1.3 Functie van het bestemmingsplan

Het veegplan is een herziening op het moederplan Buitengebied, waarbij in de vorm van een veegplan de verschillende genoemde aanpassingen gebundeld worden meegenomen. De verbeelding en regels van het bestemmingsplan Buitengebied zijn op enkele onderdelen aangepast. De locaties op de verbeelding waar aanpassingen zijn doorgevoerd zijn aangeduid als 'overige zone - veegplan'. De aanpassingen in de planregels zijn aangegeven met groene markeringen en doorhalingen. Zie voor een nadere beschrijving van de opzet van het veegplan paragraaf 4.2. Alles wat in deze herziening op voorgenoemde wijze wordt aangepast komt in de plaats van en/of ter aanvulling op het bestemmingsplan Buitengebied over dit onderwerp. Voor het overige blijft het bestemmingsplan Buitengebied van kracht.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het vigerend bestemmingsplan genoemd. Hoofdstuk 3 geeft concreet aan welke aanpassingen doorgevoerd worden in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt uitleg gegeven van de juridische aspecten van het bestemmingsplan. De overige aspecten die in een bestemmingsplan toelichting thuishoren: economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid, komen in het hoofdstuk 5 aan bod.

Hoofdstuk 2 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 2018. Nadien vastgestelde (postzegel)bestemmingsplannen maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de bestemmingsplannen die buiten het veegplan vallen.

Naam bestemmingsplan	**Identificatie**	**Datum vaststelling**
Molendijk 2, Standdaarbuiten*	NL.IMRO.1709.BPBGMolendijk2-BP40	04-02-2021
Kadedijk naast nummer 126	NL.IMRO.1709.Kadedijknaast126-BP50	24-09-2020
BP Greenbrothers, Hazeldonkse Zandweg 97a	NL.IMRO.1709.BPBGHzandweg97A-BP40	24-09-2020
Hazeldonkse Zandweg 105	NL.IMRO.1709.BPBGHzandweg105-BP40	02-07-2020
Bedrijventerrein Dintelmond	NL.IMRO.1709.BTDintelmond-BP40	13-03-2020
De Langeweg 9a Zevenbergen	NL.IMRO.1709.BG01Langewg9a-BP40	30-1-2020
Buitengebied Moerdijk - herstelplan	NL.IMRO.1709.BGHerstelplan2019-BP40	29-08-2019
Standdaarbuiten Vlietweg 4b	NL.IMRO.1709.BGVlietweg4bSB-BP40	04-07-2019
Oude Heijningsedijk 105 Heijningen	NL.IMRO.1709.BG01OHdijk105-BP40	18-04-2019
Kadedijk naast nummer 126	NL.IMRO.1709.Kadedijknaast126-BP40	18-04-2019
Buitengebied, Schansdijk 5 Zevenbergen	NL.IMRO.1709.BGSchansdijk5-BP40	01-11-2018
Rijk Zwaan - Oude Heijningsedijk	NL.IMRO.1709.BG01OHdijk16b-BP40	27-09-2018

* Het bestemmingsplan Molendijk 2, Standdaarbuiten maakt geen onderdeel uit van het veegplan. Op de verbeelding van het veegplan is wel een ambtshalve wijziging doorgevoerd in de bestemming Natuur ter plaatse van bestemmingsplan Molendijk 2, Standdaarbuiten. Zie voor een beschrijving hiervan paragraaf 3.3.8.

Hoofdstuk 3 De aanpassingen

Zoals in paragraaf 1.2 is aangegeven heeft dit bestemmingsplan tot doel in één keer diverse correcties/wijzigingen in het vigerende bestemmingsplan aan te brengen. In deze paragraaf worden daar waar dat nodig is de correcties/wijzigingen per thema of locatie toegelicht.

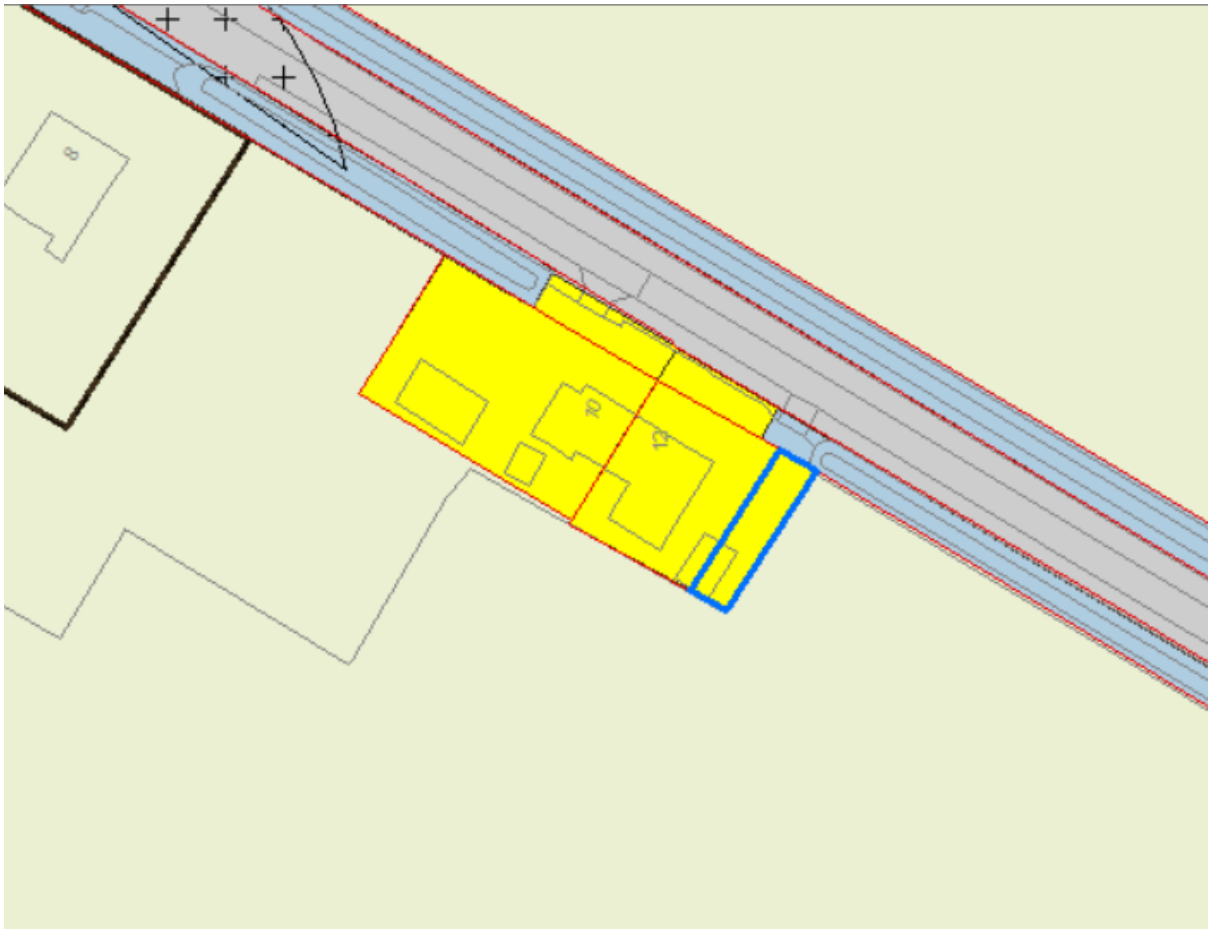
3.1 Verleende omgevingsvergunningen

3.1.1 Noordlangeweg 12 te Willemstad

In 2006 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een vrijstaande garage. De garage is deels gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Willemstad sectie I nummer 135. Dit perceel is bestemd als Agrarisch en dient te worden omgezet naar Wonen.

Verbeelding

De woonbestemming is uitgebreid met het perceel kadastraal bekend gemeente Willemstad sectie I nummer 135.

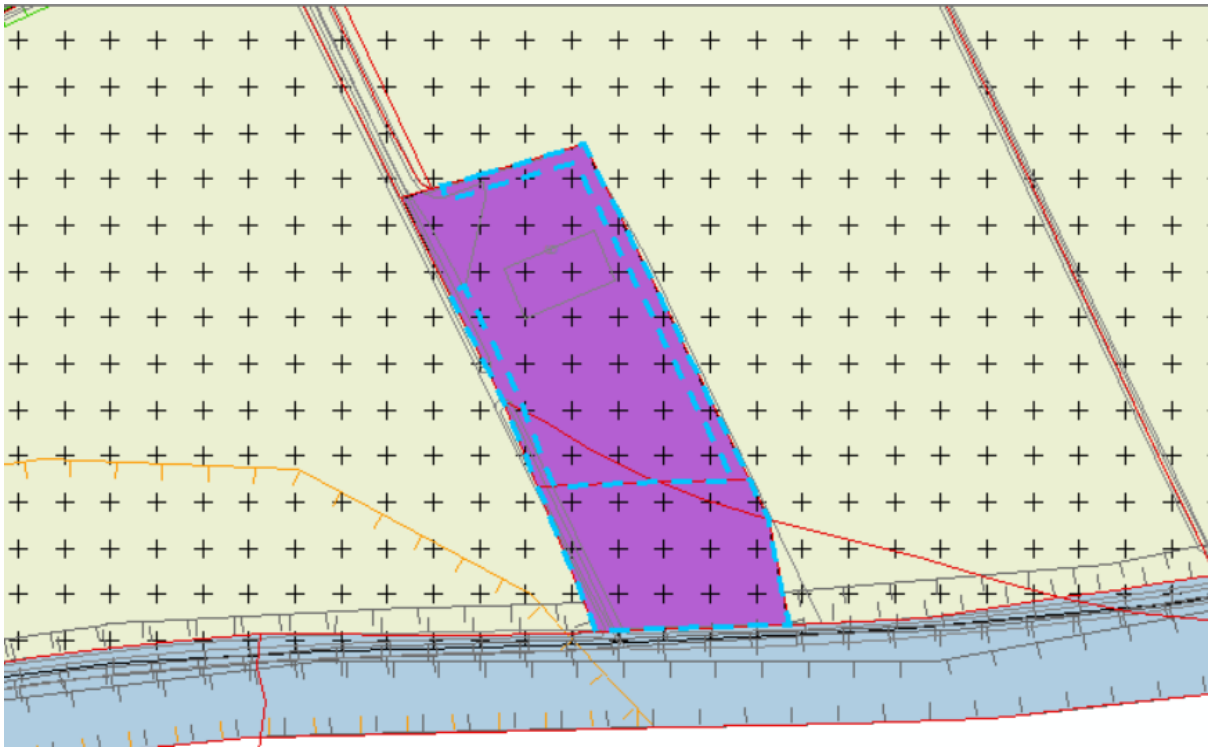


3.1.2 Molendijk 6 te Standdaarbuiten

Op 11 november 2019 is een uitgebreide omgevingsvergunning verleend voor het in gebruik nemen van de groenstrook gelegen aan de Molendijk 6 te Standdaarbuiten, kadastraal bekend gemeente Standdaarbuiten, sectie I, nummers 33, 34, 35, 36, 255, 258 en 259 voor het plaatsen van pallets ten behoeve van Pallethandel Schiedam B.V. De ruimtelijke onderbouwing is als Bijlage 6 Ruimtelijke onderbouwing Molendijk 6, Standdaarbuiten bij deze toelichting opgenomen. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn deze gronden bestemd als Groen. De bestemming Groen is omgezet naar de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2 en 'specifieke vorm van bedrijf - pallets'.

Verbeelding

Ter plaatse van de hieronder weergegeven contour (blauwe stippellijn) is de bestemming gewijzigd van 'Groen' naar 'Bedrijf'. De aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - pallets', 'bedrijf tot en met categorie 2' en de maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' van de oorspronkelijke bedrijfsbestemming zijn over het gehele nieuwe bestemmingsvlak van toepassing.



Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- aan de tabel in artikel 4.4.2 wordt toegevoegd:

Molendijk 6, Standdaarbuiten	Landschappelijk inpassingsplan Molenbeek 6

- aan de bijlagen bij de regels wordt de bijlage 'Landschappelijk inpassingsplan Molenbeek 6' toegevoegd.

3.1.3 De Langeweg 11 te Zevenbergen

Op 5 november 2018 is een uitgebreide omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van 5 trekkershutten ten behoeve van recreatieve doeleinden bij de woning gelegen aan De Langeweg 11 en 11a te Zevenbergen. De ruimtelijke onderbouwing is als Bijlage 7 Ruimtelijke onderbouwing De Langeweg 11, Zevenbergen bij deze toelichting opgenomen. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn deze gronden bestemd als Wonen met de aanduiding 'recreatie'. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' is kleinschalig kamperen, een bed and breakfast met maximaal 7 kamers en een caravanstalling in de bestaande gebouwen toegestaan. De trekkershutten zijn in de plaats gekomen van het kampeerterrein. In de bestemmingsomschrijving voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' dient 'kleinschalig kamperen' te worden verwijderd en dient 'bouwwerken voor recreatief verblijf' te worden toegevoegd.

Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- artikel 21.1 onder c is als volgt gewijzigd:

"~~kleinschalig kamperen,~~ een bed and breakfast met maximaal 7 kamers, een caravanstalling in de bestaande gebouwen **en 5 bouwwerken voor recreatief verblijf**, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';"

- aan de tabel in artikel 21.4.2 wordt toegevoegd:

De Langeweg 11, Zevenbergen	Landschappelijk inpassingsplan De Langeweg 11

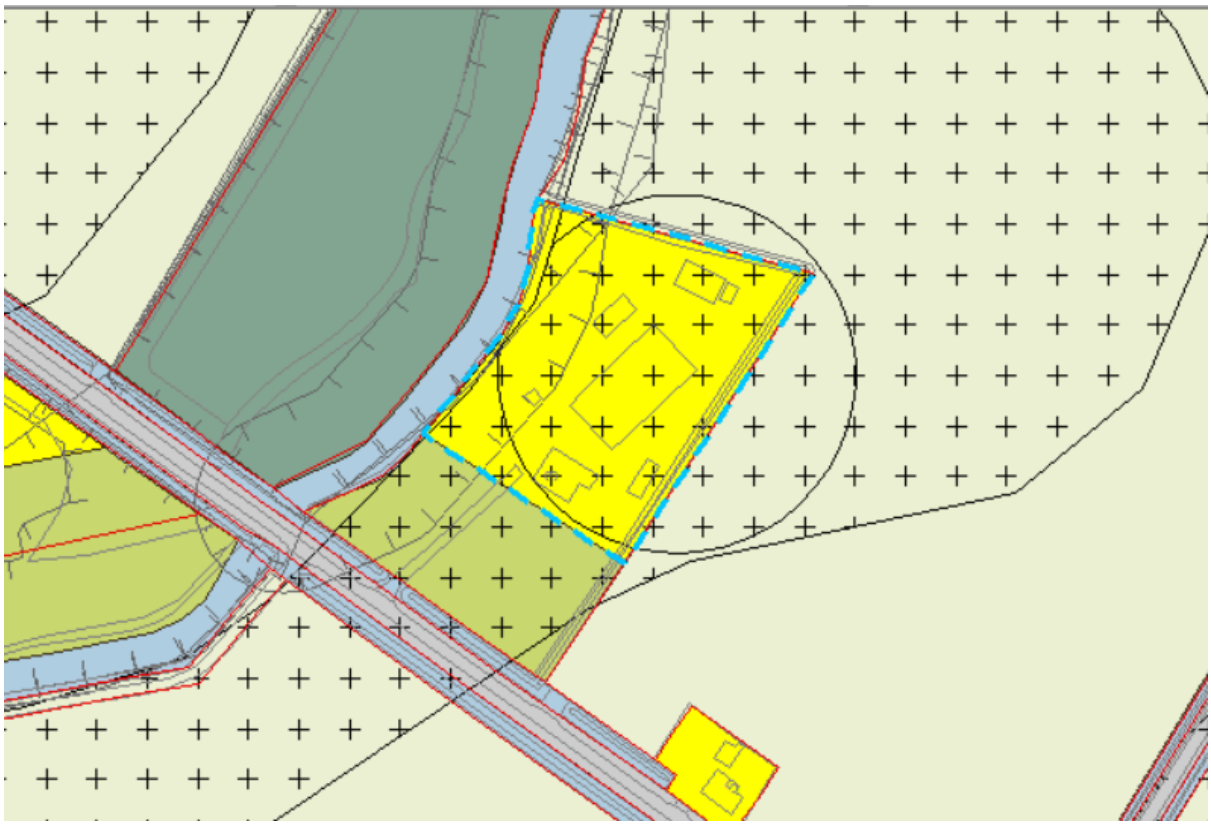
- aan de bijlagen bij de regels wordt de bijlage 'Landschappelijk inpassingsplan De Langeweg 11' toegevoegd.

3.1.4 Zuidlangeweg 3 te Oudemolen

Op 27 maart 2020 is een uitgebreide omgevingsvergunning verleend voor nevenactiviteiten zoals een tearoom, een poppen- en berenmuseum, inclusief poppenhuizen, een verkoop van brocante- en curiosa, een workshopruimte, een theetuin en verhuur van maximaal 5 recreatieve kano's, op het perceel aan Zuidlangeweg 3 te Oudemolen. De ruimtelijke onderbouwing is als Bijlage 8 Ruimtelijke onderbouwing Zuidlangeweg 3, Oudemolen bij deze toelichting opgenomen. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn deze gronden bestemd als Wonen en Tuin. In de bestemming Wonen zijn slechts de volgende nevenactiviteiten toegestaan: kleinschalige horeca ten dienste van extensieve dagrecreatie, zoals een theetuin of proeverij van streekproducten tot een maximale oppervlakte van 100 m^2, zowel binnen als buiten de toegestane bebouwing. De geplande nevenactiviteiten zijn niet toegestaan.

Verbeelding

Ter plaatse van onderstaande contour (blauwe stippellijn) is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten' toegevoegd.



Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- aan artikel 21.1 onder m sub 1 is het volgende lid toegevoegd:

"nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in de navolgende tabel en die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten':

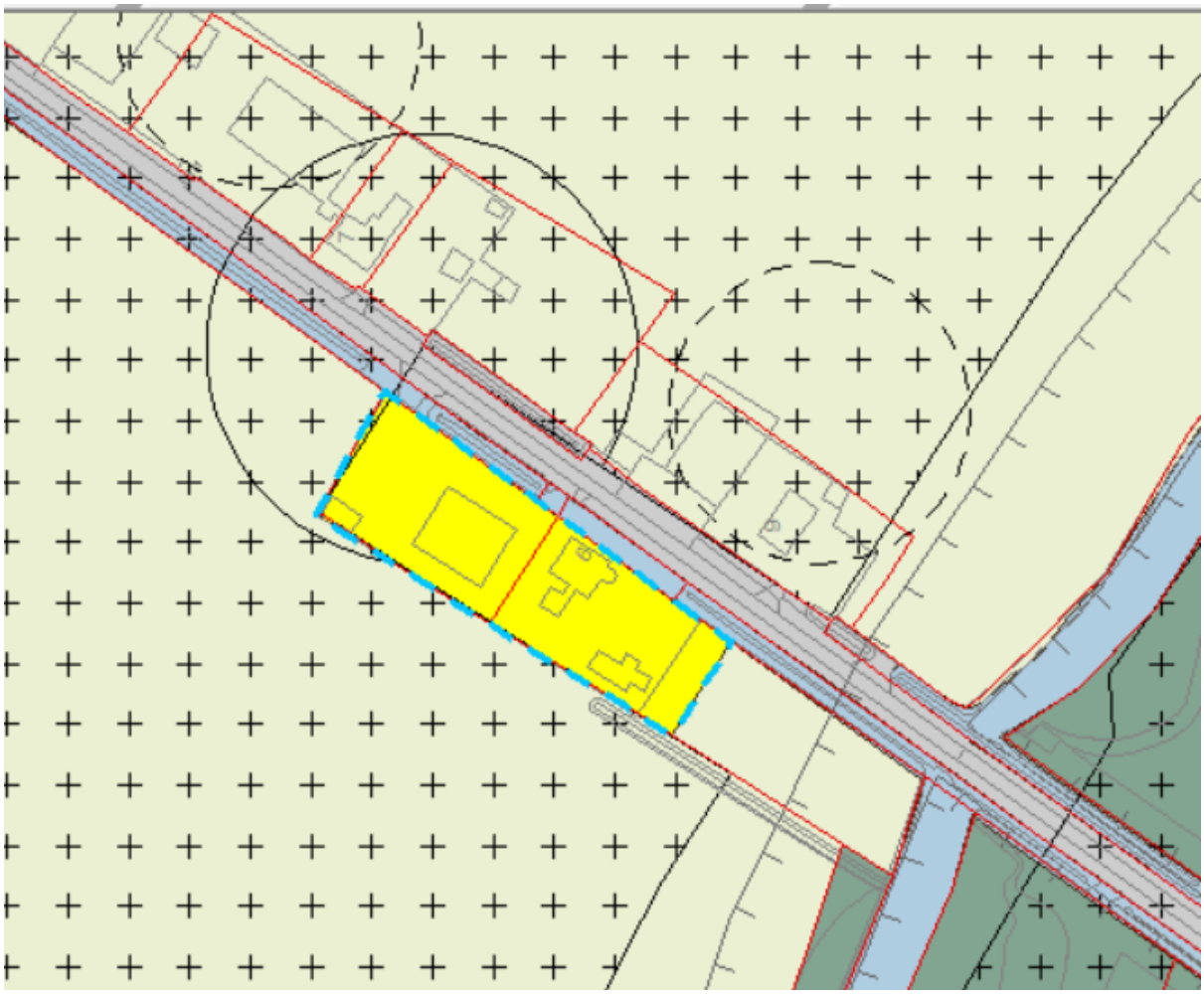
Adres	**Toegestane nevenactiviteit**
Zuidlangeweg 3, Oudemolen	Een tearoom, een poppen- en berenmuseum, inclusief poppenhuizen, een verkoop van brocante- en curiosa, een workshopruimte, een theetuin en verhuur van maximaal 5 recreatieve kano's.

3.1.5 Zuidlangeweg 6 te Oudemolen

Op 8 november 2018 is een uitgebreide omgevingsvergunning verleend voor het veranderen van het gebruik van de bedrijfswoning en cultuurhistorisch waardevolle schuur naar twee burgerwoningen op de percelen aan Zuidlangeweg 6 te Oudemolen. De ruimtelijke onderbouwing is als Bijlage 9 Ruimtelijke onderbouwing Zuidlangeweg 6, Oudemolen bij deze toelichting opgenomen. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn deze gronden bestemd als Bedrijf - Agrarisch aanverwant. De voormalige bedrijfswoning is omgezet naar een burgerwoning.

Verbeelding

Ter plaatse van onderstaande contour (blauwe stippellijn) is de bestemming gewijzigd van 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant' naar 'Wonen'. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gestopt bedrijf' is niet meer van toepassing en is verwijderd.



Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- aan artikel 21.4 is toegevoegd:

"21.4.3 Voorwaardelijke verplichting Zuidlangeweg 6 te Oudemolen

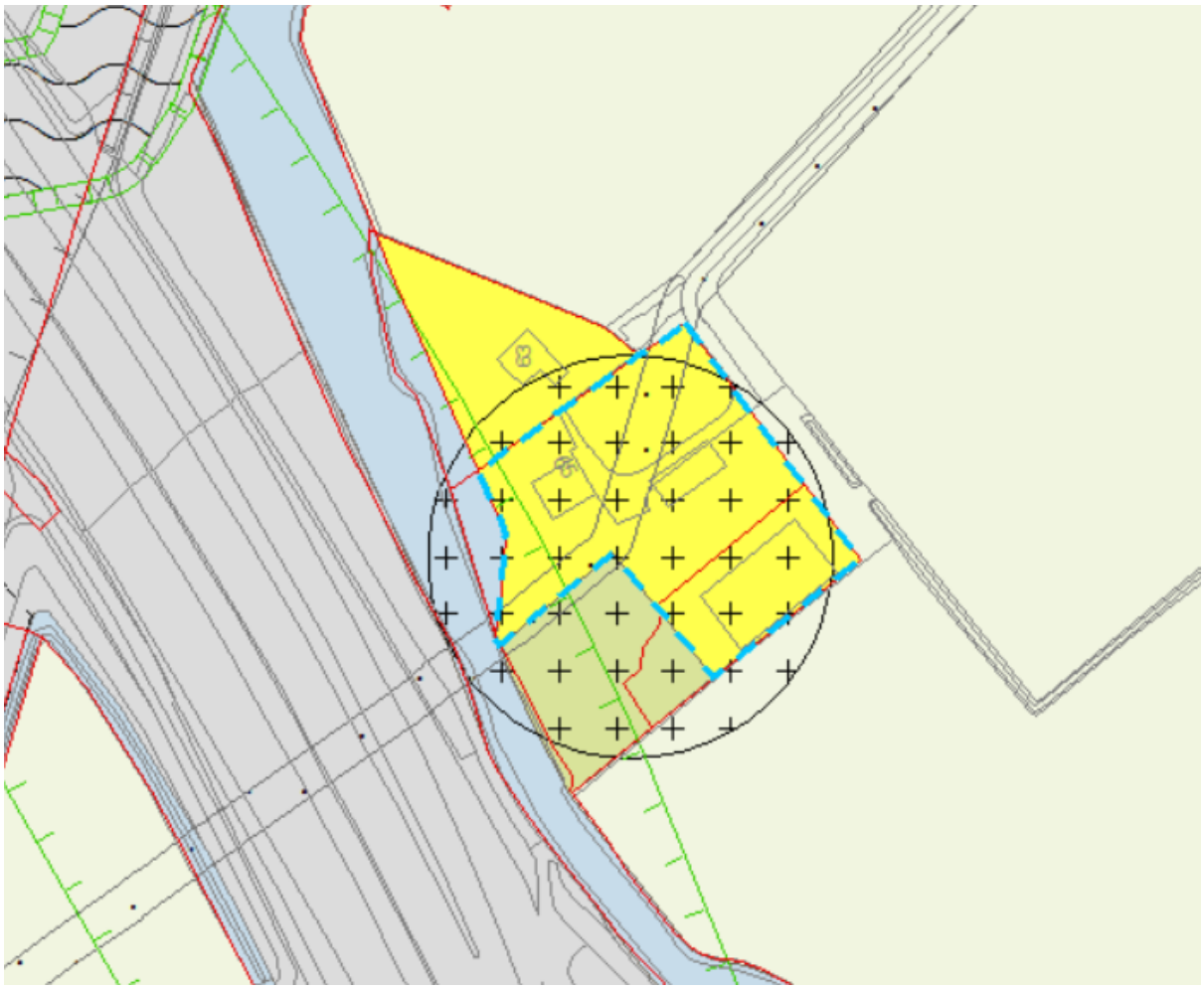
Het gebruik van de woning op het perceel Zuidlangeweg 6 is slechts toegestaan, indien voor 8 november 2021 is aangetoond dat de vereiste investering in het kader van de kwaliteitsverbetering in de restauratie van de cultuurhistorisch waardevolle schuur heeft plaatsgevonden."

3.1.6 Helsedijk 65 te Heijningen

Op 8 juni 2018 is een uitgebreide omgevingsvergunning verleend voor de herbestemming van een voormalige agrarische monumentale schuur naar een woning. De ruimtelijke onderbouwing is als Bijlage 10 Ruimtelijke onderbouwing Helsdijk 65, Heijningen bij deze toelichting opgenomen. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn deze gronden bestemd als Wonen. Binnen het bestemmingsvlak is 1 woning toegestaan. De vestiging van een tweede woning op het perceel is niet toegestaan.

Verbeelding

Ter plaatse van onderstaande contour (blauwe stippellijn) is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen.



3.2 Nieuwe ruimtelijke ontwikkeling

3.2.1 Pelikaan 5 te Klundert

Het perceel aan Pelikaan 5 te Klundert is bestemd als 'Agrarisch' en is omgezet naar 'Wonen'. Voor deze wijziging is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.2 lid a onder 2 van het bestemmingsplan Buitengebied. De locatie voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden:

1. Het bestemmingsvlak is groter dan 1.500 m^2 maar mag niet meer dan 5.000 m^2 bedragen: Het bestemmingsvlak Wonen krijgt een oppervlakte van circa 1.900 m^2.
2. De bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 500 m^2 en hiertoe dient alle overtollige bebouwing te worden gesloopt: op het perceel staat niet meer dan 500 $m^{2,}$ er hoeft geen bebouwing gesloopt te worden.
3. Er dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig een landschappelijk inpassingsplan: hierbij wordt verwezen naar het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. Het gaat hier om een categorie 2 ontwikkeling. Het perceel wordt landschappelijk ingepast, beheerd en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

Milieu

Geluid

Voor het bouwen van een vervangende woning is in 2014 akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevel, zie Bijlage 2. Ook is hiervoor in 2014 een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van de gevel uitgevoerd zie Bijlage 3. De geluidbelasting van de woning bedraagt niet meer dan 58 dB en voldoet daarmee aan artikel 83 lid 4 Wgh. Voor de bestemmingswijziging van de

agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is het niet nodig om geluidhinderonderzoek uit te voeren.

Bodem

Voor de omzetting van het agrarische perceel naar de bestemming Wonen is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 4. De onderzoekslocatie dient als 'heterogeen verdacht, niet lijnvormig' beschouwd te worden. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er, met betrekking tot de onderzochte parameters, géén reden voor een nader onderzoek. Wel is geadviseerd om in verband met het aantreffen van puin(resten) een verkennend onderzoek asbest in bodem conform NEN 5707 uit te laten voeren.

Op 15 december 2021 is aanvullend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd, zie Bijlage 5.

Het uitgevoerde aanvullende bodemonderzoek is gericht op het weiland rondom het eerder onderzochte erf in het verkennend onderzoek. Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verorntreinigd met PAK. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht, niet lijnvormig' kan worden beschouwd, wordt verworpen op basis van de lichte PAK-verontreiniging in de bovengrond. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging.

Uit het verkennend onderzoek naar asbest in de bodem blijkt dat er op het maaiveld geen asbestverdachte of asbesthoudende materialen zijn aangetroffen. Voor het verkennend onderzoek asbest zijn gelijkmatig verdeeld over de locatie 7 gaten gegraven. In de bodem is op twee plaatsen asbestverdacht plaatmateriaal waargenomen (asbestgat ASB04 en ASB07). Ter plaatse van asbestgat 04 is onder de klinkerverharding asbest aangetoond onder de interventiewaarde. Nader asbestonderzoek kan in een later stadium worden uitgevoerd. De gemeente is met de initiatiefnemer overeengekomen dat het plangebied vooor de bestemmingswijziging wordt aangepast. De grond rondom asbestgat ASB07 maakt nu geen deel meer uit van het plangebied. Hierdoor heeft het asbestonderzoek geen gevolgen voor de procedure van de bestemmingsplanwijziging.

Spuitzone

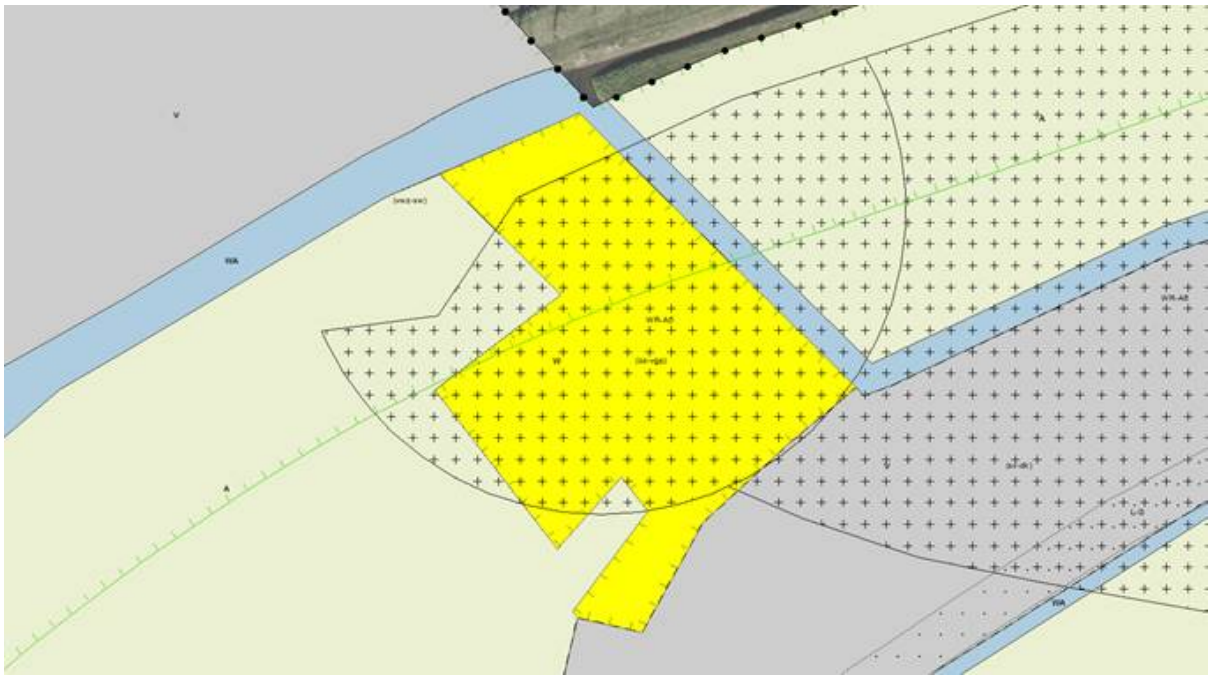
Vaste jurisprudentie van de Afdeling luidt dat wanneer het gaat om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, er geen wettelijke bepalingen bestaan over de minimaal aan te houden afstand tussen gronden waarop gewassen worden geteelt en nabijgelegen woningen, Er dient dus een belangenafweging plaats te vinden. De minimaal aan te houden afstand dient zodanig te worden gekozen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object kan worden gegarandeerd. De Afdeling acht een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, daarbij niet onredelijk. Een kortere afstand is mogelijk, mits daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag wordt gelegd. Binnen 50 meter van de nieuwe woonbestemming liggen landbouwpercelen met de bestemming 'Agrarisch' waarbij onder andere fruitteelt mogelijk is.

Op de naastgelegen percelen is al sinds jaar en dag sprake van akkerbouw of een inrichting als weiland. De percelen zijn in de jaren 2009 tot en met 2020 in gebruik als bouwland voor het telen van gewassen zoals aardappelen, knolselderij, tarwe, uien en bieten (Esri Nederland Content - BRP - Gewaspercelen). De percelen zijn in de jaren 2009 tot en met 2020 niet in gebruik of in gebruik geweest voor fruitteelt. Voor zover bekend zijn er ook geen plannen om hier fruitteelt te ontwikkelen. Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is hier dus niet aan de orde.

Op grond hiervan kan er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.

Verbeelding

De bestemming is gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Met deze bestemmingswijziging zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bouwstede' en 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' niet meer van toepassing. Deze aanduidingen zijn derhalve verwijderd.



Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- aan de tabel in artikel 21.4.2 wordt toegevoegd:

Pelikaan 5, Klundert	Landschappelijk inpassingsplan Pelikaan 5

- aan de bijlagen bij de regels wordt de bijlage 'Landschappelijk inpassingsplan Pelikaan 5' toegevoegd.

3.3 Ambtshalve aanpassingen

3.3.1 Hokkenberg 1 te Langeweg

Op het perceel aan Hokkenberg 1 te Langeweg is een biologische leghennenbedrijf gevestigd. In het bestemmingsplan Buitengebied is het bedrijf aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - biologische intensieve veehouderij'. Op het perceel is een intensieve veehouderij toegestaan, waarbij sprake is van een biologische productiewijze, gecertificeerd volgens de geldende biologische regelgeving. De grondgebonden veehouderijtakken (rundvee en akkerbouw) van het bedrijf aan Hokkenberg 1 te Langeweg zijn per abuis wegbestemd. In het bestemmingsplan Buitengebied is een grondgebonden veehouderij slechts toegestaan op locaties waar een aanduiding 'grondgebonden veehouderij' is opgenomen. Het is niet de bedoeling geweest om de neventak weg te bestemmen. Met voorliggend veegplan is dit gecorrigeerd.

Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- artikel 3.1 onder p is als volgt gewijzigd:

"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - biologische intensieve veehouderij' is een intensieve veehouderij toegestaan, waarbij sprake is van een biologische productiewijze, gecertificeerd volgens de geldende biologische regelgeving**, en een neventak grondgebonden veehouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder a;"**

3.3.2 Regels archeologie

In de planregels van de archeologische dubbelbestemmingen is opgenomen dat aan de omgevingsvergunning voor het bouwen de verplichting kan worden verbonden om de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een vergunninghoudende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988 (incl. de RCE). Ook in de definitie van het begrip 'archeologisch onderzoek' wordt verwezen naar de opgravingsvergunning.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en daarmee is de opgravingsvergunning vervallen. Voor het verrichten van opgravingen dient een dienst, bedrijf of instelling te beschikken over een certificaat zoals bedoeld in artikel 5.2 Erfgoedwet. Deze wijziging is in de planregels doorgevoerd.

Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- artikel 1.17 is als volgt gewijzigd:

"1.17 archeologisch onderzoek:

onderzoek naar de geschiedenis en de archeologische waarde van een locatie, verricht en gerapporteerd conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) (of diens rechtsopvolger), uitgevoerd door een **dienst, bedrijf of instelling**, beschikkend over **een certificaat ex artikel 5.2 Erfgoedwet**.

- artikel 30.2.3 onder d, 31.2.3 onder d, 32.2.3 onder d en 33.2.3 onder d zijn als volgt aangepast:

"d. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een **dienst, bedrijf of instelling**, beschikkend over **een certificaat ex artikel 5.2 Erfgoedwet** en uit te laten voeren conform artikel 25 van de Erfgoedverordening gemeente Moerdijk 2014 dan wel haar rechtsopvolger."

3.3.3 Basisnet spoorafstanden

In het plangebied zijn de volgende spoorwegen gelegen:

- Dordrecht - Roosendaal
- Zevenbergsche Hoek - Breda
- Lage Zwaluwe - Oosterhout
- Aftakking raccordementspoor Industrieterrein Moerdijk

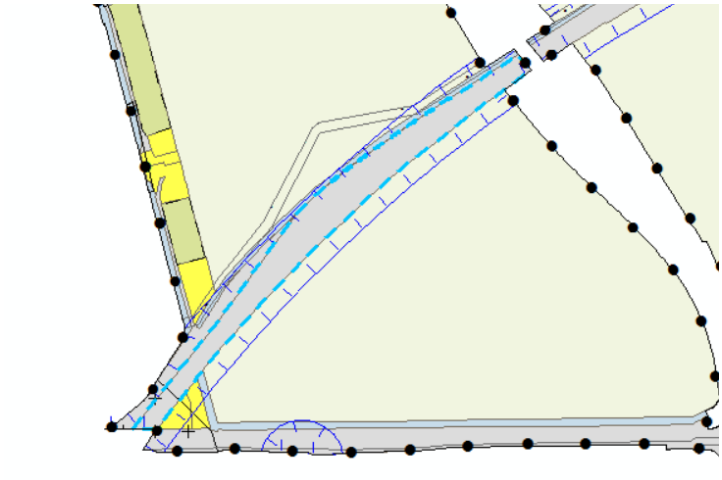
De gemeente heeft geconstateerd dat over het gehele spoorttraject Dordrecht - Roosendaal / Zevenbergsche Hoek - Breda (vallende onder het Basisnet) geen veiligheidscontour is opgenomen. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat er voor de spoorlijn Dordrecht - Roosendaal een Basisnetafstand geldt die varieert van 1 tot 44 meter. Voor de spoorlijn Zevenbergsche Hoek - Breda varieert de Basisnetafstand van 1 tot 5 meter. Binnen de basisnetafstand gelden extra bouwvoorschriften. Het is noodzakelijk om de veiligheidscontouren op de verbeelding op te nemen. Daarnaast is het stuk spoor tussen Zevenbergen en de noordelijke randweg bestemd als Verkeer, dit moet de bestemming Verkeer - Railverkeer zijn.

Verbeelding

Ter plaatse van de hieronder weergegeven contour (blauwe stippellijn) is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid spoor' opgenomen.



Aanvullend is ter plaatse van de hieronder weergegeven contour (blauwe stippellijn) de bestemming gewijzigd naar 'Verkeer - Railverkeer'.



Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- aan de algemene aanduidingsregels is de volgende bepaling toegevoegd:

"Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid spoor' geldt dat de bouw van

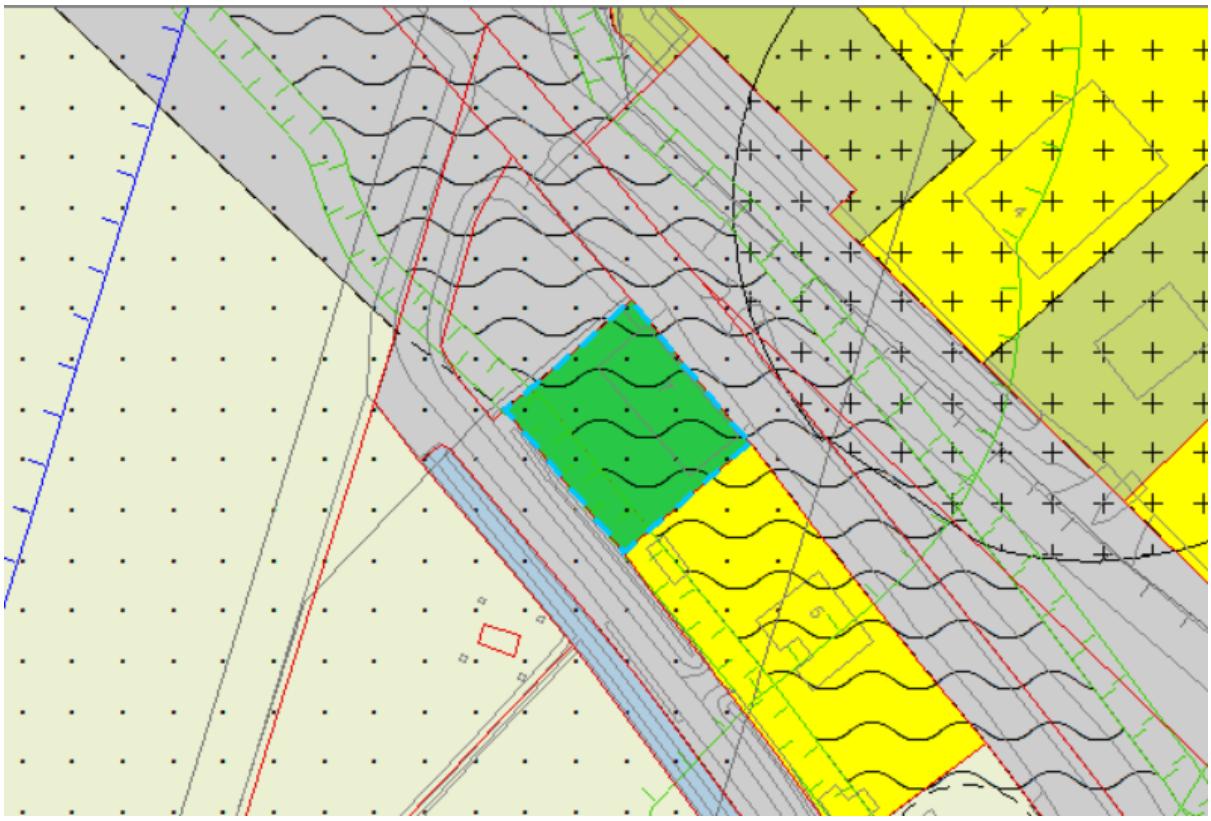
(beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet is toegestaan."

3.3.4 Sluissedijk 7 te Standdaarbuiten

Het perceel aan Sluissedijk 7 is bestemd als 'Wonen'. De woning op het perceel is reeds gesloopt vanwege de realisatie van de hoogspanningsmast van Tennet. De bestemming Wonen dient te worden omgezet naar de bestemming Groen.

Verbeelding

Ter plaatse van de hieronder weergegeven contour (blauwe stippellijn) is de bestemming gewijzigd van 'Wonen' naar 'Groen'.



3.3.5 Terrein van Ballegooy, Havenkant 8 te Moerdijk

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het terrein Van Ballegooy aan Havenkant 8 te Moerdijk. De geluidzone ontbreekt op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied. Op de verbeelding is de aanduiding 'geluidzone - industrie' toegevoegd.

Verbeelding

Ter plaatse van de hieronder weergegeven contour (blauwe stippellijn) is de aanduiding 'geluidszone - industrie' toegevoegd.

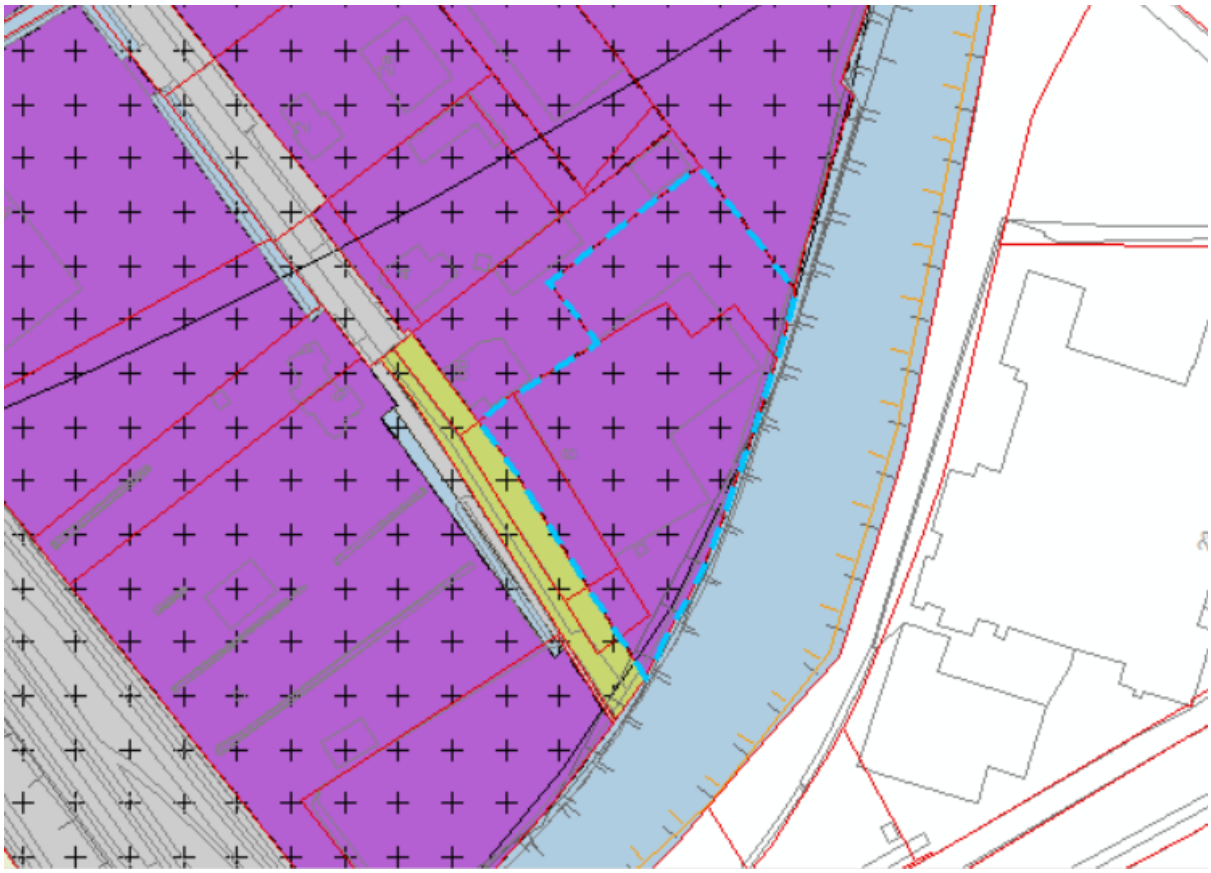


3.3.6 Hazeldonk 8 te Langeweg

Het bedrijf aan Hazeldonk 8 te Langeweg is bestemd als Bedrijf en aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Deze omissie komt voort uit de oude versie van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' waarin milieucategorie 3 bestond en geen uitsplitsing. Destijds is het perceel per abuis aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 3.1' in plaats van 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. De toegestane milieucategorie dient te worden aangepast naar 3.2. Hiermee wordt mogelijk gemaakt wat er vanuit het bestemmingsplan Buitengebied 2008 mogelijk was en tevens aanwezig is op de locatie.

Verbeelding

Ter plaatse van de hieronder weergegeven contour (blauwe stippellijn) is de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' gewijzigd naar 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.



Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- Aan artikel 4.1 is het volgende lid toegevoegd:

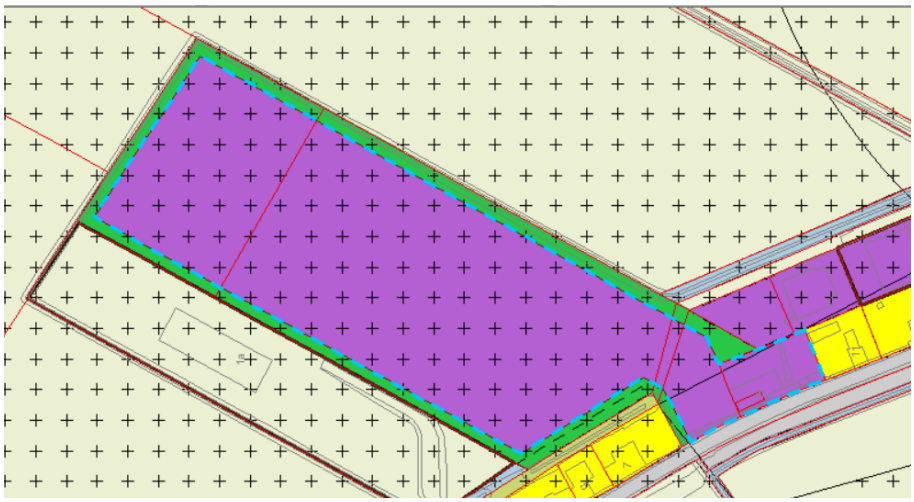
"bedrijfsactiviteiten welke zijn opgenomen in ten hoogste categorie 3.2 van de in de Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaats van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';"

3.3.7 Kreekdijk 9 te Standdaarbuiten

Het bedrijf aan Kreekdijk 9 te Standdaarbuiten is bestemd als Bedrijf. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel, opslag en verwerking van goederen' een bedrijf in erfverharding, bouwmaterialen en tuinbenodigdheden, foeragehandel, een bedrijf voor binnen- en buiten op- en overslag, be- en verwerking en (detail)handel van goederen die samenhangen met de toegestane bedrijfsactiviteiten (o.a. dakpannen en pallets) is toegestaan. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel, opslag en verwerking van goederen' is niet opgenomen op de verbeelding. Dit is gecorrigeerd.

Verbeelding

Ter plaatse van de hieronder weergegeven contour (blauwe stippellijn) is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel, opslag en verwerking van goederen' toegevoegd.

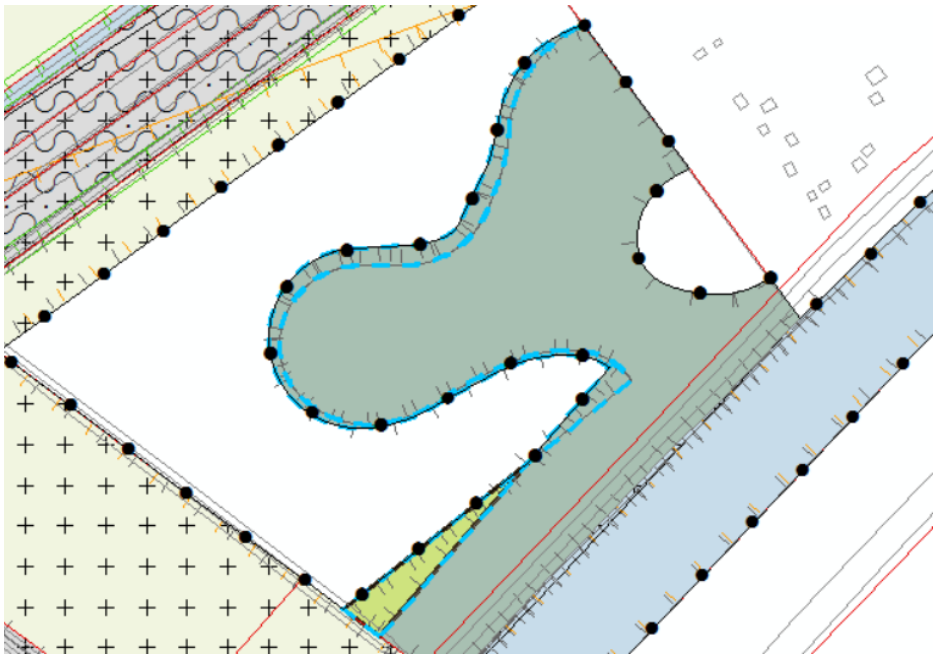


3.3.8 Molendijk 2 te Standdaarbuiten

Op 4 februari 2021 is het bestemmingsplan 'Molendijk 2 Standdaarbuiten' (NL.IMRO.1709.BPBGMolendijk2-BP40) vastgesteld. Bij de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning is gebleken dat er onbewust een fout is gemaakt in het vastleggen van de natuurbestemming op de verbeelding. De natuurbestemming komt niet geheel overeen met de inrichtingstekening. Dat is eerder in de bestemmingsplanprocedure door niemand geconstateerd en ook nooit de bedoeling geweest getuige de plantoelichting en -regels, het inrichtingsplan en de inrichtingstekening. De betreffende inrichtingstekening maakt al sinds de start van de procedure onderdeel uit van het bestemmingsplan. De inrichtingstekening is opgenomen in het bestemmingsplan, het inrichtingsplan en gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting in de regels. De verbeelding is getekend op basis van deze inrichtingstekening. Het inrichtingsplan is ook meegezonden aan vooroverlegpartners en heeft mee ter inzage gelegen. Het is ook geen onderwerp geweest in het vooroverleg en de zienswijzenprocedure van het bestemmingsplan. Bij het vervolg (aanleggen natuur en EVZ) is de inrichtingstekening tevens het uitgangspunt.

Verbeelding

De begrenzing van de bestemming Natuur is in overeenstemming gebracht met de inrichtingstekening.



3.3.9 Tankstations

In artikel 4.1 onder d van het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat een benzineservicestation met lpg-verkoop behorende tot categorie 3.1 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' is toegestaan. Onder sub e is opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorbrandstoffen zonder lpg' een benzineservicestation zonder lpg-verkoop is toegestaan. Aan deze bepalingen dient te worden toegevoegd dat ondergeschikte detailhandel en horeca is toegestaan.

Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- artikel 4.1 onder d is als volgt gewijzigd:

"d. een benzineservicestation met lpg-verkoop behorende tot categorie 3.1 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten **met daaraan ondergeschikte horeca- en detailhandelsactiviteiten ten dienste van de hoofdfunctie**, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';"

- artikel 4.1 onder e is als volgt gewijzigd:

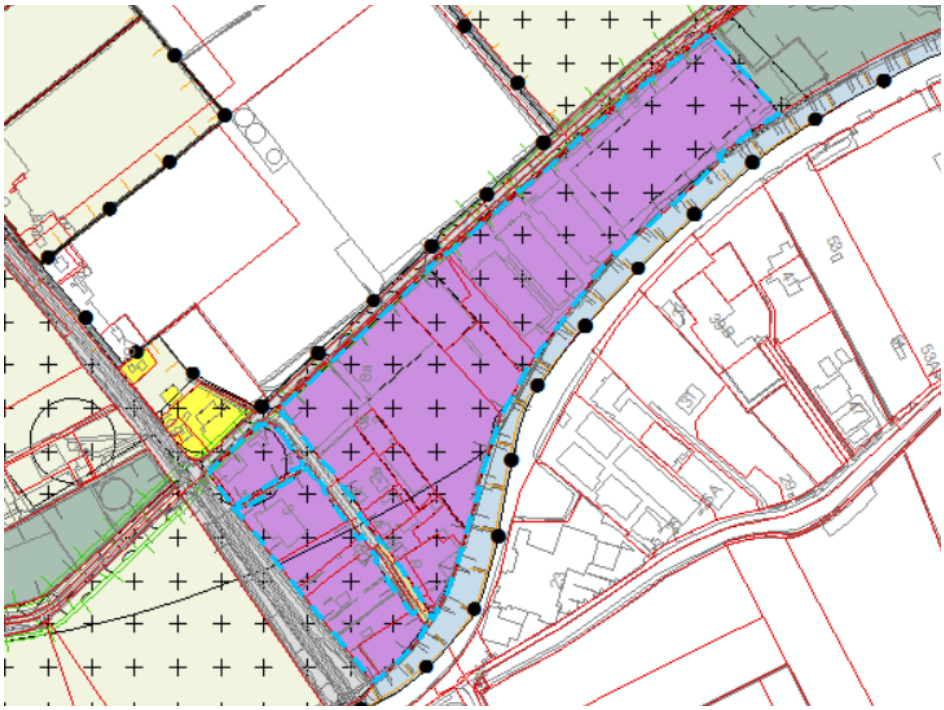
"e. een benzineservicestation zonder lpg-verkoop **met daaraan ondergeschikte horeca- en detailhandelsactiviteiten ten dienste van de hoofdfunctie**, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';"

3.3.10 Bedrijventerrein Hazeldonk en Bedrijventerrein Lage Zwaluwe

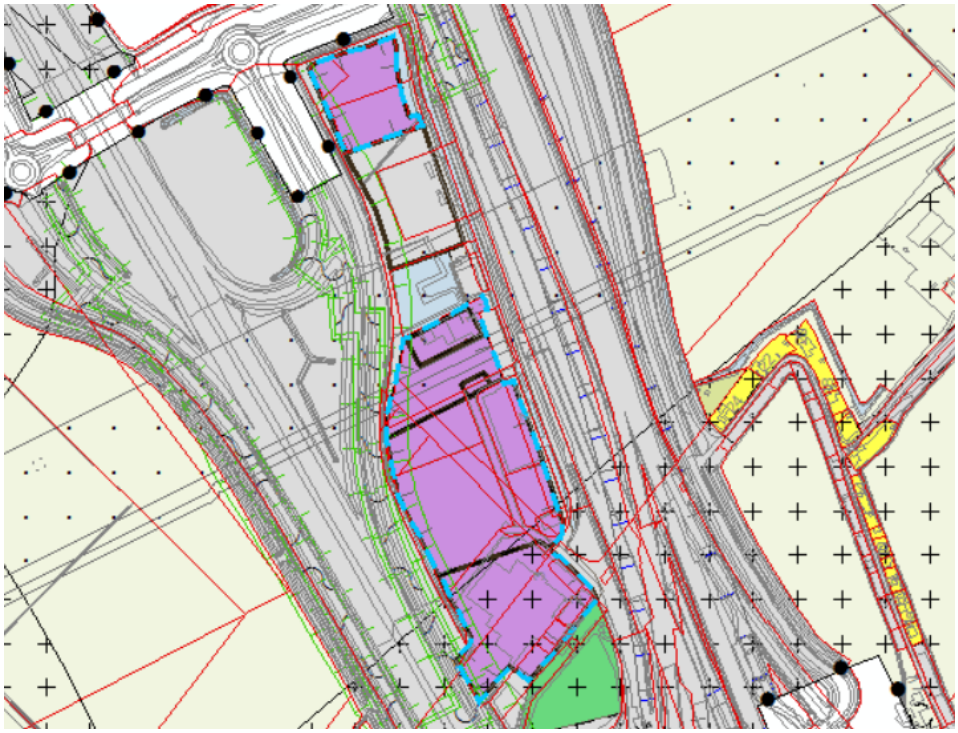
In artikel 4.4.1 (bestemming Bedrijf) is opgenomen dat slechts 1 bedrijf gevestigd mag zijn. Voor de bedrijventerreinen Hazeldonk en Lage Zwaluw moet een uitzondering worden opgenomen.

Verbeelding

De bedrijventerreinen Hazeldonk en Lage Zwaluwe zijn aangeduid als 'bedrijventerrein'.



Uitsnede verbeelding ter plaatse van Bedrijventerrein Hazeldonk



Uitsnede verbeelding ter plaatse van Bedrijventerrein Lage Zwaluwe

Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- Aan artikel 4.4.1 onder a wordt toegevoegd:

", met uitzondering van de gronden en/of opstallen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijventerrein'.

3.3.11 Regels bedrijfswoning (VAB)

In de bouwregels van de bestemming Agrarisch is opgenomen dat op een VAB-locatie (op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf') uitsluitend bestaande bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Uitbreiding van bedrijfsgebouwen is alleen toegestaan als de gebouwen worden gebruikt voor de voor de uitoefening van een volwaardig of reëel agrarisch bedrijf dat kan bestaan uit één of meerdere hoofdtakken, met uitzondering van een veehouderij. Het uitbreiden van de bestaande bedrijfsgebouwen is ongewenst en dus niet mogelijk. Wel moet het mogelijk zijn om een bedrijfswoning op een VAB-locatie te verbouwen, herbouwen dan wel vervangende nieuwbouw te realiseren tot maximaal de bouwmogelijkheden die voor ieder reguliere agrarische bedrijfswoning gelden (maximaal 750 m^3).

Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- artikel 3.2.1 onder f is als volgt gewijzigd:

"f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' zijn uitsluitend de bestaande bedrijfsgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

1. uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen uitsluitend is toegestaan indien de gebouwen worden gebruikt voor de voor de uitoefening van een volwaardig of reëel agrarisch bedrijf dat kan bestaan uit één of meerdere hoofdtakken zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder b, e, f en h, niet zijnde een veehouderij;

2. verbouw en herbouw, dan wel vervangende nieuwbouw van een (voormalige) bedrijfswoning is toegestaan, mits de inhoud van een (voormalige) bedrijfswoning niet meer dan 750 m^3 bedraagt."

3.3.12 Bedrijfswoning - artikel 5.5.1 b

In artikel 5.5.1 van de bestemming Bedrijf - Agrarisch aanverwant is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het bouwen van een bedrijfswoning toe te staan op locaties waar een bedrijfswoning niet is toegestaan (op de verbeelding aangeduid als 'bedrijfswoning uitgesloten'). Onder sub b is de voorwaarde opgenomen dat de bedrijfswoning slechts toelaatbaar is voor een volwaardig bedrijf als bedoeld in de artikel 5.1 onder sub a. Deze verwijzing klopt niet. In artikel 5.1 onder a is genoemd: een agrarisch technisch hulpbedrijf/landbouwmechanisatiebedrijf gericht op het vervaardigen en repareren van landbouwwerktuigen (hoofdactiviteit), alsmede metaalconstructie voor zowel de agrarische als de niet-agrarische sector (nevenactiviteit) in ten hoogste categorie 3.1 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf';). De bedoeling was om te regelen dat meegewerkt kan worden met de bouw van een bedrijfswoning bij een volwaardig agrarisch aanverwant bedrijf.

Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- artikel 5.5.1 onder b is als volgt gewijzigd:

"b. de bedrijfswoning enkel toelaatbaar is voor **een** bedrijf **dat genoemd wordt in lid 5.1 en dat een volwaardig bedrijf is.**"

3.3.13 Begrippen 'opgaande beplanting', 'permanente bewoning' en 'wonen'

In de planregels komen de begrippen 'opgaande beplanting' en 'wonen' voor. In de begrippenlijst ontbreken deze begrippen. Deze begrippen dienen te worden toegevoegd aan de begrippenlijst. In artikel 3.5.4 (huisvesting seizoenarbeiders - Agrarisch), 14.4.1 (strijdig gebruik - Recreatie - Verblijfsrecreatie) en 41.1 (strijdig gebruik - Algemene gebruiksregels) komt het begrip 'permanente bewoning' voor. Het begrip permanente bewoning is gedefinieerd als: "bewoning van een bouwwerk voor recreatieverblijf als hoofdverblijf". In de regels heeft permanente bewoning ook betrekking op andere ruimtes dan die van een recreatieverblijf. De definitie van het begrip permanente bewoning dient te worden verruimd.

Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- in artikel 1 zijn de volgende begrippen toegevoegd:

"opgaande beplanting: verticaal groeiende beplanting als solitair element, zoals heesters en bomen;"

"wonen: het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning;"

- in artikel 1 is de definitie van het begrip 'permanente bewoning' als volgt gewijzigd:

"bewoning van een ruimte als hoofdverblijf".

3.3.14 Persoonsgebonden overgangsrecht

Artikel 46.3 bevat persoonsgebonden overgangsrecht voor bouw- en gebruiksmogelijkheden op het adres Zuiddijk 4 te Langeweg. De bevoegdheid daartoe is beperkt tot de heer G.J. van Wijk. De heer G.J. van Wijk is overleden, het persoonsgebonden overgangsrecht kan komen te vervallen.

Regels

De planregels zijn als volgt gewijzigd:

- artikel 46.3 is verwijderd.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2021'. De juridische regeling bestaat uit een verbeelding en de regels. De onderdelen verbeelding en regels zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd en gelezen te worden. De plantoelichting heeft geen rechtskracht.

4.2 Opzet veegplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2021' is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Vanwege de leesbaarheid is er voor gekozen om de opzet van het bestemmingsplan zo veel mogelijk gelijk te houden aan een 'regulier' bestemmingsplan en duidelijk te markeren waar wijzigingen hebben plaatsgevonden. De herziening is opgesteld op basis van de landelijke standaarden (SVBP 2012).

De verbeelding

Alle percelen, bestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied op de verbeelding van het veegplan overgenomen, zodat het plan een zo compleet mogelijk beeld van alle regelingen in het buitengebied geeft.

Gronden en locaties waar naar aanleiding van het veegplan een aanpassing van de nu geldende regelingen plaatsvindt, zijn door middel van de aanduiding 'overige zone - veegplan' aangegeven. Dit is geregeld in artikel 46.2 Van toepassing verklaring van de regels.

Regels

In verband met de leesbaarheid van het voorliggende plan is een complete set regels opgenomen. Door middel van groene markering en doorhalingen is aangegeven welke regels en veranderingen in de regels onderdeel uitmaken van het veegplan.

Alleen de regels die onderdeel uitmaken van het veegplan kunnen ter discussie worden gesteld (zienswijzen en beroep bij de Raad van State). Omdat een groot deel van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied gewoon van kracht blijft en met dit veegplan niet wordt gewijzigd, kan hier geen bezwaar tegen worden gemaakt. Inhoudelijk zijn die regels immers niet aangepast.

Voor een nadere beschrijving van de regels wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied. Zie deze link.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten waarvoor een specifiek onderzoek naar economische aspecten moet worden uitgevoerd.

De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, betreffen particuliere initiatieven op eigen gronden. Voor deze ontwikkelingen hoeft de gemeente Moerdijk geen maatregelen uit te voeren. Ook hoeft de gemeente geen aan- of verkopen te doen. Er is geen sprake van een bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). Overige kosten zijn op grond van de legesverordening op de initiatiefnemers verhaald. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen is nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dat specifieke plan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Voorbereidingsfase

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen. In totaal zijn 7 vooroverlegreacties ingekomen. De ontvangen reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg, welke als bijlage 12 bij deze toelichting is gevoegd.

Participatie

In voorliggend veegplan worden verleende vergunningen vastgelegd en omissies hersteld. Daarnaast wordt één initiatief meegenomen. De bestaande bedrijfswoning op de locatie Pelikaan 5 te Klundert wordt omgezet naar een burgerwoning. Vanwege de aard en omvang van de aanpassingen is er geen omgevingsdialoog gevoerd. De ambtshalve wijziging aan de Molendijk 2 te Standdaarbuiten van de begrenzing van natuur en recreatie is aan de direct omwonenden gecommuniceerd, en zij hebben hiervoor hun akkoord gegeven. Dit is ter volledigheid opgenomen in Bijlage 11.

5.2.2 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijze, zie Bijlage 12.