

ECLI:NL:RVS:2017:473

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	22-02-2017
Datum publicatie	22-02-2017
Zaaknummer	201508629/1/R2
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Tussenuitspraak bestuurlijke lus
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 24 augustus 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert" vastgesteld.
Wetsverwijzingen	Wet ruimtelijke ordening
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl AR 2017/1020 JOM 2017/264 JOM 2017/268 JOM 2017/259 Jurisprudentie Grondzaken 2017/151 met annotatie van Loo, F.M.A. van der

Uitspraak

201508629/1/R2.

Datum uitspraak: 22 februari 2017

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te [woonplaats], en anderen,
2. [appellant sub 2], wonend te [woonplaats], en anderen,

en

de raad van de gemeente Zundert,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 augustus 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1] en anderen, [appellant sub 2] en anderen en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 25 mei 2016, waar [appellant sub 1] en anderen, bijgestaan door mr. P.R. Botman, advocaat te Tilburg, [appellant sub 2] en anderen, vertegenwoordigd

door [appellant sub 2], en de raad, vertegenwoordigd door mr. E. de Koning-Barten, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende], vertegenwoordigd door [gemachtigden], als belanghebbende gehoord.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht.

De raad en [appellant sub 2] hebben hun zienswijzen daarop naar voren gebracht.

Overwegingen

1. Het plan is opgesteld als reparatieplan naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 24 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3481. In die uitspraak heeft de Afdeling de beroepen van [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2], voor zover ontvankelijk, gegrond verklaard, het op 4 september 2012 door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" vernietigd, voor zover het betreft

- het plandeel met de bestemming "Wonen" aan de [locatie 1]/[locatie 2],

- het plandeel met de bestemming "Bedrijf" aan de [locatie 3]-[locatie 5], voor zover het betreft het perceel, kadastraal aangeduid met nummer F 1626, en

- het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" met de aanduiding "paardenhouderij" en een bouwvlak op het perceel [locatie 6], en de raad opgedragen om in zoverre met inachtneming van hetgeen in die uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen.

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Beroep van [appellant sub 1] en anderen

Intrekking beroepsgrond

3. Ter zitting hebben [appellant sub 1] en anderen hun beroepsgrond dat op het perceel [locatie 4] ten onrechte een bedrijfswoning is toegestaan, ingetrokken.

Ontvankelijkheid

4. De raad betwist de ontvankelijkheid van het beroep van [appellant sub 1] en anderen, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "bedrijf aan huis" voor het perceel [locatie 5].

4.1. Artikel 1:2, eerste lid, van de Awb luidt:

"Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken."

Artikel 8:1 in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, bepaalt dat een belanghebbende bij de Afdeling beroep kan instellen tegen een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

4.2. De kortste afstand van het perceel [locatie 1], dat door [appellant sub 1] en anderen wordt gebruikt voor agrarische opslag en waar een woning staat, tot het perceel [locatie 5] is ongeveer 165 m. Niet is gebleken dat er vanuit de woning op het perceel [locatie 1] zicht bestaat op het perceel [locatie 5]. Mede gelet op de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen die binnen dit gedeelte van het plangebied mogelijk worden gemaakt, is deze afstand naar het oordeel van de Afdeling te groot om een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang te kunnen aannemen.

Voorts hebben [appellant sub 1] en anderen geen feiten of omstandigheden aangevoerd in verband waarmee zou moeten worden geoordeeld dat ondanks deze afstand een objectief en persoonlijk belang van hen rechtstreeks door het besluit zou worden geraakt. Hierbij is mede in aanmerking genomen dat tussen het perceel [locatie 1] en het perceel [locatie 5] nog andere percelen liggen, waaronder het perceel [locatie 4], waar een bedrijf is gevestigd.

De conclusie is dat [appellant sub 1] en anderen in zoverre geen belanghebbende zijn bij het bestreden besluit, als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb en dat zij daartegen ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, geen beroep kunnen instellen.

De Afdeling zal in de einduitspraak het beroep van [appellant sub 1] en anderen, voor zover gericht tegen het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "bedrijf aan huis" voor het perceel [locatie 5], niet-ontvankelijk verklaren.

[locatie 1] en [locatie 2] en perceel aangeduid met nummer F1626

5. [appellant sub 1] en anderen, die wonen dan wel agrarische activiteiten uitoefenen op verschillende percelen aan de Oekelsestraat, kunnen zich niet met het reparatieplan verenigen, voor zover aan het perceel met nummer F1626 aan de [locatie 1] niet de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf", maar de bestemming "Wonen" is toegekend. Zij betogen dat zij worden beperkt in de agrarische gebruiksmogelijkheden voor het perceel. Zij stellen hiertoe dat het gebruik van de schuur op het perceel met nummer F1626 ten onrechte is beperkt tot opslag. Zij wijzen erop dat de schuur al jarenlang wordt gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering voor een volwaardig agrarisch boomteeltbedrijf. Onder de beheersverordening en het bestemmingsplan "Buitengebied Rijsbergen" uit 1977, die golden vóór het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2012, had het perceel de bestemming "Agrarisch gebied vrije vestiging". Deze bestemming stond ruimere gebruiksmogelijkheden toe. De raad heeft ten onrechte de in de beheersverordening toegestane agrarische bedrijfsmogelijkheden wegbestemd, aldus [appellant sub 1] en anderen. Zij stellen dat het reparatieplan in strijd met een ruilakte is vastgesteld alsook met de uitspraak van de Afdeling van 24 september 2014, nu aan het perceel een woonbestemming is toegekend.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat zich geen beperking voordoet, nu de op het perceel aanwezige schuur wordt gebruikt voor agrarische opslagactiviteiten en het reparatieplan dit gebruik toestaat. De raad wijst erop dat het huidige gebruik als zodanig is bestemd en de agrarische opslagactiviteiten ter plaatse niet worden belemmerd.

5.2. In de uitspraak van 24 september 2014 heeft de Afdeling het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de raad op 4 september 2012, vernietigd, voor zover het betreft de bestemming "Wonen" voor het perceel met nummer F1626 aan de [locatie 1]/[locatie 2], waar een grote schuur aanwezig is. Hierdoor is in zoverre het voorheen geldende planologische regime weer van kracht geworden.

Het voorheen geldende planologische regime voor deze gronden was de op 26 mei 2011 vastgestelde beheersverordening "Buitengebied Rijsbergen", waarbij het bestemmingsplan "Buitengebied Rijsbergen" uit 1977 van de voormalige gemeente Rijsbergen grotendeels van overeenkomstige toepassing is verklaard.

In de uitspraak van 24 september 2014 heeft de Afdeling als volgt overwogen:

"Over het betoog dat aan het perceel met nummer F1626, dat deel uitmaakt van voormeld plandeel, ten onrechte de bestemming "Wonen" is toegekend, nu ter plaatse een grote schuur aanwezig is die agrarisch wordt gebruikt, wordt overwogen dat uit het deskundigenbericht volgt dat deze schuur voor een klein deel in gebruik is als garage en voor een groot deel in gebruik is voor bedrijfsmatige opslag. Dit is ter zitting bevestigd. In de beheersverordening had het perceel de bestemming "Agrarisch gebied vrije vestiging" en was opslag ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering niet uitgesloten. Nu ingevolge artikel 22, lid 22.5, onder 22.5.3, aanhef en onder f, van de planregels opslag van goederen en materialen als strijdig gebruik is aangemerkt is hiermee bestaand legaal gebruik onder het overgangsrecht van artikel 43, lid 43.2, van de planregels gebracht. Dit is slechts toegestaan indien aannemelijk is dat binnen de planperiode het gebruik zal worden beëindigd. Daarvan is niet gebleken. Het betoog slaagt."

5.3. In het thans voorliggende reparatieplan is aan het perceel met nummer F1626 de bestemming "Wonen" toegekend.

Artikel 22, lid 22.1, van de planregels luidt:

"De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

()

g. een bedrijf aan huis, zoals weergegeven in onderstaande tabel:

()

-opslag van goederen voor het perceel [locatie 1] met een maximaal oppervlak van 415 m²;

()

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en groenvoorzieningen."

Onder de beheersverordening uit 2011 en het bestemmingsplan "Buitengebied Rijsbergen" uit 1977 had het perceel de bestemming "Agrarisch gebied vrije vestiging".

5.4. De schuur op het perceel met nummer F1626 is voor een klein deel in gebruik als garage en voor een groot deel in gebruik voor agrarische bedrijfsmatige opslag. Dat in het reparatieplan de uitbreidings- en gebruiksmogelijkheden voor agrarische bedrijven die de voorheen geldende beheersverordening bood zijn beperkt, brengt niet met zich dat het reparatieplan in strijd moet worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. Het bestaande legale gebruik is immers toegestaan en het beperken van onbenutte uitbreidings- en gebruiksmogelijkheden is niet uitgesloten bij de vaststelling van een plan. Daarbij wijst de Afdeling er, gelet op de geschiedenis van totstandkoming van de Wro (Kamerstukken II 2006-2007, 30938, nr. 7, blz. 11-12), op dat de raad ervoor kan kiezen om uitbreidings- en gebruiksmogelijkheden te beperken, wanneer deze planologische mogelijkheden jarenlang niet zijn benut en deze niet langer in overeenstemming worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. Dit doet zich hier voor. [appellant sub 1] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat op het perceel reeds jarenlang een agrarisch bedrijf is gevestigd. Dat zij zich hebben ingeschreven bij de Kamer van Koophandel leidt niet tot een ander oordeel. Hierbij is in mede aanmerking genomen dat de inschrijving dateert van 2 januari 2015. Daarnaast heeft de raad verklaard dat op het perceel sinds 1997 geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd en dat na het staken van het agrarische bedrijf diverse voormalige stallen zijn gesloopt. De raad wijst erop dat nadien geen vergunningen zijn aangevraagd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf op het perceel. Gelet hierop heeft de raad in de omstandigheid dat het perceel alleen nog wordt gebruikt voor de bestaande agrarische opslag in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om aan het perceel de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" toe te kennen. Hierbij is mede van belang dat het reparatieplan

het bestaande en legale gebruik van het perceel voor opslag ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering door de regeling in artikel 22 van de planregels niet uitsluit.

Voorts bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het reparatieplan in strijd met de uitspraak van de Afdeling van 24 september 2014 is vastgesteld, nu aan het perceel met nummer F1626 een woonbestemming is toegekend. In die uitspraak is de bestemming "Wonen" voor het perceel met nummer F1626 vernietigd, omdat het bestaande legale gebruik, te weten agrarische bedrijfsmatige opslag, ten onrechte onder het overgangsrecht was gebracht en niet omdat de woonbestemming als zodanig in strijd met een goede ruimtelijke ordening werd geacht. Daarnaast hebben [appellant sub 1] en anderen in de procedure tegen de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied" niet naar voren gebracht dat het gebruik voor bewoning en de bestemming "Wonen" voor het perceel met nummer F1626 als zodanig in strijd met een goede ruimtelijke ordening is. Hun bezwaren voor dit perceel betroffen het niet toekennen van een agrarische bedrijfsbestemming. Gelet hierop en mede in aanmerking genomen de vernietiging en de door de Afdeling gegeven opdracht bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad voor dit perceel het bestaande legale gebruik voor opslag niet binnen de bestemming "Wonen" heeft mogen regelen.

Voor zover [appellant sub 1] en anderen wijzen op de ruilakte, overweegt de Afdeling het volgende. De ruilakte dateert van 23 oktober 2015 en kan daarom, gelet op het feit dat de toetsing van het bestreden besluit van 24 augustus 2015 door de Afdeling wordt verricht aan de hand van de feiten zoals die zich voordeden en het recht dat gold ten tijde van het nemen van het bestreden besluit, niet worden betrokken bij het thans voorliggende geschil.

De betogen falen.

[locatie 4]

6. [appellant sub 1] en anderen betogen dat in het reparatieplan aan het perceel [locatie 4] ten onrechte de bestemming "Bedrijf" en aanduiding "detailhandel" is toegekend. Zij stellen dat voor dit perceel planologisch sprake is van vestiging van een niet-agrarische functie en dat een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in de artikel 7.10 van Verordening ruimte 2014, versie juli 2015, van de provincie Noord-Brabant (hierna: de Verordening), daarvoor ontbreekt. Zij wijzen erop dat de Afdeling in de uitspraak van 24 september 2014 op dit punt strijd met Verordening 2012 heeft geconstateerd.

6.1. De raad stelt dat zich op dat het perceel [locatie 4] geen vestiging, als bedoeld in de Verordening, voordoet en dat de Verordening om die reden niet van toepassing is. Het gaat, zo stelt de raad, niet om een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, maar om het vastleggen van bestaande rechten op basis van verleende vergunningen.

6.2. In het reparatieplan is aan het perceel [locatie 4] de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "detailhandel" toegekend.

Uit de in artikel 9, lid 9.1, aanhef en onder f, van de planregels opgenomen tabel volgt voor het perceel [locatie 4] dat ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" detailhandel in bouwmaterialen, keukens en badkamers is toegestaan en bedrijfsbebouwing met een maximaal oppervlak van 2020 m² is toegestaan.

Onder de beheersverordening uit 2011 en het bestemmingsplan "Buitengebied Rijsbergen" uit 1977 had het perceel [locatie 4] de bestemming "Agrarisch nevenbedrijf".

6.3. Artikel 1 van de Verordening luidt:

"In deze verordening wordt verstaan onder:

1.59 nieuwvestiging

vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel of de (af)splitsing van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel;

()

1.63 planologisch regime

bestemmingsplannen en andere besluiten, die ingevolge artikel 2, eerste lid, van deze Verordening hieraan gelijk worden gesteld;

()

1.79 uitbreiding

vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak;

()

1.85 vestiging

het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het bouwvlak van een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten;

()"

Artikel 2, eerste lid, luidt:

"Tenzij de strekking van de bepaling zich daartegen verzet dan wel in deze verordening uitdrukkelijk anders is aangegeven, wordt bij toepassing van deze verordening onder bestemmingsplan tevens begrepen:

()

f. een vrijstelling op grond van artikel 19, eerste of tweede lid, van de WRO, zoals deze luidde voor 1 juli 2008."

Artikel 7.10, eerste lid, luidt:

"Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied, onder de daar gestelde voorwaarden, kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9."

Het tweede lid luidt:

"Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid."

6.4. Voor het perceel [locatie 4] is op 12 februari 1998 verzocht om vrijstelling van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) en een bouwvergunning voor uitbreiding van bedrijfsruimte voor keukenhandel,

doe-het-zelf-handel en fouragehandel.

In dit verband heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 13 maart 1998 een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor bedrijfsuitbreiding voor detailhandel op dit perceel. Het college heeft verklaard geen bezwaar te hebben tegen bedrijfsbebouwing, inclusief de woning, met een maximaal bebouwingsoppervlak van 1800 m². Het college heeft medegedeeld dat bij de eerstvolgende planherziening voor het perceel een op de activiteiten toegesneden bestemming dient te worden vastgesteld.

Bij besluit van 31 maart 1998 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zundert met toepassing van artikel 19, eerste lid, van de WRO en met inachtneming van de verklaring van geen bezwaar vrijstelling en een bouwvergunning verleend voor de uitbreiding de bedrijfsbebouwing op het perceel [locatie 4].

Bij besluit van 29 januari 2007 is vrijstelling en een bouwvergunning verleend voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het perceel [locatie 4], met dien verstande dat een corridor mocht worden opgericht.

6.5. Ter zitting is vast komen te staan dat voor het perceel [locatie 4] de maximaal toegestane oppervlak van 2020 m² voor bedrijfsbebouwing is gebaseerd op verleende vrijstellingen en bouwvergunningen. De raad heeft verklaard dat de som van de in de vrijstellingen en bouwvergunningen vermelde oppervlakken overeenkomt met een totaaloppervlak van 2020 m² en ziet op de bestaande bebouwing. De raad heeft terecht in het plan voor het perceel de bestaande en reeds vergunde planologische situatie in het plan willen opnemen.

Voor het oordeel dat, naar [appellant sub 1] en anderen stellen, voor het perceel [locatie 4] sprake is van vestiging van een niet-agrarische functie en van strijd met de Verordening bestaat geen aanleiding.

Ingevolge artikel 1, lid 1.85, van de Verordening wordt onder vestiging verstaan het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het bouwvlak van een bestaand bouwperceel, die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten.

Ingevolge artikel 1, lid 1.63, en artikel 2, eerste lid, aanhef en onder f, van de Verordening wordt onder planologisch regime verstaan het bestemmingsplan en andere besluiten, waaronder een vrijstelling op grond van artikel 19, eerste of tweede lid, van de WRO, zoals deze luidde voor 1 juli 2008. Nu de in het reparatieplan toegestane ontwikkeling voor het perceel [locatie 4], als opgenomen in de in artikel 9, lid 9.1, aanhef en onder f, van de planregels opgenomen tabel, ziet op een ontwikkeling binnen het bouwvlak van een bestaand bouwperceel en die ontwikkeling is toegelaten op grond van het voorheen geldende planologische regime, is geen sprake van vestiging van een niet-agrarische functie, als bedoeld in artikel 7.10, eerste lid, van de Verordening en zijn dat artikel en de daarin gestelde voorwaarden dan ook niet van toepassing. Overigens doet zich ook geen uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie voor, zoals bedoeld in artikel 7.10, tweede lid, zodat ook om die reden artikel 7.10, eerste lid, en de daarin gestelde voorwaarden niet van toepassing zijn.

Voor zover [appellant sub 1] en anderen stellen dat in de uitspraak van 24 september 2014 op dit punt voor het perceel [locatie 4] strijd met Verordening 2012 is geconstateerd, wijst de Afdeling erop dat het, anders dan in de thans voorliggende zaak, in die uitspraak ging om een bestemmingsvlak, vastgesteld in het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2012, van meer dan 5.000 m² voor de percelen [locatie 3], [locatie 4] en [locatie 5].

Het betoog faalt.

[locatie 3]

7. [appellant sub 1] en anderen betogen dat aan het perceel [locatie 3] ten onrechte de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf" is toegekend, nu het perceel niet als zodanig wordt gebruikt. Zij stellen dat de schuur op het

perceel wordt gebruikt als bedrijfsruimte voor het bedrijf op het perceel [locatie 4]. Dit is volgens [appellant sub 1] en anderen in strijd met het voorliggende reparatieplan en de Verordening. Een wijziging tot een bedrijfsbestemming is in strijd met artikel 7.10 van de Verordening, aldus [appellant sub 1] en anderen.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat deze bestemming en aanduiding aan het perceel zijn toegekend, omdat het agrarisch bedrijf ter plaatse niet meer actief is. De raad heeft ter zitting verklaard dat is beoogd om voor de woning op het perceel met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf" alleen woongebruik toe te staan en de overige bebouwing alleen ten dienste van dit woongebruik toe te staan.

De raad stelt voorts dat op het perceel een te groot oppervlak aan bedrijfsbebouwing aanwezig is om daaraan een reguliere woonbestemming toe te kennen.

7.2. Aan het perceel [locatie 3] is de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf" toegekend. Tevens is aan het perceel een bouwvlak toegekend.

Artikel 4, lid 4.1, van de planregels luidt:

"De voor "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

()

t. een voormalig agrarisch bedrijf op gronden met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf";

()"

Lid 4.2 luidt:

"Op de voor "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en wel:

a. agrarische bedrijfsgebouwen;

b. kassen;

c. teeltondersteunende voorzieningen;

d. bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding "horeca", "tuincentrum" en "specifieke vorm van horeca-ijssalon";

e. een bedrijfswoning, tenzij de aanduiding '-bedrijfswoning' op de planverbeelding is opgenomen;

f. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde."

Lid 4.2.1.2, aanhef en onder b, luidt:

"Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf" is het niet toegestaan te bouwen."

Lid 4.2.6 luidt:

"Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

()

c. indien geen aanduiding op de verbeelding is weergegeven, is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;

()

f. de inhoud van een bedrijfswoning (exclusief bijbehorende bouwwerken) bedraagt niet meer dan 750 m³;

()"

Lid 4.2.7 luidt:

"Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning mag maximaal 100 m² bedragen;

()"

Lid 4.5.4 luidt:

"Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

()

c. elke vorm van gebruik anders dan het wonen in de voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf";

()"

Lid 4.7.6 luidt:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" (al dan niet met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf") te wijzigen in de bestemming "Bedrijf" voor de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf, onder de voorwaarden dat:

a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;

b. de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' nooit meer mag bedragen dan 5.000 m² en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is en waarbij de bestaande bebouwing het uitgangspunt is;

()

d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 40% van het nieuwe bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 800m²;

e. overtollige bedrijfsbebouwing is of wordt gesloopt;

()

m. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie voor de verkoop van eigen vervaardigde producten;

()"

Op de verbeelding is voor het perceel [locatie 3] geen aanduiding voor een bedrijfswoning weergegeven.

7.3. Op het perceel [locatie 3], dat op ongeveer 43 m afstand van het perceel [locatie 1] ligt, staan een woning en een schuur. Ter plaatse worden al enige tijd geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer uitgevoerd. Uit artikel 4, lid 4.2.6, aanhef en onder c, van de planregels, gelezen in samenhang met de verbeelding volgt dat de op het perceel bestaande bedrijfswoning als zodanig is bestemd. Uit artikel 4, lid 4.5.4, aanhef en onder c, van de planregels volgt voor deze bedrijfswoning dat elke vorm van gebruik anders dan het wonen in de voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf" tot strijdig gebruik wordt gerekend. Dit is in overeenstemming met de bedoeling van de raad vastgelegd.

De schuur op het perceel is in het verleden vergund voor agrarische doeleinden. In het reparatieplan is niet geregeld voor welke doeleinden de schuur en de overige gronden binnen de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf" voor het perceel [locatie 3] mogen worden gebruikt. Daarmee ontstaat een rechtsonzekere situatie, ook waar het betreft het gebruik op nabijgelegen percelen. De raad heeft ter zitting verklaard dat hij heeft beoogd te regelen dat de schuur alleen mag worden gebruikt ten dienste van het wonen op het perceel. Dit blijkt niet uit het reparatieplan. Gelet op het voorgaande heeft de raad ten onrechte geen regeling opgenomen voor hetgeen hij heeft beoogd voor de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf" voor het perceel [locatie 3]. Het besluit tot vaststelling van het reparatieplan is in zoverre niet voorbereid met de vereiste zorgvuldigheid, als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb.

Het betoog slaagt. Hetgeen [appellant sub 1] en anderen overigens hebben aangevoerd met betrekking tot voormeld perceel behoeft, gelet op het voorgaande, geen bespreking.

Bestuurlijke lus

8. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

8.1. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen het onder 7.3 geconstateerde gebrek in het besluit van 24 augustus 2015, binnen 26 weken na de verzending van deze tussenuitspraak te herstellen zonder dat daarbij toepassing hoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb.

De raad dient daartoe met inachtneming van deze uitspraak:

- het plandeel met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf" voor het perceel [locatie 3], wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb, uit het plan te verwijderen en
- voor dat perceel een passende regeling vast te stellen.

De raad dient de Afdeling en de betrokken partijen de uitkomst van de uitvoering van de voormelde opdracht mede te delen en het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Proceskosten

9. In de einduitspraak zal worden beslist over de bij [appellant sub 1] en anderen opgekomen proceskosten en de vergoeding van het door hen betaalde griffierecht.

Beroep [appellant sub 2] en anderen

Ontvankelijkheid

10. De raad stelt dat [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] voor het perceel [locatie 6] geen belanghebbenden zijn bij het plan en dat het beroep daarom in zoverre niet-ontvankelijk moeten worden verklaard. De raad voert hiertoe aan dat [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] op een te grote afstand van het perceel [locatie 6] wonen.

10.1. Artikel 1:2, eerste lid, van de Awb luidt:

"Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken."

Artikel 8:1 in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, bepaalt dat een belanghebbende bij de Afdeling beroep kan instellen tegen een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

10.2. [appellant sub 2A] woont op het perceel [locatie 7]. Zijn perceel bevindt zich op een afstand van ongeveer 115 meter van het perceel [locatie 6]. Zijn woning ligt op ongeveer 150 m van het perceel [locatie 6].

[appellant sub 2B] woont op het perceel [locatie 8]. Zijn perceel grenst direct aan het perceel [locatie 6]. Zijn woning ligt op ongeveer 50 m van het perceel [locatie 6].

Het is aannemelijk dat [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] vanaf hun onderscheiden percelen enig zicht hebben op het plangebied. Daarnaast is de Vervul een doodlopende straat en moet al het verkeer van en naar [locatie 6] langs de percelen van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B]. Gelet op het voorgaande is het op voorhand niet uitgesloten dat het reparatieplan, voor zover het betreft het perceel [locatie 6], enige invloed heeft op de woonsituatie van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], zodat zij een rechtstreeks bij het plan betrokken belang hebben.

De conclusie is dat [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] belanghebbenden zijn bij de bestreden besluiten en hiertegen beroep kunnen instellen. Het beroep is geheel ontvankelijk.

[locatie 6]

11. [appellant sub 2] en anderen kunnen zich niet verenigen met het reparatieplan, voor zover voor het perceel [locatie 6] binnen de bestemming "Agrarisch - agrarisch bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - hoort bij elders gevestigd agrarisch bedrijf" een bouwvlak is toegekend.

[appellant sub 2] en anderen betogen dat de toekenning van het bouwvlak aan het perceel in strijd is met de Verordening. Zij voeren aan dat in het voorheen geldende plan ter plaatse geen bouwvlak bestond.

11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in het reparatieplan voor het perceel [locatie 6] het reeds bestaande bouwvlak voor de agrarische functie is opgenomen en dat geen sprake is van uitbreiding van het bouwvlak ten opzichte van het voorheen geldende planologische regime. Er is dus ook geen sprake van strijd met de Verordening, aldus de raad.

In de zienswijze op het deskundigenbericht heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat het bouwvlak in het reparatieplan is verruimd.

11.2. In de uitspraak van 24 september 2014 heeft de Afdeling bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2012, voor zover het betrof het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" met de aanduiding "paardenhouderij" met een bouwvlak op het perceel [locatie 6], vernietigd en de raad opgedragen om in zoverre met inachtneming van hetgeen in die uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen.

11.3. In het reparatieplan is aan het perceel [locatie 6] deels de bestemming "Agrarisch - agrarisch bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - hoort bij elders gevestigd agrarisch bedrijf" toegekend. Voorts is aan het perceel de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" en een bouwvlak toegekend.

Voor het overige is aan het perceel [locatie 6] de bestemming "Agrarisch met waarde - groenblauwe mantel" toegekend.

Artikel 1, lid 1.47, van de planregels van het reparatieplan luidt:

"Bouwvlak

een aaneengesloten terrein, waarbinnen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van eenzelfde bestemming worden geconcentreerd."

Artikel 4, lid 4.1, luidt:

"De voor "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

()

n. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - hoort bij elders gevestigd agrarisch bedrijf" is uitsluitend sprake van een agrarisch perceel op afstand, waar enkel grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, niet zijnde veehouderij- en/of paardenhouderij-activiteiten, zijn toegestaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf, dat elders zijn hoofdvestiging heeft;

()"

Artikel 4, lid 4.2.1.1, luidt:

"Op de voor "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en wel:

a. agrarische bedrijfsgebouwen;

b. kassen;

c. teeltondersteunende voorzieningen;

()

e. een bedrijfswoning, tenzij de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" op de planverbeelding is opgenomen;

()

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde."

Artikel 8, lid 8.2.2, aanhef en onder a, luidt:

"Voor de voor "Agrarisch met waarde - groenblauwe mantel" aangewezen gronden geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd."

11.4. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied Rijsbergen" uit 1977 en de beheersverordening "Buitengebied Rijsbergen" uit 2011 had het perceel [locatie 6] de bestemming "Agrarisch perceel op afstand" en de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden".

Artikel 7 van de voorschriften van het voorheen geldende bestemmingsplan, dat van overeenkomstige toepassing is verklaard in de beheersverordening, luidt:

"De op de plankaart als "Agrarisch perceel op afstand" aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische productiedoeleinden en om als bouwplaats te dienen voor agrarische bedrijfsbebouwing, echter zonder agrarische bedrijfswoning."

Lid A, onder I, luidt:

"Op de tot "Agrarisch perceel op afstand" bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen woningen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Artikel 10 luidt:

"De op de plankaart als "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische productiedoeleinden en om als bouwplaats te dienen voor de volgens dit artikel mogelijke bouwwerken, alsmede voor het behoud van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden."

Lid A, onder I, luidt:

"Op of in de tot "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens terreinafrastering tot een hoogte van maximaal 2 m, terwijl de in lid E, onder I, van dit artikel bedoelde bouwwerken uitsluitend mogen worden gebouwd in overeenstemming met een door het college van burgemeester en wethouders uitgewerkt plan, dat onherroepelijke rechtskracht heeft verkregen."

Lid E, onder I, luidt:

"Het college van burgemeester en wethouders werkt de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" nader uit door het aanwijzen van bouwblokken met de bestemming "Agrarisch bouwblok" ten behoeve van een daadwerkelijke vestiging van nieuwe volwaardige agrarische bedrijven.

Op de plankaart bij het bestemmingsplan "Buitengebied Rijsbergen" is het bestemmingsvlak "Agrarisch perceel op afstand" voor het perceel [locatie 6] aangeduid met een bruin vlak met de hoofdletter P.

Op de plankaart is aan de aan dit bestemmingsvlak aangrenzende gronden de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" toegekend, waar niet mocht worden gebouwd. Aan de oostzijde van het perceel loopt een weg.

11.5. Artikel 1 van de Verordening luidt:

"In deze verordening wordt verstaan onder:

1.15 bestaand bouwperceel

bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat;

()

1.17 bestemmingsvlak

geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

()

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regime gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

()

1.72 ruimtelijke ontwikkeling

bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is;

()

1.79 uitbreiding

vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak;

()

1.85 vestiging

het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het bouwvlak van een bestaand bouwperceel, die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten;

()"

Artikel 3.1, eerste lid, luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik."

Het tweede lid luidt:

"Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan, mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

()"

Het derde lid luidt:

"Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

()"

11.6. Het deskundigenbericht vermeldt dat op de plankaart bij het bestemmingsplan "Buitengebied Rijsbergen" uit 1977, waarbij ervan is uitgegaan dat 0,1 mm op de plankaart overeenkomt met 1 m in het veld, het bestemmingsvlak "Agrarisch perceel op afstand" voor het perceel [locatie 6], rekening houdend met een onzekerheidsmarge van 1,75 mm en afhankelijk van de locatie, een diepte heeft van ongeveer 2 mm en ongeveer 3 mm en een breedte van ongeveer 5 mm en 5,2 mm, hetgeen overeenkomt met een diepte van 18,25 m en 31,75 m en een breedte van ongeveer 48,25 en 53,75 m ter plaatse. Volgens dat plan mocht binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd, voor zover het agrarische bedrijfsbebouwing betrof. Het bouwen van een bedrijfswoning was uitgesloten.

Uit de verbeelding bij het voorliggende reparatieplan volgt dat het bouwvlak voor het perceel [locatie 6] een diepte heeft van ongeveer 35 m en een maximale breedte van ongeveer 58 m.

In het deskundigenbericht wordt op basis van deze vergelijking geconcludeerd dat het bouwvlak voor het perceel [locatie 6] in het reparatieplan een ruimere omvang heeft dan het bestemmingsvlak "Agrarisch perceel op afstand" uit het bestemmingsplan "Buitengebied Rijsbergen" uit 1977. Het bouwvlak is in het reparatieplan aan de westzijde en aan de zuidzijde verruimd. De verruiming op de gronden aan de westzijde is ongeveer tussen de 3 m en 7 m. De verruiming op de gronden aan de zuidzijde is ongeveer tussen de 5 m en 9 m.

Het voorgaande betekent dat onder het voorliggende reparatieplan op de gronden aan de westzijde en de zuidzijde van het bouwvlak meer kan worden gebouwd dan onder het voorheen geldende plan. Op deze gronden mocht immers in het voorheen geldende plan niet worden gebouwd. Nu het reparatieplan met deze verruiming bouwactiviteiten toestaat op gronden waar bouwen volgens het voorheen geldende plan niet was toegestaan, deze gronden grenzen aan een bestaand bouwperceel en de ter plaatse toegestane functie in het verlengde ligt van de functie voor het bestaande bouwperceel, maakt het reparatieplan ter plaatse uitbreiding, als bedoeld in artikel 1.79 van de Verordening, mogelijk.

Uit artikel 3.1, tweede lid, aanhef en onder a, voor zover hier van belang, volgt dat het principe van zorgvuldig ruimtegebruik in ieder geval inhoudt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel. Uit artikel 3.1, tweede lid, aanhef en onder b, volgt dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan, mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. De raad heeft in de plantoelichting niet inzichtelijk gemaakt dat wordt voldaan aan deze voorwaarden voor de voor het perceel [locatie 6] voorziene uitbreiding.

Ingevolge artikel 3.1, het derde lid, aanhef en onder a en b, van de Verordening bevat de toelichting bij een bestemmingsplan ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit een verantwoording, waaruit blijkt dat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, alsook een verantwoording, waaruit blijkt dat de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft. Niet is gebleken dat de toelichting op het reparatieplan voor de voor het perceel [locatie 6] voorziene ruimtelijke ontwikkeling een dergelijke verantwoording bevat, waaruit blijkt dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Gelet op het voorgaande heeft de raad het reparatieplan, voor zover het betreft het bouwvlak voor het perceel [locatie 6], in strijd met artikel 3.1, tweede en derde lid, van de Verordening vastgesteld.

Het betoog slaagt.

Bestuurlijke lus

12. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

12.1. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen het onder 11.6 geconstateerde gebrek in het besluit van 24 augustus 2015, binnen 26 weken na de verzending van deze tussenuitspraak te herstellen zonder dat daarbij toepassing hoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb.

De raad dient daartoe met inachtneming van deze uitspraak:

- in de toelichting op het reparatieplan voor de daarin voor het perceel [locatie 6] voorziene ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording, als bedoeld in artikel 3.1, eerste, tweede en derde lid, van de Verordening, op te nemen, en waarbij het bepaalde in die artikelonderdelen ook in acht wordt genomen, of
- zo nodig voor dat perceel een andere passende regeling vast te stellen.

De raad dient de Afdeling en de betrokken partijen de uitkomst van de uitvoering van de voormelde opdracht mede te delen en het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Proceskosten

13. In de einduitspraak zal worden beslist over de bij [appellant sub 2] en anderen opgekomen proceskosten en de vergoeding van het door hen betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. draagt de raad van de gemeente Zundert naar aanleiding van het beroep van [appellant sub 1] en anderen op om binnen 26 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen:

- de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf" voor het perceel [locatie 3] uit het plan te verwijderen;
- voor dat perceel een passende regeling vast te stellen;

II. draagt de raad van de gemeente Zundert naar aanleiding van het beroep van [appellant sub 2] en anderen op om binnen 26 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen:

- in de toelichting op het reparatieplan voor de daarin voor het perceel [locatie 6] voorziene ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording, als bedoeld in artikel 3.1, eerste, tweede en derde lid, van de Verordening, op te nemen, en waarbij het bepaalde in die artikelenonderdelen ook in acht wordt genomen, of
- zo nodig voor dat perceel een andere passende regeling vast te stellen;

III. draagt de raad van de gemeente Zundert op om de Afdeling en betrokken partijen de uitkomst mede te delen en het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. B.J. Schueler, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.S.D. Ramrattansing, griffier.

w.g. Hoekstra w.g. Ramrattansing
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 februari 2017

408.