

Overzicht, behorende bij het bestemmingsplan "Beek-
laan 1981" van de gemeente Halsteren.

Toelichting

Inhoud:	bladzijde
1. INLEIDING	01
2. UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN	02
3. PLANBESCHRIJVING	03
4. JURIDISCHE ASPEKTEN	05
5. OVERLEG P.P.C.	12

Bijlage 1. Inrichtingsvoorstel

Bijlage 2. Bestratingsvoorstel

Voorschriften

PARAGRAAF 1.	TECHNISCHE BEPALINGEN	01
artikel 1.	Begripsbepalingen	01
artikel 2.	Wijze van meten	05
PARAGRAAF 2.	BESTEMMINGEN EN VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT DEZE BESTEM- MINGEN	06
artikel 3.	Bijzondere doeleinden (BD)	06
artikel 4.	Bejaardentehuis	09
artikel 5.	Verpleeginrichting	11
artikel 6.	Woondoeleinden (El-O)	14
artikel 7.	Bejaardenwoningen (Ebj)	17
artikel 8.	Agrarisch bouwvlak (Ab)	20
artikel 9.	Agrarisch bouwvlak (Ac)	23
artikel 10.	Agrarisch bouwvlak t.b.v. be- drijfsdoeleinden (B)	27
artikel 11.	Schuren (S)	30
artikel 12.	Agrarisch gebied met landschap- pelijke waarde	32
artikel 13.	Wegen	37
artikel 14.	Groenvoorzieningen en bermen	38
artikel 15.	Water	41

PARAGRAAF 3.	ALGEMENE BEPALINGEN	42
artikel 16.	Gebruiksbe­paling	42
artikel 17.	Aanvullende vrij­stellingsbe­voegdheden ex artikel 15 van de Wet op de Ruimteli­jke Or­dening	43
artikel 18.	Overgangsbe­palingen	44
artikel 19.	Ongeoorloofde wijze van bouwen	45
artikel 20.	Straf­be­paling	46
artikel 21	Slot­be­paling	47

Bijlage A, behorende bij de artikelen 6, 9 en 11

PLANKAART

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Beek-
laan 1981" van de gemeente Halsteren

1. INLEIDING

De begrenzing van het bestemmingsplan "Beeklaan 1981" valt vrijwel samen met die van het gelijknamige plan uit 1973, dat op 27 december 1973 door de gemeenteraad werd vastgesteld en op 26 februari 1975 bij besluit G. nr. 223113 gedeeltelijk werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Op enkele essentiële onderdelen werd aan dat plan goedkeuring onthouden. Daardoor is een toestand ontstaan, waarbij onvoldoende rechtsbescherming geldt voor gronden en opstallen ten behoeve waarvan het betreffende plan mede was opgesteld.

Daar het gemeentebestuur geen aanleiding zag, tegen de uitspraak van Gedeputeerde Staten in beroep te gaan is het gestelde in artikel 30 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing.

Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen te noemen, die bij de voorbereiding van het plan uit 1973 reeds aan de orde waren, maar die sedert dien vaster vorm hebben gekregen en waarvoor een stedenbouwkundige regeling gewenst is.

Zo is het plan voor de herbouw van het bejaardenverzorgingstehuis Sint Elisabeth op de hoek van de Schoolstraat en de Gasthuisstraat gerealiseerd evenals het plan van het -overigens buiten het plangebied gelegen- vrijetijdscentrum.

Deze plannen hebben, in samenhang met gewijzigde inzichten ten aanzien van de gewenste ontsluitingsstructuur voor de kom van Halsteren, geleid tot aanpassing van tracering en profilering van de Gasthuisstraat bij de aansluiting op de Dorpsstraat en de Schoolstraat.

Deze aanpassingen zijn en worden in aansluitende bestemmingsplannen geregeld, maar waren van invloed op de begrenzing van het plan Beeklaan 1976.

2. UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN

De doelstelling voor het plangebied volgt uit de specifieke ligging daarvan als kernrandgebied van het "oude" dorp Halsteren.

Handhaving van het overwegend open karakter van het gebied is voor de belevingswaarde van Halsteren essentieel; de ervaring van het boskompleks van "De Beek" als waardevol landschappelijk gegeven is mede mogelijk door de openheid van het gebied aan de zuidoostzijde van de Beeklaan. De daarin voorkomende houtwallen verlenen schaal aan die ruimte en dienen als landschapsbouwende elementen te worden bewaard.

Ook de beide op de monumentenlijst voorkomende boerderijen "De Bijenhof" en "De Buurt" en de in feite dezelfde landschappelijk-monumentale waarde hebbende boerderij "De Vijfhoek" -alle gelegen langs de Kruisberg-, vormen structurele elementen in de ruimtelijke opbouw van het gebied en dienen naar verschijningsvorm zowel als in hun entourage zo goed mogelijk bewaard te blijven.

De paviljoenachtige bebouwing van de psychotherapeutische inrichting "De Viersprong" sluit hierbij harmonisch aan en vormt een logisch overgangselement naar het open landelijke gebied.

De aan het plan ten grondslag liggende gedachte is met de bovengenoemde doelstellingen in overeenstemming; het gaat erom, de aanwezige waardevolle elementen in hun samenhang te behouden en het gebruik van de gronden daarop af te stemmen.

Er is dan ook duidelijk sprake van een konserverende regeling voor het betreffende gebied.

3. PLANBESCHRIJVING

Aangezien het langs de Gasthuisstraat voorkomende bejaardenhuis "St. Elisabeth" ook op grond van wet- telijke criteria niet meer voldeed aan de voor- waarden, die in de huidige tijd worden gesteld aan een verantwoorde huisvesting en verzorging van be- jaarden, werd een nieuw tehuis ontworpen ter plaat- se van het bestaande, met een geprojecteerde kapa- citeit van 94 verzorgingsbedden.

Van het bestaande kompleks is alleen de vleugel "Sint Joseph" aan de Schoolstraat in gebruik geble- ven, zij het na een aanpassing aan thans geldende normen.

Naar aanleiding van het overleg, dat gepleegd is met omwonenden, als zijnde direkt belanghebbenden, over het ontwerp van de nieuwbouw is de bebouwings- grens aan de zijde van de Gasthuisstraat ten opzichte van die van het oorspronkelijk ontwerp in oostelijke richting verschoven in verband met de afstand tot de tegenoverliggende bebouwing. Daardoor "volgt" de voorgevel van het nieuwe tehuis wat minder de rich- ting van de Gasthuisstraat dan oorspronkelijk in de bedoeling lag. De grond buiten de gebouwen is ingericht als tuin met zit- en wandelgelegenheden; met name aan de zuidoostzijde langs de Schoolstraat heeft het het karakter van een verblijfsruimte met plant- en bloemvakken, banken en voetpaden.

Ten behoeve van het bedienend verkeer is een door- rijdsomogelijkheid van de Gasthuisstraat naar de Schoolstraat ingebouwd als berijdbaar voetpad, uit te voeren in betonklinkerkeien van een rode kleur met aanliggend ruim 40 parkeerplaatsen die, ter onderscheiding, in antracietkleurige keien zouden kunnen worden uitgevoerd.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling, dit berijd- bare voetpad middels opsluitbanden te verzelfstandi- gen. Een zijdelingse beëindiging met een rij dikkere betonklinkerkeien verdient de voorkeur.

De parkeerkapaciteit is voor het tehuis aan de ruime kant; daarvan kan mede gebruik worden gemaakt ten behoeve van de in de onmiddellijke omgeving aanwe- zige bijzondere bebouwing. De dubbele parkeerstrook, aansluitend aan de Schoolstraat heeft een kapaci- teit van 28 autoplaatsen.

De diepte der achtererven van de bestaande bejaar- denwoningen aan de noordzijde van de Schoolstraat bedraagt 28 tot 38 meter. Voor deze bewoningska- tegorie moet het verantwoord worden geacht de maat te verkleinen ten behoeve van een strook, bestemd voor groenvoorzieningen met daarin een wandelpad.

Het kompleks van het psychoterapeutisch centrum "De Viersprong" is overeenkomstig de bestaande situatie in het plan opgenomen.

Het kompleks bestaat, naast het administratieve hoofdgebouw bij de aansluiting van de Gasthuisstraat aan de Beeklaan uit een aantal vrijstaande paviljoens, waarin de hoofdkliniek, de polikliniek, de therapieafdelingen voor jeugd en volwassenen en de bewegingstherapie zijn ondergebracht. Daarnaast zijn er enkele gebouwen voor de noodzakelijke technische voorzieningen, zoals een garage en een machineloods. In de behoefte aan parkeerruimte wordt op eigen terrein ruimschoots voorzien middels een parkeerterrein met een capaciteit van ca. 35 auto's, dat vanaf de Beeklaan ontsloten is.

Vanaf de Kruisberg sluit de Buurtweg als halfverharde weg aan op het terrein van de Viersprong, waar dit oude kerkpad doorloopt als onderdeel van het voetpadenplan, dat de verschillende paviljoens ontsluit.

Het bebouwde oppervlak van de bestaande gebouwen kan globaal gesteld worden op 15% van de voor bebouwing bestemde grond. Het maximum bebouwingspercentage is gesteld op 25%. Daarmee kan, ten behoeve van een eventuele noodzakelijke uitbreiding nog ruim 5000 m² ekstra bebouwing worden opgericht zonder dat aan het open ruimtelijke karakter van het gebied geweld wordt aangedaan.

De boerderijen langs de Kruisberg zijn in bouwvlakken opgenomen. De beide het dichtst bij de Schoolstraat gelegen boerderijen, die respektievelijk uit de 18e en de 17e eeuw stammen, zijn op de monumentenlijst opgenomen; zij vormen met het aansluitende onbebouwde huiserf en de daarop voorkomende erfbeplanting landschappelijk waardevolle elementen, waarvoor conserverende maatregelen op zijn plaats zijn.

De bebouwingsgrenzen zijn strak langs de bestaande bebouwing getrokken teneinde de verschijningsvorm van de gebouwen in de huidige vorm te kunnen handhaven; de naar de Kruisberg gekeerde bebouwingsgrens van de buiten de bouwvlakken gelegen aansluitende grond, waarop agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht, is -uit zelfde overweging- ten opzichte van de boerderijen teruggelegd.

Met deze regeling is tegemoet gekomen aan de door Gedeputeerde Staten gestelde voorwaarden ten aanzien van deze bebouwing bij hun goedkeuringsbesluit van 26 februari 1975.

Het bestaande profiel van de Beeklaan is gehandhaafd; wel is aan de zuidoostzijde een vrijliggend fietspad geprojecteerd buiten de bestaande laanbeplanting van beukenbomen.

4. JURIDISCHE ASPEKTEN

Zoals in deze toelichting eerder is gesteld, staat in dit bestemmingsplan de handhaving van het bestaande, landschappelijk waardevolle karakter van het gebied centraal. Er is dan ook sprake van een conserverende regeling, waarbij de aard van de bestaande agrarische bedrijven naar verschijningsvorm en bebouwing een belangrijk gegeven vormt.

Naar de aard zijn de bedrijven voornamelijk gericht op de voortbrenging van akkerbouwgewassen, waarbij de opbrengst het gevolg is van de groeikracht van produkten op de in de nabijheid gelegen grond. Deze karakteristiek bepaalt het ruimtelijk, landschappelijk gegeven. Samenvattend kunnen de volgende kenmerkende karakteristieken worden genoemd:

1. de ingevolge de monumentenwet als monument aangemerkte boerderijen Schoolstraat nr. 69 en Buurtweg nr. 2 (nu Kruisberg genoemd).
2. het bestaande grondgebruik, dat gericht is op de voortbrenging van akkerbouwgewassen.
3. het open karakter van de verspreid staande agrarische bebouwing.
4. de geleidelijke overgang in het plangebied van de bestaande gekoncentreerde bebouwing naar het open, landelijke gebied.
5. de schaalbepalende groenelementen in het gebied waartoe ook de laan- en erfbeplantingen te rekenen zijn.

De kwetsbaarheid van het landschappelijk, waardevolle gegeven maakt beperkende voorwaarden ten aanzien van het gebruik van de grond voor bebouwing en het ander gebruik van de grond noodzakelijk.

In dat beleid past niet het toelaten van een gerationaliseerde niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Binnen de bestaande bebouwing is uitoefening van het veredelingsbedrijf, gezien de voorwaarden die aan de grootte van de bedrijfsruimten uit economische overwegingen worden gesteld nauwelijks denkbaar, terwijl een drastische verdichting van de bebouwing uit landschappelijke overwegingen ter plaatse niet toelaatbaar is.

Het inbouwen van beperkingen in de voorschriften met betrekking tot de aard van de toe te laten bedrijven is onontbeerlijk.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben ten aanzien van het maken van onderscheid in bestemmingsplannen tussen grondgebonden en niet-grondgebonden landbouw een principieel "onaanvaardbaar" uitgesproken ondermeer in de nota "nota uitgangspunten ten dienste van de regeling van agrarische bebouwing in bestemmingsplannen voor gebieden met een agrarische functie (I)". Dit standpunt is in de circulaire van 28.05.'75 nr. 225781 nog eens met nadruk herhaald.

In dit verband wordt het noodzakelijk geacht, in deze toelichting wat dieper in te gaan op de bedoelingen die blijkens de jurisprudentie hebben gediend bij de tot standkoming van de betreffende wetsartikelen. Het stelsel van voorschriften bij een bestemmingsplan is in artikel 10 van de wet op de Ruimtelijke Ordening als volgt omschreven:

"Voor het gebied van de gemeente, dat niet tot een bebouwde kom behoort, stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast waarbij, voor zover dit ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening nodig is, de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en zo nodig in verband met de bestemming, voorschriften worden gegeven omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en de zich daarop bevindende opstallen. Deze voorschriften mogen slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik inhouden en mogen geen eisen bevatten met betrekking tot de structuur van agrarische bedrijven. Onder grond wordt water me-de begrepen."

Ter nadere verklaring van de zinsnede "en mogen geen eisen bevatten met betrekking tot de structuur van agrarische bedrijven", kan worden gewezen op hetgeen daarover in de Memorie van Antwoord (Ie Kamer) ondermeer is gesteld, namelijk, dat het de bedoeling is om:

"het invoeren van een bepaalde vestigingsregeling met betrekking tot de bedrijfsgrootte te voorkomen. Op grond hiervan kan worden beaamd, dat de bedoelde uitdrukking géén betrekking heeft op de vorm van bodemkultuur, noch op de soort van de agrarische bedrijven."

(1) nota-afdeling II G nr. 211753 van 21 februari 1973.

In artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt bepaald dat een bestemmingsplan voor zover nodig de bestemming van gronden aanwijst voor onder meer:

sub c) agrarische doeleinden, nader onderscheiden naar de daarbij toegelaten bebouwing.

In de wet, noch in het daarbij behorende besluit wordt onderscheid gemaakt naar de aard van agrarische bedrijven. In verband daarmee lijkt het nuttig na te gaan wat met name ten aanzien van de vestiging van hinderwetplichtige bedrijven -waartoe ook de niet-grondgebonden agrarische bedrijven behoren- tot dusverre is gepubliceerd. Aan de Memorie van Antwoord van 27 maart 1973 betreffende de Overgangswet wordt het volgende ontleend:

"Voor zover er behoefte mocht bestaan aan een regeling van het ruimtelijke aspect ten aanzien van de concentratie van dergelijke (hinderveroorzakende) inrichtingen kan de gemeenteraad dit onder andere op grond van artikel 10 van de W.R.O. doen.

"De bepalingen van de Hinderwet hebben ten doel het veroorzaken van gevaar, schade of hinder door inrichtingen te voorkomen.

"Dit neemt niet weg dat het om andere redenen dan uit een oogpunt van de wering van hinder in de zin van de Hinderwet nodig kan zijn om -binnen het kader van de ruimtelijke ordening- de bestemming en het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende opstallen voor het oprichten en exploiteren van inrichtingen als bedoeld in het Hinderwetbesluit te regelen."

"Naar de mening van de ondergetekenden vormt de Hinderwet hiervoor geen beletsel. Aan dergelijke, uit een oogpunt van ruimtelijke ordening te treffen maatregelen ligt immers een geheel ander motief ten grondslag.

"Dat hierbij ook inrichtingen, die hinder in de zin van de Hinderwet (zouden kunnen) veroorzaken, in het algemeen in een bepaald gebied geweerd kunnen worden, doet aan deze bevoegdheid niets af. Het gaat er hier immers niet om die hinder te weren; daartoe is het vergunningstelsel van de Hinderwet het aangewezen middel. Het betreft hier de bevoegdheid om ondermeer deze inrichtingen, óók indien daarvoor de Hinderwetvergunning zou kunnen worden verleend, of indien de hinder langs de weg van aan de vergunning te stellen voorwaarden zou kunnen worden weggenomen om redenen van ruimtelijke ordening uit een bepaald gebied te weren. Dit aspect behoort niet tot de materie van de Hinderwet."

In de Memorie van Antwoord wordt voorts gewezen op het K.B. van 4 februari 1957 no. 9

"waarin de Kroon overweegt dat het "gelet op
 "de geschiedenis van de totstandkoming van de
 "Hinderwet van 15 mei 1952 geen bezwaar ont-
 "moet, dat uit stedenbouwkundige overwegingen
 "in bebouwingsvoorschriften wordt bepaald, dat
 "op een bepaald terrein geen gebouwen mogen
 "worden opgericht ten dienste van een of meer
 "groepen van inrichtingen, mits de aanduiding
 "van deze groepen geschiedt overeenkomstig de
 "in artikel 1 van het Hinderbesluit gegeven
 "omschrijvingen.
 "Indien uit de (in de voorschriften opgenomen)
 "bepaling blijkt dat zij uit een oogpunt van
 "ruimtelijke ordening is gegeven en voorts de
 "inrichting met name wordt aangeduid dan zal
 "een dergelijke bepaling in een bestemmingsplan
 "naar nag worden aangenomen -gelet op eerder
 "genoemd K.B. van 4 februari 1957- wel aanvaard-
 "baar zijn."

Het boven aangehaalde K.B. is daarom interessant omdat algemeen geldt, dat niet met de W.R.O. mag worden geregeld datgene waarvoor andere wettelijke regelingen (in dit geval de Hinderwet); van kracht zijn. Beperkende voorwaarden in een bestemmingsplan moeten zijn gebaseerd op overwegingen van ruimtelijke ordening.

Deze overwegingen kunnen zijn van landschappelijke aard, bijvoorbeeld de kwetsbaarheid van een natuurwetenschappelijk- of landschappelijk waardevol gebied -natuurgebied daaronder begrepen- maar ook de als hinderlijk ervaren confrontatie met een voor bepaalde bedrijfssoorten noodzakelijke concentratie en omvang van bebouwing bij een te geringe afstand tot een bebouwde kom. Ook als gevolg daarvan kan sprake zijn van een niet aanvaardbare aantasting van de ruimte.

De laatstgenoemde overweging leidt ten aanzien van de plaats van vestiging van "met name aangeduide inrichtingen" tot vergelijkbare aanbevelingen als zijn genoemd in de circulaire van het Ministerie van Volksgezondheid en Milieuhygiëne van 30 november 1971 nr. 18.237 aan de gemeente -en provinciale besturen waarin ondermeer wordt gesteld:

"dat de hier bedoelde bedrijven (varkenshoude-
 "rijen, kalvermesterijen, kippen- en kuikenmes-
 "terijen, nertsfokkerijen e.d.) waren te weren:
 " a. binnen de bebouwde kom van de gemeente of
 " binnen de bij een vigerend gemeentelijk be-
 " stemmingsplan voor niet-agrarische bebou-
 " wingsdoeleinden bestemde terreinen.
 " b. binnen een strook van tenminste 100 m. buiten de
 " bebouwde kom van de gemeente of buiten de bij een
 " vigerend gemeentelijk bestemmingsplan voor
 " niet-agrarische bebouwingsdoeleinden bestemde
 " terreinen".

In het rondschrijven van het Staatstoezicht op de Volksgezondheid -de Inspektie Hygiëne van het Milieu- welke op 7 augustus 1972 door de Inspekteur voor Noord-Brabant werd gericht aan de Kolleges van Burge-meester en Wethouders der gemeenten in de provincie Noord-Brabant zijn aanbevelingen opgenomen voor het verlenen van een Hinderwetvergunning aan veehouderij-bedrijven.

In bijlage 3 bij dat rondschrijven is een afstandtabel opgenomen als een van de voorwaarden voor het verlenen van een Hinderwetvergunning aan nog te realiseren en/of uit te breiden inrichtingen.

De minimum aan te houden afstand tussen enige veestal van de inrichting en de naastbijzijnde, niet tot de inrichting behorende woning, school of dergelijk ge-bouw wordt daarin afhankelijk gesteld van de aard en de omvang van het veredelingsbedrijf.

De minimum genoemde afstand tot gebouwen in het niet-agrarisch gebied is gesteld op 100 meter voor bedrij-ven met 7500 mestkuikens of 2000 kippen (droge mest) of 1000 kippen (drijfmest); 100 fokzeugen zonder uit-loop of 75 mestkuikens. De minimaal aan te houden af-standen kunnen oplopen tot 350 meter.

Gesteld kan dan ook worden dat ruimtelijke overwegin-gen bij de zōnering van agrarische bedrijfssoorten steun vindt in milieu-hygiënische voorwaarden zonder dat van een koppeling sprake is of hoeft te zijn.

Gewezen dient bijvoorbeeld ook te worden op het K.B. nr. 24 van 4 december 1974 betreffende het bestemmings-plan Vlagtwedde waarbij de Kroon wees op hetgeen in de Memorie van Antwoord aan de Eerste Kamer der Staten Generaal werd gesteld nl. dat het bedoelde artikelge-deelte (art. 10 W.R.O.) onverlet laat de regulering door de ruimtelijke ordening van de vorm van bodemkultuur en van de soort van agrarische bedrijven. De omstandig-heid dat in dezen om landschappelijke redenen een zeke-re differentiatie naar de aard van bebouwing in de agrarische sektor in relatie tot de desbetreffende ge-bieden is bewerkstelligd, is dan ook niet in strijd met de bedoeling van de wetgever.

Tenslotte wordt erop gewezen dat in de rijksnota Inten-sieve Veehouderij de mogelijkheid tot het weren van veredelingsbedrijven in -bijvoorbeeld- oude waardevolle kultuurlandschappen, uit een oogpunt van landschapsbe-houd, uitdrukkelijk wordt opengehouden.

Samenvattend kan gesteld worden dat de wet op de ruim-telijke ordening de mogelijkheid biedt tot regelingen waarbij de vestiging van met name te noemen bedrijfs-takken in daarvoor aan te wijzen gebieden, op grond van op de ruimtelijke ordening gebaseerde overwegingen, wordt uitgesloten. Tot die bedrijfstakken behoren met name het veredelingsbedrijf en het bio-chemisch (mam-moet) bedrijf.

Toelichting op de planvoorschriften

De inrichting van de voorschriften is gebaseerd op de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het krachtens die wet werkende Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) gestelde voorwaarden.

De in de artikelen 3 tot en met 15 opgenomen bestemmingen zijn gebaseerd op de indeling als genoemd in artikel 13 van het BRO.

Per bestemming is in het eerste lid een algemene doeleindeomschrijving gegeven overeenkomstig art. 10 lid 1 WRO; in de volgende leden is het gebruik van de grond en (waar noodzakelijk) het gebruik van de opstallen geregeld overeenkomstig artikel 10 lid 4 BRO; het tweede lid, handelend over het gebruik van de grond voor bebouwing is ingericht overeenkomstig artikel 14 lid 1a BRO.

Aangezien het gebruik van grond en opstallen geregeld is volgens algemene regels zijn op grond van artikel 15 WRO vrijstellingsbevoegdheden ingebouwd waardoor, middels toetsing aan de specifieke situatie, niet-strukturele afwijkingen, gebonden aan objectieve grenzen, desgewenst kunnen worden toegelaten om een optimaal gebruik van de grond mogelijk te maken.

In verband met de afweging van het partikulier belang en het algemene belang is daarbij een overlegprocedure met direkt belanghebbenden voorgeschreven.

Wie als direkt belanghebbenden dienen te worden aangemerkt moet per situatie worden beoordeeld; dit is mede afhankelijk van de aard van de in het geding zijnde afwijking van de algemeen geldende regels.

In het algemeen kan gesteld worden dat zij als direkt belanghebbenden dienen te worden aangemerkt die door de toepassing van de vrijstelling in het genot van hun eigendom of van het door hen gebruikte eigendom worden of kunnen worden beperkt of beïnvloed. Het zullen in de eerste plaats aanwonenden zijn of eigenaren van eigendommen, grenzend aan het perceel waarvoor de vrijstelling wordt gevraagd.

Afhankelijk van de invloed van de voorgestelde vrijstelling op de omgeving zal moeten worden beoordeeld wie daarnaast in het overleg zal moeten worden betrokken.

De beoordeling van de vraag of belangen van derden onevenredig worden geschaad is aan het Kollege van Burgemeester en Wethouders.

In artikel 17 van de voorschriften zijn aanvullende vrijstellingsbevoegdheden opgenomen, die eveneens gebaseerd zijn op artikel 15 W.R.O. Het betreft ondergeschikte afwijkingen die niet aan een specifieke bestemming kunnen worden gebonden en voor het totale plangebied of elk onderdeel daarvan van toepassing kunnen zijn. Ook de bouw van nutsvoorzieningen, waarvan op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, de noodzaak nog niet kan worden beoordeeld, wordt daardoor mogelijk gemaakt zonder een tijdrovende planwijziging. In verband met de afweging van belangen is wel de boven omschreven overlegprocedure opgenomen. Het overgangsrecht (artikel 18 van de voorschriften) is opgenomen ter bescherming van de rechten van eigenaren/gebruikers van de grond in het plangebied, waarvan het gebruik niet met het plan overeenkomt.

In artikel 16 van de voorschriften is de algemene gebruiksbepaling opgenomen (lid 1). De Kroon acht deze alleen aanvaardbaar indien daaraan de z.g. "toverformule" wordt gekoppeld waarin wordt bepaald, dat Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van de in de algemene gebruiksbepaling opgenomen verbodsbepalingen indien toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd (lid 3). Die dringende redenen waarvan in de toverformule sprake is zijn vermeld in lid 2 dat daartoe verwijst naar de artikelen van de voorschriften bij de onderscheiden bestemmingen en bij de overgangsbepalingen. Daarin zijn onder "ander gebruik van de grond" en "gebruik van opstallen" een aantal van de dringende redenen als verbodsbepalingen opgenomen. Voor die met name genoemde soorten van gebruik is de toverformule dan ook niet van toepassing. Deze verboden soorten van gebruik zijn gekoppeld aan de strafbepaling ex artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De opsomming per artikel is niet uitputtend en kan dit ook niet zijn, aangezien zich na het van kracht worden van het bestemmingsplan soorten van gebruik kunnen voordoen die niet vooraf waren te voorspellen maar die evenzeer als de genoemde verboden gebruiksoorten uit een oogpunt van ruimtelijke ordening onaanvaardbaar moeten worden geacht. Teneinde het niet-limitatieve karakter van de opsomming aan te geven is in de aanhef van de leden bij de verschillende artikelen de zinsnede "in ieder geval verboden soorten van gebruik" opgenomen. De met name genoemde verboden soorten van gebruik vormen bovendien een richtlijn bij de toetsing tot toepassing van de toverformule.

5. OVERLEG P.P.C.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Beeklaan 1977" is op 22 november 1978 om advies toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie, de Subcommissie voor de Gemeente Plannen.

De P.P.C. deed haar opmerkingen toekomen bij brief van 1 februari 1980. Een afschrift is in deze toelichting opgenomen.

De reactie van de P.P.C. heeft aanleiding gegeven tot onderstaand commentaar.

I. Planologische uitgangspunten

1. Monumenten

Ingevolge het advies is op de plankaart het bouwvlak van de boerderij "de Bijenhof" uitgebreid met de naastgelegen kapschuur. Op de nu toegevoegde bijlage (zie hieronder bij IV) is deze mede opgenomen. In de nabijheid is een bouwvlak t.b.v. agrarische bedrijfsgebouwen opgenomen.

Het tweede monument, boerderij "de Buurt", is inmiddels buiten agrarisch gebruik geraakt en is gedeeltelijk bestemd tot woonhuis en deels tot schuur. Ook in dit geval is een verwijzing opgenomen naar de toegevoegde bijlage.

2. Grondgebonden - niet-grondgebonden

Het onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven vormt een methode, die door de kroonjurisprudentie herhaaldelijk is aanvaard, onder de restrictie dat een absoluut verbod van enige intensieve veehouderij een te grote beperking vormde.

Gewezen wordt op bijv. KB 2 november 1979 nr. 18 en 20 (Wieringermeer respektievelijk Smallingerland) en KB 17 januari 1980 nr. 14 (Doorn) en Kom Zuid KB 25 juli 1979 nr. 69 (Halsteren).

De wenselijkheid van een dergelijk onderscheid is afhankelijk van de situatie ter plaatse, aldus de Kroon, waarbij rekening moet worden gehouden met de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het gebied en de ligging t.o.v. andere functies met name het wonen.

Binnen een straal van 100 meter van de betrokken bedrijven bevinden zich bejaarden woningen en een deel van een verpleeginrichting.

Volgens de richtlijnen uit de brochure veehouderij en hinderwet levert dit onaanvaardbare hinder op, gelet op de afstand en de categorie-indeling.

Zeker een verpleegtehuis kan tot de zeer stankgevoelige objecten = categorie I gerekend worden.

Ook uit landschappelijk oogpunt is agrarische bebouwing van grote omvang hier ongewenst, zie toelichting pagina 04.

Bovenstaande overwegingen hebben geleid tot een bestemming waarbij het niet-grondgebonden bedrijf en glastuinbouw is uitgesloten.

Ter illustratie volgt hier, voorzover van toepassing, een gedeelte van de inhoud van het KB 25-07-1979 nr. 69 inzake een vrijwel identieke situatie in Halsteren : de bestemming van een ingevolge de Monumentenwet beschermde boerderij aan de rand van de bebouwde kom.

"Overwegende ten aanzien van de bezwaren van de raad der gemeente Halsteren;

dat deze bezwaren betrekking hebben op de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten aan het plangedeelte met de bestemming "agrarische doeleinden" en het daarmee samenhangende artikel 9 van de bij het plan behorende voorschriften, alsmede op de bedenkingen van Gedeputeerde Staten tegen artikel 9 lid 1 in verband met het daarin gemaakte onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven

dat de onderwerpelijke boerderij aan drie zijden is omgeven door woonbebouwing, welke deels reeds aanwezig is en deels ingevolge het onderwerpelijke plan kan worden gerealiseerd; dat blijkens hun ambtsbericht Gedeputeerde Staten bij hun goedkeuringsbeleid onder meer rekening houden met de ligging van boerderijen ten opzichte van woonbebouwing en er daarbij van uit gaan, dat de ligging van een boerderij ten opzichte van de omringende woonbebouwing, zoals in het onderwerpelijke geval, vrijwel steeds aanleiding is tot het ontstaan van hinder over en weer;

dat wij in het algemeen van oordeel zijn dat handhaving van een agrarisch bedrijf op korte afstand van een woonwijk niet aanvaardbaar is te achten, tenzij zodanige beperkingen aan de agrarische bedrijfsvoering zijn opgelegd, dat het woonklimaat redelijkerwijze niet kan worden aangetast;

dat ingevolge bovengenoemd artikel 9 van de voorschriften de gronden met de bestemming "agrarische doeleinden" uitsluitend zijn bestemd voor aan de grond gebonden agrarische bedrijven;

dat het gemeentebestuur aanvoert, dat het door het uitsluiten van niet-grondgebonden agrarische bedrijven op gronden met deze bestemming hinder voor omwonenden heeft willen voorkomen;

dat wij anders dan Gedeputeerde Staten het maken van een onderscheid in een bestemmingsplan tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven op zich aanvaardbaar achten, mits in de voorschriften -hetgeen in het onderwerpelijke geval niet is gedaan- duidelijk wordt gemaakt wat onder een niet-grondgebonden bedrijf moet worden verstaan;

dat wij voorts in het algemeen van oordeel zijn, dat, in geval van uitsluiting van niet-grondgebonden activiteiten, belemmering van de uitoefening van iedere niet-grondgebonden produktie-inrichting, hoe gering ook, als onderdeel van een bestaand bedrijf, een te ver voerende beperking vormt;

dat wij dan ook het bezwaar van Gedeputeerde Staten tegen de bestreden bestemming niet kunnen delen;

Bovenstaande overwegingen hebben geleid tot een bestemmingsregeling in dit plan waarbij het niet-grondgebonden bedrijf en het glastuinbouwbedrijf zijn uitgesloten.

3. Wegenstructuur buiten het plangebied

Hoewel de rotonde, zoals erkend door de P.P.C., buiten het plangebied ligt is er toch in zoverre gevolg gegeven aan de opmerking, dat er voor het betreffende kruispunt een bestratingsvoorstel is getekend, die bij het voorliggende plan wordt gevoegd. Dit geeft iets beter de werkelijke mogelijkheden weer. Midden op het kruispunt bevindt zich een te handhaven boom, zodat in de praktijk een rotonde ontstaat.

Vergelijking van de afmetingen aan de standaarddraaicirkels voor bussen en vrachtwagens leert, dat het plein aan de krappe kant is. Verruiming kan alleen ten koste van de aanliggende trottoirs en valt buiten dit plan.

II. Ruimtelijke inrichting

1. Bestaande groenelementen

Voorzover de aanwezige houtopstanden niet als zodanig op de plankaart voorkwamen, hebben deze alsnog zoveel mogelijk een positieve bestemming gekregen.

Het betreft met name perceel 2650 en de houtwallen rond kavel 271, beide ten oosten van de Kruisweg.

2. Perceel 4834

Nadere afweging van de landschappelijke kwaliteiten binnen het bestemmingsplangebied hebben ertoe geleid om alle agrarische gebieden de kwalifikatie "met landschappelijke waarde" te geven, dus niet alleen perceel 4834 maar ook de overige agrarische grond ten westen van de Kruisweg. Bebouwing tot beperkte omvang blijft in een nader aangegeven gedeelte mogelijk, terwijl het bouwvlak van "de Vijfhoek" is vergroot.

3. Wegbestemde bebouwing

De door P.P.C. bedoelde wegbestemde bebouwing wordt momenteel voor slechts een gedeelte van het jaar benut als vakantiebehuizing voor groepen, en is bekend onder de naam "Samarbete". Het streven is erop gericht een gebruik in meer algemene zin mogelijk te maken en te intensiveren. Momenteel is het gebouwenkompleks eigendom van verschillende gemeenten waaronder de gemeente Halsteren. De bestemming wordt "bijzondere doeleinden" met een omschrijving t.b.v. kulturele-sociale-educatieve en recreatieve doeleinden van een niet-kommercieel karakter. Als gevolg van invoeging van deze bestemming verspringen de artikelnummers 3 t/m 7.

IV. Juridische aspecten

- De opmerking t.a.v. de begripsbepaling "agrarisch bedrijf" is juist in zoverre dat agrarisch bedrijf en het volwaardigheidskriterium beter onderscheiden kunnen worden. Een agrarisch bedrijf in algemene zin is "een bedrijf, gericht op voortbrenging van agrarische producten". In de provinciale nota wordt overigens onder de benaming "agrarisch bedrijf" in de omschrijving een volwaardigheidskriterium gehanteerd. Het huidige absolute karakter van al dan niet grondgebonden wordt gerelativeerd overeenkomstig de Kroonjurisprudentie. De term "grondgebonden" zal worden ingevoegd in de definitie. De tekst in artikel 1 gaat als volgt luiden:

- "1.17. *grondgebonden agrarisch : bedrijf, gericht op ooft-, tuin- of akkerbouw, alsmede veehouderij- en weidebedrijf, mits de exploitatie van dit bedrijf geheel of overwegend gebonden is aan de groeikracht van de ter plaatse of in de nabijheid aanwezige grond met uitzondering van een paardenfokkerij of een pelsdierhouderij.*
- 1.18. *niet-grondgebonden agrarisch bedrijf : een bedrijf gericht op de voortbrenging van agrarische produkten, waarbij deze voortbrenging geheel of overwegend het resultaat is van niet aan de grond gebonden produktietechnieken (champignonkwekerij, veredelingsbedrijf)".*
- Wanneer de begripsbepalingen aldus zijn aangepast vervalt ook het bezwaar van de P.P.C. tegen artikel 6 sub 1, omdat enige vorm van niet-grondgebonden landbouw op basis van de nieuwe definitie is toegestaan.
 - artikel 6.2.1. (wordt 7.2.1.)
- De aanwezigheid van monumentale waarden en officieel geregistreerde monumenten vraagt enerzijds bescherming via het bestemmingsplan, maar is anderzijds doch ook een zaak van de sektorale nonumentenwetgeving.
- Het onderhavige bestemmingsplan biedt een kader door zorgvuldig afwegen van bestemmings- en bebouwingsgrenzen, alsmede het vastleggen van goothoogte, kapvorm en dakhelling en andere afmetingen.
- In artikel 6 (wordt 6, 9 en 11) is ter aanvulling een koppeling gelegd met een bijlage, waarop de hoofdkenmerken van de uiterlijke verschijningsvorm zijn weergegeven, overeenkomstig het advies van de P.P.C.
- Daarnaast geeft het overgangsrecht in het algemeen aan de van het plan afwijkende bebouwing een konserverende regeling.
- In dit voorliggend artikel is er geen sprake van met het plan afwijkende bebouwing, dus ook niet van overgangsrecht.
- Overigens vormen buiten het planologische kader de monumentenwet en eventueel welstandstoezicht de aangewezen weg tot bescherming.

In het plan worden alleen de twee officiële monumenten beschermd, doch de derde boerderij "de Vijfhoek" bezit in feite dezelfde landschappelijk-monumentale waarde en zou daarmee ook bescherming verdienen via het plan.

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn iederdaad gering. In het geval van boerderij genaamd "De Buurt" heeft dit al geleid tot verandering van functie. Daarom is nu de bestemming ervan gewijzigd tot woonhuis en aparte schuur.

Het andere monument "de Bijenhof" heeft geen verdere gronden in de direkte omgeving bv. aan de overzijde van de Kruisberg.

Een bouwblok op afstand kan alleen in het plan "Landelijk Gebied" gerealiseerd worden.

Terwille van de bestaansmogelijkheden is besloten om nabij het bouwvlak van "de Bijenhof" een "agrarisch bouwvlak ten behoeve van bedrijfsgebouwen" te situeren. Het bouwvlak van de boerderij "de Vijfhoek" is vergroot, waarbij de bebouwingsgrens aan drie zijden strak om de bestaande waarde-volle bebouwing is getrokken.

Er is een vrijstellingsmogelijkheid binnen de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarde" tot enige bouw van agrarische opstallen.

De aanvullende wijzigingsbevoegdheid t.b.v. agrarisch bouwvlak Aa is in verband met bovenstaande komen te vervallen.

- De opmerkingen t.a.v. artikel 7, 8 en 9 met betrekking tot niet-grondgebonden landbouw worden gericht hierboven impliciet te zijn beantwoord.
- artikel 8 lid 6.1. en 6.2.

De bestemming "agrarisch gebied" is vervallen (zie bij II sub 2), zodat ook de redactie van artikel 8 vervalt. De aanlegvergunning blijft van toepassing op de bestemming van artikel 9 ("met landschappelijke waarde").

- In artikel 16.1. 3e regel is rechtens vervangen door "*krachtens*".