

1	INLEIDING	3
1.1	Partiële herziening	3
1.2	GS-besluit en uitspraak Raad van State	3
1.3	Ambtshalve aanpassingen.....	3
1.4	Overige ontwikkelingen.....	3
1.5	Gebiedsplan Brabantse Delta.....	4
2	BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN	5
2.1	Inleiding.....	5
2.2	Het besluit.....	5
3	UITSPRAAK VAN DE RAAD VAN STATE	19
4	CULTUURHISTORISCHE, AARDKUNDIGE EN NATUURWAARDEN	21
4.1	Inleiding.....	21
4.2	Cultuurhistorische waarden	21
4.3	Aardkundige waarden	24
4.4	Natuurwaarden	25
5	AMBTSHALVE AANPASSINGEN.....	27
5.1	Plankaart 1.....	27
5.2	Voorschriften.....	27
6	INSpraak EN OVERLEG	29
7	ZIENSWIJZEN ONTWERP	38

1 INLEIDING

1.1 Partiële herziening

Voorliggende herziening heeft het karakter van een partiële herziening. De onderdelen, die, op grond van het GS-besluit en de uitspraak van de Raad van State herziening behoeven, zijn meegenomen. Ook zijn geconstateerde omissies hersteld.

De goedgekeurde onderdelen van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost ” passen binnen het huidige streekplanbeleid en zijn al van kracht.

1.2 GS-besluit en uitspraak Raad van State

De gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom heeft bij besluit van 30 januari 2003 het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” vastgesteld.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) hebben bij besluit van 16 september 2003 aan onderdelen van het bestemmingsplan goedkeuring onthouden. De onderdelen waaraan door GS goedkeuring is onthouden zijn in de voorliggende planherziening gerepareerd. Daarnaast hebben GS in het goedkeuringsbesluit gewezen op een aantal planonderdelen, waarvan de regeling volgens GS onvoldoende was en daarom nadere aandacht behoeften in de eerstvolgende planherziening. Ook de meeste van deze planonderdelen zijn aangepast. Daar waar de opmerkingen van GS niet hebben geleid tot een planaanpassing wordt gemotiveerd aangegeven waarom dit niet is gebeurd.

Op 19 januari 2005 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) zich naar aanleiding van elf beroepschriften over een aantal planonderdelen uitgesproken. Slechts vijf beroepschriften zijn (deels) door de ABRS gegrond verklaard en geven daarom aanleiding tot aanpassing van het plan in de onderhavige herziening.

1.3 Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit van GS en de uitspraak van de ABRS bevat de voorliggende herziening ook enkele aanpassingen c.q. correcties van kleine fouten die zijn geconstateerd bij het opstellen van de voorliggende planherziening.

1.4 Overige ontwikkelingen

In 2003 is de Structuurvisie De Heide opgesteld. In de Structuurvisie De Heide zijn de uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling vastgelegd in de zogenaamde “robuuste hoofdstructuur”. Er zijn “lange lijnen”, “strategische plekken” en “deelgebieden” bepaald, welke naar kwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden beschreven zijn. De raad heeft de structuurvisie eind vorig jaar vastgesteld om nader uit te werken.

De kwaliteit van het buitengebied is drager voor nieuwe ontwikkelingen. Dat betekent dat een ontwikkeling van toerisme en recreatie in de Heide, alleen gepaard kan gaan met investeringen in natuur- en landschaps-ontwikkelingen. De kansen om aan natuur- en landschap te werken zijn ruim aanwezig in het plangebied. Het bosgebied, het dal van de Kraggeloop en de aansluitingen met omliggende natuurgebieden bieden goede ontwikkelingskansen.

In het raadsprogramma is aangegeven dat de bosgebieden, en met name het gebied de Heide, beter ingezet dienen te worden voor toerisme en recreatie. Hierop vooruitlopend is in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding “verbredingsgebied” aangegeven. De aanduiding verbredingsgebied is inmiddels onherroepelijk in het bestemmingsplan opgenomen.

Op basis van het Masterplan Bergse Heide is een volgende stap gezet om te komen tot een bestemmingsplan en de uiteindelijke realisatie van verschillende projecten op het gebied van natuur en recreatie.

De gemeente zal op korte termijn het Masterplan doorvertalen in een bestemmingsplan.

Daartoe is een milieueffectrapportage in ontwikkeling. In de loop van 2007 wordt het voorontwerp bestemmingsplan verwacht.

Voor de onderhavige herziening betekent dit, dat met name de ontwikkelingsmogelijkheden voor de recreatie binnen dit gebied (waaronder het streven naar kwaliteitsverbetering van de camping Vredeburg) zullen worden afgewogen binnen het nieuwe bestemmingsplan de Heide. Mede naar aanleiding van de inspraak en overlegreacties (zie hoofdstuk 6) is besloten de betreffende gronden, niet mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost.

1.5 Gebiedsplan Brabantse Delta

De provinciale staten van Noord-Brabant hebben in april 2005 het gebiedsplan Brabantse Delta vastgesteld. Het plan is een beleidsmatig toetsingskader bij de uitwerking en uitvoering van projecten in het landelijk gebied. Het gebiedsplan heeft geen directe doorwerking. Er is wel sprake van een bestuursovereenkomst, waarin afgesproken is de belangrijkste aspecten door te vertalen naar – in dit geval – het bestemmingsplan buitengebied.

Voor het onderhavige plangebied betekent dit dat de zonering van de RNLE en de bescherming van de natte natuurplek een vertaling hebben gekregen in dit plan. De gronden gelegen binnen de RNLE hebben door middel van de bestemmingstoedeling een passende bescherming gekregen. De door het gebiedsplan aangegeven natuurplek zijn of als bos en natuur bestemd of (indien nog agrarisch in gebruik) bestemd als agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden, waarbij een mogelijkheid tot wijziging naar de bestemming bos- en natuur is opgenomen.

2 BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN

2.1 Inleiding

Het goedkeuringsbesluit van GS voor het bestemmingsplan buitengebied Oost van de gemeente Bergen op Zoom, is onderverdeeld in diverse beleidsonderwerpen. In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting van de algemene opmerkingen in het besluit gegeven en voorts wordt aangegeven of en zo ja op welke wijze deze opmerkingen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van de desbetreffende onderdelen van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” in de onderhavige herziening.

In het besluit van GS is aangegeven dat er in het plan onvoldoende bescherming wordt geboden voor de in het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden. In dit hoofdstuk is aangegeven op welke wijze deze onvolkomenheid in het voorliggende plan is gerepareerd. In hoofdstuk 4 zijn de cultuurhistorische, de aardkundige en de natuur- en landschapswaarden nader omschreven. Daarmee wordt een handvat geboden voor een beoordeling van aanvragen om een aanlegvergunning voor werkzaamheden, die een mogelijke bedreiging voor bedoelde waarden zouden kunnen vormen.

2.2 Het besluit

2.2.1 Gebiedsgerichte bestemmingen

Enkele gebieden die in het Streekplan zijn aangewezen als “natuurparel” of “overig bos- en natuurgebied” zijn in het plan bestemd als “Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden”. Deze percelen maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Niet voor al deze percelen is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de agrarische bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming “Bos- en natuur”. Een algemene wijzigingsbevoegdheid wordt gemist, te meer omdat er in het natuurcompensatieplan dat deel uitmaakt van het tracébesluit A4 gronden zijn aangewezen als voorkeursgebied compensatie.

Herziening:

Bedoelde percelen zijn op plankaart 2 “ontwikkelingen” aangeduid als “ontwikkeling naar bos- en natuurgebied”. Daarmee is de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.6.4. ook op deze gronden van toepassing. Een soortgelijke aanduiding is ook aan de gronden gegeven die zullen worden ingezet voor de compensatie van natuurwaarden ten gevolge van het doortrekken van de A4. Het opnemen van een algemene wijzigingsbevoegdheid voor de gehele “Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden” wordt, mede gelet op de rechtszekerheid, als te vergaand gezien.

2.2.2 RNLE Gebiedsplan Brabant Delta

In het bestemmingsplan is geen rekening is gehouden met de RNLE-begrenzing (regionale natuur- en landschapseenheid) zoals deze is aangegeven in het gebiedsplan Brabant Delta. Verzocht wordt om een eventuele afwijkende begrenzing alsnog te verwerken in het bestemmingsplan.

Herziening:

Het Gebiedsplan Brabantse Delta is op 22 april 2005 door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant vastgesteld.

Plankaart 1 is zodanig aanpast dat de RNLE zoals aangegeven in het gebiedsplan volledig binnen de bestemmingen “Bos en natuur” en “Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden” valt. In de doeleinden van de beide bestemmingen wordt naast bescherming ook gestreefd naar een verdere ontwikkeling van de (potentiële) waarden binnen het RNLE.

2.2.3. Cultuurhistorische waarden

In het plan ontbreken de op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart (CHWK) aangegeven historisch landschappelijke lijnen en de historisch landschappelijke vlakken (landgoederen Molenbeek en Lievensberg). Verder zijn de historische groenstructuren grotendeels bestemd als “Bos en natuur” en ontbreekt in de doeleindenomschrijving van deze bestemming de bepaling dat het behoud van deze structuren wordt nagestreefd.

De historisch landschappelijke lijnen vallen samen met het gebied dat in het bestemmingsplan nader is aangeduid als “gebied met historische verkaveling”. Bij het beoordelen van een aanvraag om een aanlegvergunning dient rekening te worden gehouden met deze zeer hoog gewaardeerde lijnen.

De historische beplanting langs de Zoom is op enkele plaatsen niet op de kaart aangegeven of valt samen met de bestemming “Bos en natuur”. De vlakken van redelijk hoge historische landschappelijke waarde zijn niet aangeduid in het plan.

Herziening:

De binnen het plangebied voorkomende van belang zijnde cultuurhistorische waarden, zijn op een afzonderlijke plankaart 4 aangeduid. Aan de doeleindenomschrijvingen van de bestemmingen, waarbinnen deze aanduidingen vallen, is toegevoegd dat ter plaatse van deze aanduidingen het behoud van de desbetreffende waarden wordt nagestreefd. Daarbij wordt gerefereerd aan de specifieke cultuurhistorische waarden die op plankaart 4 zijn aangeduid. Verder is in het aanlegvergunningstelsel bij de verschillende bestemmingen, (onder verwijzing naar de aanduidingen op plankaart 4) aangegeven, voor welke activiteiten een aanlegvergunningplicht geldt.

Het wordt niet noodzakelijk geacht om de als redelijk hoog gewaardeerde historisch landschappelijke waarden in het plan op nemen, aangezien het beschermingsniveau dat het plan thans biedt voldoende wordt geacht. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4, waarin een nader beschrijving wordt gegeven van onder meer de cultuurhistorische waarden.

2.2.4 Aardkundige waarden

In het plan ontbreekt het op de streekplankaart aangegeven gebied met aardkundige waarden. Dit gebied ligt binnen de bestemming “Bos en natuur”, waarbinnen een algemene aanlegvergunningplicht geldt voor diepploegen, diepwoelen, graven, ophogen en egaliseren van de bodem. Hoewel de aardkundige waarden wel impliciet (door de waarborgen die de bestemming “Bos en natuur” reeds biedt), maar niet expliciet worden beschermd, wordt verzocht het aardkundig waardevolle gebied alsnog in het plan op te nemen.

Herziening:

Conform het GS-besluit zijn de Borgvlietse Duinen op plankaart 1 aangeduid als “aardkundig waardevol gebied”. In het aanlegvergunningstelsel wordt hieraan gerefereerd en kan voor het diepploegen, diepwoelen, graven, ophogen en egaliseren van de bodem slechts een aanlegvergunning worden verleend, mits de aardkundige waarden van het gebied niet onevenredig worden aangetast.

Voor een nadere omschrijving van de aardkundige waarden wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

2.2.5. Hydrologie

De artikelen 3.2.5. en 4.2.7. bevatten een rechtsonzekere regeling ten aanzien van de hoofdwatgangen en de beschermingszones, nu deze op de plankaart als een aanduiding zijn opgenomen binnen de bestemmingen. Hierdoor is onduidelijk hoe deze regeling zich verhoudt tot de (hoofd)bestemming en de voorschriften dienaangaande.

Herziening:

De genoemde artikelen zijn zodanig aangepast, dat de bestaande watgangen uitsluitend zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden en ten aanzien van de beschermingszones is bepaald dat deze zijn mede bestemd voor aanleg en onderhoud van de watgang. Daarmee wordt de onduidelijkheid in het gebruiksregime weggenomen, aangezien binnen de beschermingszones tevens een gebruik in overeenstemming met de overige doeleinden van de bestemming is toegestaan.

2.2.6. Aanlegvergunningstelsel

a. Landschapselementen

Ten aanzien van de in het plan aangeduide landschapselementen (houtopstanden en poelen) is geen aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Het is daardoor onduidelijk hoe deze aanduidingen zich verhouden tot de gebiedsbestemmingen, waarbinnen deze landschapselementen zijn gelegen. Zo is bijvoorbeeld onduidelijk, of ter plaatse van de aanduidingen agrarisch gebruik mag plaatsvinden. Bovendien worden deze landschapselementen in de huidige regeling onvoldoende beschermd.

Herziening:

In de artikelen 3.7.4. en 4.7.4. de bestemmingen “Agrarisch gebied” en “Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden” is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor het vellen/rooien van houtopstanden en beplanting en voor het dempen van poelen. Deze werkzaamheden mogen uitsluitend plaatsvinden, mits geen aantasting van bedoelde elementen plaatsvindt. Daarbij is de door GS voorgestelde regeling overgenomen.

b. Kwetsbare soorten

Ten aanzien van de aanduiding “kwetsbare soorten” ontbreekt in het aanlegvergunningstelsel een vergunningplicht aangaande het omzetten van grasland in bouwland.

Herziening:

In artikel 4.7.4. is het omzetten van grasland in bouwland aanlegvergunningplichtig gesteld.

c. Karakteristiek reliëf

Ten aanzien van de aanduiding “karakteristiek reliëf” is geen aanlegvergunningstelsel opgenomen. GS hebben goedkeuring onthouden aan genoemde aanduiding.

Herziening:

Bedoelde aanduiding is alsnog op plankaart 1 opgenomen. In artikel 4.7.4. is het ophogen, afgraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen aanlegvergunningplichtig gesteld. Daarmee is de door GS voorgestelde regeling overgenomen.

d. Poelen binnen de bestemming Bos en natuur

De binnen de bestemming "Bos en natuur" voorkomende poelen zijn niet nader aangeduid op de plankaart en worden daarmee onvoldoende beschermd tegen aantastingen.

Herziening:

Verwacht wordt dat de kans op aantasting van de binnen de bestemming "Bos en natuur" voorkomende poelen, zeer gering is, te meer omdat het merendeel van de binnen deze bestemming gelegen gronden in beheer zijn bij natuurorganisaties.

Deze stellen zich ten doel de natuur- en landschapswaarden van het gebied te behouden en te versterken. Het wordt derhalve niet noodzakelijk geacht om, ter bescherming van de aanwezige poelen, een aanlegvergunningstelsel in het plan op te nemen. Het huidige beschermingsniveau, dat in het plan wordt geboden aan de binnen dit gebied voorkomende landschaps- en natuurwaarden, wordt voldoende geacht.

e. Gebied met historische verkaveling

Binnen de bestemming "Bos en natuur" ontbreekt ten aanzien van de aanduiding "gebied met historische verkaveling" een aanlegvergunningstelsel. Daardoor wordt de historische verkaveling onvoldoende beschermd. GS onthouden goedkeuring aan deze aanduiding.

Herziening:

Bedoelde aanduiding is op plankaart 1 geschrapt. Op plankaart 4 zijn de historisch geografische vlakken, groenstructuren en lijnen overgenomen, zoals deze zijn aangegeven op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart. In de doeleindenomschrijvingen binnen de bestemmingen "Bos en natuur" en "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" is bepaald, dat de op plankaart 4 aangeduide waarden niet onevenredig mogen worden aangetast. Verder zijn activiteiten, die een mogelijke aantasting van deze waarden tot gevolg hebben, aanlegvergunningplichtig gesteld. Voor een beschrijving van genoemde waarden wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

2.2.7. Agrarisch vestigingsbeleid

In de wijzigingsbevoegdheid, die voorziet in vergroting van agrarische bouwblokken, ontbreekt een maximum maatvoering, wat door GS in strijd met de WRO wordt geacht.

Herziening:

In artikel 19.2.1. onder d is aan uitbreiding van agrarische bouwblokken een maximum oppervlakte gesteld van 1,5 ha; deze maatvoering maakt een ruime ontwikkeling van een agrarisch bedrijf (niet zijnde een glastuinbouwbedrijf) mogelijk en is in het (recente) verleden ook steeds als maximale norm gehanteerd.

2.2.8. Teeltondersteunende voorzieningen

Algemeen

In algemene zin wordt door GS opgemerkt, dat de regeling ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen niet geheel in overeenstemming is met op 18 maart 2003 vastgestelde provinciale Beleidsnota teeltondersteunende voorzieningen.

Herziening:

De regeling is aanpast aan bedoelde beleidsnota. In het onderstaande volgt een gedetailleerde beschrijving van de planaanpassingen.

2.2.8.1. Convenant Struweelvogelgebied

Op grond van de provinciale beleidsnota mag er in een gebied dat als struweelvogelbiotoop is aangewezen slechts uitbreiding van teeltondersteunende voorzieningen plaatsvinden, indien er met de agrariërs in het gebied een convenant is afgesloten. In het bestemmingsplan wordt uitbreiding van teeltondersteunende voorzieningen onder voorwaarden toegestaan zonder dat daartoe een convenant is afgesloten. Hoewel GS menen dat de regeling acceptabel is nu het plan inhoudelijke afwegingscriteria bevat ten aanzien van de uitbreiding van teeltondersteunende voorzieningen, gaan zij er vanuit dat de gemeente de afweging van de te verwachten negatieve effecten van de uitbreiding van teeltondersteunende voorzieningen in het grotere geheel plaatst, waarbij de effecten op het gehele gebied, mede gezien in relatie tot de reeds aanwezige teeltondersteunende voorzieningen elders, worden betrokken.

Reactie:

Het afsluiten van een convenant is, na overleg met het ZLTO, praktisch niet haalbaar gebleken. De gemeente zal aanvragen voor het verlenen van vrijstellingen en aanlegvergunningen beoordelen op de in genoemde beleidsnota aangegeven wijze.

2.2.8.2. Teeltondersteunende voorzieningen in natuurontwikkelingsgebieden

Op bepaalde percelen, die op grond van het streekplan tot de GHS-natuur gerekend zouden moeten worden en die in het bestemmingsplan zijn bestemd als "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden", is het oprichten of uitbreiden van teeltondersteunende voorzieningen toegelaten, wat een aantasting van potentiële natuurwaarden tot gevolg kan hebben.

Herziening:

De gebieden met potenties voor natuurontwikkeling, waaraan door GS op bovengenoemde gronden goedkeuring is onthouden, zijn op plankaart 2 aangeduid als "ontwikkeling naar bos- en natuurgebied". In artikel 4.5.8., waarin een vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen voor het oprichten van bouwvergunningsplichtige teeltondersteunende voorzieningen, zijn o.m. de gebieden die op plankaart 2 zijn aangeduid als "ontwikkeling naar bos- en natuurgebied" van de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid uitgesloten. Voorts is in het aanlegvergunningstelsel van artikel 4.7.4. bepaald dat geen aanlegvergunning kan worden verleend voor teeltondersteunende voorzieningen in gebieden die op plankaart 2 zijn aangeduid als "ontwikkeling naar bos- en natuurgebied".

2.2.8.3. Teeltondersteunende voorzieningen en bouwwerken

Voor het oprichten van hoge/tijdelijke en (sommige) hoge/permanente teeltondersteunende voorzieningen is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen, terwijl het hier bouwwerken betreft.

Herziening:

Voor de teeltondersteunende voorzieningen die op grond van vaste jurisprudentie moeten worden aangemerkt als bouwwerken, is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen in artikel 4.5.8. Van de toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid zijn de gebieden, die zijn aangeduid als “struweelvogelbiotoop”, “kwetsbare soorten”, “abiotische waarden” (plankaart 1) en als “ontwikkeling naar bos- en natuurgebied” (plankaart 2) uitgesloten.

2.2.9. Voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB's)

2.2.9.1. Sloop overtollige bebouwing

In artikel 19.2.3. en artikel 19.2.4., waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor hergebruik van VAB's voor dag- en verblijfsrecreatieve doeleinden resp. agrarisch verwante bedrijvigheid, ontbreekt een regeling die voorziet in de sloop van overtollige bebouwing.

Herziening:

In de artikelen 19.2.3. en 19.2.4. is als voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

2.2.9.2. Aanvaardbaar verblijfsklimaat

In de wijzigingsbevoegdheid van artikel 19.2.3. ontbreekt de voorwaarde, dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat van de dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen gewaarborgd dient te zijn.

Herziening:

Bedoelde voorwaarde is in artikel 19.2.3. opgenomen.

2.2.9.3. Bestaand bouwvolume glastuinbouwbedrijven

Aan de wijzigingsbevoegdheid in de artikelen 3.6.4. en 4.6.5., op grond waarvan verbredingsactiviteiten kunnen worden toegestaan, hebben GS goedkeuring onthouden voor zover deze betrekking heeft op glastuinbouwbedrijven. Volgens GS wordt er een onvoldoende waarborg geboden om het oprichten van bebouwing tot 3 hectare tegen te houden, te meer omdat niet als voorwaarde is opgenomen, dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

Herziening:

In de artikelen 19.2.3. en 19.2.4. is bepaald dat kassen niet tot het bestaande bouwvolume worden gerekend en niet voor hergebruik ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen resp. agrarisch verwante bedrijvigheid in aanmerking komen. Zoals aangegeven onder 2.2.9.1. is in genoemde artikelen tevens als voorwaarde opgenomen dat de overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

2.2.9.4. Hergebruik VAB's in de GHS

Hergebruik ten behoeve van agrarisch verwante bedrijvigheid in (bestemmingen die vallen binnen) de GHS leidt volgens GS tot een onaanvaardbare functieverzwaring.

Herziening:

In artikel 4.6.5. onder 1 wordt de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van agrarisch verwante bedrijven uitgesloten indien het bouwblokken betreft, die zijn gelegen binnen gebieden met de aanduiding “abiotische waarden”, “struweelvogelbiotoop”, “kwetsbare soorten” (kaart 1) en “ontwikkeling naar bos- en natuurgebied” (kaart 2). Deze gebieden maken allen onderdeel uit van de GHS.

2.2.9.5 *Niet-agrarische bedrijvigheid*

Binnen de op plankaart 2 aangeduide “bebouwingsconcentratie” is op grond van artikel 19.2.5. de vestiging van niet-agrarische bedrijven mogelijk. Deze vorm van bedrijvigheid moet worden beperkt tot gebieden, waarbinnen al een bepaalde mate van vermenging van functies aanwezig is. Een gedeelte van de bebouwingsconcentratie kan niet als zodanig worden gekwalificeerd, reden waarom GS aan dit gedeelte goedkeuring onthouden.

Herziening:

Het deel van het als “bebouwingsconcentratie” aangeduide gebied, waaraan door GS goedkeuring is onthouden, is op plankaart 2 geschrapt.

2.2.10. Nevenactiviteiten

In de vrijstellingsbevoegdheid (artikelen 3.5.5. en 4.5.5.), op grond waarvan nevenactiviteiten kunnen worden toegelaten, is bepaald dat er geen nieuwe bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden opgericht. GS missen een bepaling, die ook de nieuwbouw ten behoeve van de agrarische functie uitsluit. Zij merken op dat in de praktijk veelal sprake is van een volledige omschakeling naar de activiteit, die daarvoor als nevenactiviteit werd uitgeoefend. Verder wordt een maximum oppervlakte voor agrarische nevenactiviteiten - m.n. voor bouwblokken in de GHS – noodzakelijk geacht.

Herziening:

In de artikelen 3.5.5. en 4.5.5. (“Agrarisch gebied” en “Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden”) wordt in deze herziening bepaald, dat de oppervlakte voor alle daarin genoemde agrarische nevenactiviteiten (dus niet alleen voor de verblijfsrecreatie) ten hoogste 250 m² mag bedragen. Door een maximum oppervlakte van de gebouwen voor het uitoefenen van nevenactiviteiten voor te schrijven en geen nieuwbouw voor de nevenactiviteit toe te staan, wordt gewaarborgd dat er geen omschakeling zal plaatsvinden van hoofdactiviteit (agrarisch) naar nevenactiviteit. Doordat de bestemming agrarisch blijft - door toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid wijzigt de bestemming immers niet – is een dergelijke omschakeling in juridische zin in feite al niet mogelijk.

Het is niet doelmatig om ook nieuwbouw ten behoeve van de agrarische functie (voor een bepaalde periode) uit te sluiten. Het mogen uitoefenen van een *nevenactiviteit* mag nooit tot direct gevolg hebben, dat het agrarisch bedrijf “op slot” wordt gezet. In de vrijstellingsregeling wordt er dan ook van uitgegaan, dat het agrarisch bedrijf wordt voortgezet. Bij de toetsing van bouwaanvragen zal zorgvuldig worden beoordeeld of de nieuw op te richten bebouwing ten dienste van het agrarisch bedrijf zal worden gebruikt. In geval van twijfel zal hierover advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

In de artikelen 3.5.5. en 4.5.5. is de zinsnede “en agrarisch verwante activiteiten” geschrapt ten einde te voorkomen, dat er verwarring ontstaat met het begrip “agrarisch verwante bedrijvigheid”, waarmee wordt bedoeld op o.m. loonwerkbedrijven, maneges, veehandelbedrijven e.d. Het uitoefenen van deze laatstgenoemde bedrijvigheid kan uitsluitend onder bepaalde voorwaarden en in bepaalde gebieden na wijziging worden toegestaan.

2.2.11. Opslag van caravans e.d. in VAB's

Op grond van de gebruiksbepalingen van de artikelen 3.8.2. en 4.8.2. is de opslag van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's rechtstreeks toegestaan, zonder dat hieraan voorwaarden kunnen worden gesteld. Daardoor is het niet ondenkbaar, dat na ingebruikname van een opstal voor opslag, vervolgens uitbreiding van de bebouwing voor de agrarische functie noodzakelijk is, waardoor onnodige versterking in het buitengebied zal plaatsvinden dan wel dat er omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf plaatsvindt. Dergelijke activiteiten vallen op grond van het streekplan onder de niet-agrarische bedrijvigheid en kunnen alleen worden toegestaan binnen bebouwingsconcentraties.

Herziening:

De desbetreffende bepaling, op grond waarvan opslag van caravans e.d. niet als strijdig gebruik werd aangemerkt, is geschrapt. Daarmee valt opslag, anders dan van agrarische producten van het eigen bedrijf, onder het gebruiksverbod. In de artikelen 3.5.7. en 4.5.7. is een vrijstellingsbevoegdheid voor “statische opslag” van caravans e.d. opgenomen. Daarbij is als voorwaarde gesteld dat uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf slechts mag plaatsvinden, nadat de voor opslag gebruikte bebouwing weer in gebruik is genomen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Buitenopslag is uitgesloten en kassen mogen niet voor opslag worden gebruikt. Er mag maximaal 1000 m² voor opslag worden gebruikt. Op deze wijze wordt voorkomen dat er een geleidelijke omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf plaatsvindt. Zoals reeds onder 2.2.10 is opgemerkt gaat het hier om de toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid. De bestemming blijft agrarisch, zodat er in juridische zin van omschakeling geen sprake kan zijn. Indien een agrariër volledig wenst om te schakelen naar opslag, dan zal daarvoor de agrarische bestemming moeten worden gewijzigd in een niet-agrarische bestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid mag alleen worden toegepast bij agrarische bedrijven, die zijn gelegen in de op plankaart 2 aangegeven “bebouwingsconcentratie”. Onder deze voorwaarden acht de gemeente een beperkte vorm van opslag als ondergeschikte activiteit aanvaardbaar.

2.2.12. Overige detailbestemmingen

Dienstwoning Vogelenzang 1 en 9

De percelen Vogelenzang 1 en Vogelenzang 9 zijn afzonderlijk bestemd tot kampeerterrein, terwijl het hier om één kampeerterrein gaat. Daardoor wordt ten onrechte de bouw van een tweede dienstwoning mogelijk gemaakt.

Herziening:

Plankaart 1, blad 2, is zodanig aangepast dat er thans sprake is van één kampeerterrein, waarop slechts één dienstwoning is toegestaan.

2.2.13. Woondoeleinden

2.2.13.1 *Vergroting burgerwoningen*

De mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt ter vergroting van burgerwoningen tot 600 m³ komt niet overeen met het streekplanbeleid.

Herziening:

Op 3 december 2004 hebben Provinciale Staten een partiële herziening van het streekplan vastgesteld, waarin een maximale inhoudsmaat van 600 m³ voor (legale) burgerwoningen is vastgelegd.

Bij schrijven van 4 april 2005 hebben GS de gemeente te kennen gegeven, dat zij in verband met deze beleidswijziging hebben besloten tot een categoriewaardering als bedoeld in artikel 19, tweede lid, WRO. Gelet op het streekplanbeleid is de bepaling van artikel 7.2.3. onder a, waarin de maximale inhoud van burgerwoningen is bepaald op 600 m³ wederom in de onderhavige planherziening opgenomen.

2.2.13.2. *Nieuwe burgerwoningen*

In het plan is een groot aantal voormalige recreatiewoningen bestemd als “woondoeleinden”. Een dergelijke omzetting van recreatie- naar burgerwoning is, gelet op de locatie van deze woningen, in strijd met het streekplanbeleid. Het betreft de percelen gelegen in het Heihufke (behoudens de nummers 570 en 576), de woningen langs de Huijbergsebaan 542-544A, de woningen langs de Nieuwe Baan nrs. 7A-9, de woning achter Heimolen nr. 78, de woning de Moervaart 1 en de woning Nieuwe Zandstraat 1. Verder zijn ook de percelen Zandven 80/ Zuidgeest 17A en Zuidgeest 1A volgens GS en Raad van State ten onrechte door de gemeente als burgerwoning bestemd.

Herziening:

Zoals is aangegeven in de plantoelichting ziet de gemeente geen mogelijkheden meer om handhavend op te treden tegen permanente bewoning door de huidige bewoners van genoemde panden. Deze omstandigheid is op zichzelf niet voldoende, om dit strijdig gebruik alsnog te legaliseren. Op plankaart 1 hebben bedoelde percelen een gebiedsbestemming gekregen met de aanduiding recreatiewoning, in overeenstemming met het bestemmingsplan Woensdrecht-noord, met uitzondering van Zuidgeest 1A (zie verwerking zienswijzen). Verder zal worden nagegaan in hoeverre de huidige bewoners van de gemeente een persoonsgebonden gedoogbeschikking kan worden gegeven, op basis waarvan het alleen aan hen is toegestaan, de desbetreffende permanent te bewonen. In de beschikking zal uitdrukkelijk worden aangegeven, dat de gemeente tegen eventuele rechtsopvolgers handhavend zal optreden.

2.2.14. Niet-agarische bedrijven

2.2.14.1. *Uitbreiding niet-agrarische bedrijven*

Ten aanzien van de in artikel 8.4. opgenomen vrijstellingsbevoegdheid om een uitbreiding met 15% van niet-agrarische bedrijven mogelijk te maken merken GS op dat de uitbreiding van Philip Morris, waarvoor GS onder afwijking van het streekplan goedkeuring hebben verleend, reeds in het plan is meegenomen.

Verder kunnen GS weliswaar instemmen met een rechtstreekse mogelijkheid tot uitbreiding van munitiefabriek Franerex, maar achten zij een extra uitbreiding door toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid in strijd met het streekplanbeleid.

Herziening:

In de aanhef van artikel 8.4. is een zinsnede ingevoegd waarin de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid voor bedoelde bedrijven is uitgesloten.

2.2.14.2 Bescherming natuurwaarden

Het terrein van de munitiefabriek is op de plankaart nader aangeduid als “gebied met landschappelijke waarden”. Aangezien het terrein is gelegen in de GHS, omvat het perceel tevens natuurwaarden.

Herziening:

Op plankaart 1 is aangegeven dat er in het gebied ook natuurwaarden aanwezig zijn. In de doeleindenomschrijving (artikel 8.1.3.) is aangegeven, dat de gronden mede zijn bestemd voor het behoud van natuurwaarden. In artikel 8.6. is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van zowel de landschappelijke als natuurwaarden.

2.2.14.3. Ontbreken bebouwingsoppervlakte

Ten aanzien van de aanduidingen “tb” (transportbedrijf) en “vw” (vuilverwerking) wordt opgemerkt dat er in de voorschriften geen bebouwingsoppervlakte is aangegeven.

Herziening:

Voor bedoelde bedrijven is alsnog een maximale bebouwingsoppervlakte aangegeven in artikel 8.2.1., zij het dat voor het vuilverwerkingsbedrijf een maximale bebouwingsoppervlakte van 0 m2 wordt aangegeven; op deze gronden mag geen bedrijfsbebouwing worden opgericht.

2.2.15. Horecadoeleinden

2.2.15.1. Bebouwingspercentage restaurant Bemelenweg 21

Hoewel de raad de zienswijze van dit bedrijf gegrond heeft verklaard, is nagelaten het bebouwingspercentage conform de feitelijke situatie op 50% te bepalen.

Herziening:

Het bebouwingspercentage in artikel 10.2.1. is – na inspraak en overleg (zie hoofdstuk 6) - gewijzigd in 60%.

2.2.15.2. Nieuw bestemmingsvlak Horeca

GS merken op dat er op de plankaart een nieuw bestemmingsvlak “Horecadoeleinden” is aangegeven, ten aanzien waarvan geen bebouwingsregeling is opgenomen. Een gedeelte van het bestemmingsvlak valt binnen de GHS en is onderdeel van de RNLE. In de plantoelichting is de nieuwe horecavestiging nergens onderbouwd.

Herziening:

Het bestemmingsvlak is van de plankaart verwijderd en de horeca-aanduiding is uit de tabel van artikel 10.2.1. geschrapt.

2.2.16. Begraafplaats

Delen van de begraafplaatsen aan weerszijden van de Ruytershoveweg zijn gelegen in GHS-natuur en bestaand bosgebied. In het plan is geen inzicht geboden waarom ter plaatse van de GHS-begrenzing van het streekplan is afgeweken. Er is geen nadere detaillering opgenomen op basis waarvan de aanwezige natuurwaarden zijn beschermd en er is niet voorzien in compensatie indien er in geval van uitbreiding van de begraafplaatsen aantasting van natuurwaarden plaatsvindt.

Herziening:

Op de plankaart zijn bedoelde delen van de begraafplaatsen nader aangeduid als “gebied met landschappelijke en natuurwaarden”. In de doeleindenomschrijving (artikel 14.1.2.) is bepaald, dat de als zodanig aangeduide gronden mede zijn bestemd voor het behoud van deze waarden. In artikel 14.2.4. is voorts een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze waarden, waarbij het kappen, rooien van houtopstanden en andere beplanting, het ophogen en egaliseren van de grond en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen aanlegvergunningplichtig zijn gesteld. In paragraaf 3.4. is een beschrijving gegeven van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, waar rekening mee dient te worden gehouden bij de afweging of een aanlegvergunning kan worden verleend. Binnen de aanduiding “gebied met landschappelijke en natuurwaarden” is het oprichten bebouwing, met uitzondering van terreinafscheidingen, uitgesloten. Hiermee worden voldoende waarborgen geboden voor het behoud van genoemde waarden.

Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie ex artikel 10 Bro van de provincie, is gekozen voor de volgende regeling: voor een deel van de gronden wordt er geen directe bestemming begraafplaats gelegd, maar deze gronden kunnen via de toepassing van een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid (zie art. 5.4.) alsnog gewijzigd worden in de bestemming begraafplaats. (zie hoofdstuk 6)

2.2.16. Kwekerij

Delen van de kwekerij zijn gelegen binnen de GHS/natuur en bestaand bosgebied. In het plan is geen inzicht geboden waarom ter plaatse van de GHS-begrenzing van het streekplan is afgeweken.

Reactie:

De gemeente stelt zich op het standpunt dat in bedoelde delen van de gronden die als kwekerij zijn bestemd geen (bijzondere) natuurwaarden voorkomen. Bovendien is er geen alternatieve locatie beschikbaar. Te zijner tijd zal de gemeente niettemin een Flora- en faunaonderzoek laten verrichten alvorens de gronden ten behoeve van de kwekerij in gebruik te nemen. Naar aanleiding van de overlegreactie ex artikel 10 Bro is besloten om de bestemming kwekerij te schrappen. De bestemming kan eventueel – na een integrale belangenafweging en natuuronderzoek- via een herzieningsprocedure weer worden opgenomen. (zie hoofdstuk 6)

2.2.17. Verkeersdoeleinden

De bestemming “Verkeersdoeleinden” ten behoeve van het tracé van de A4 is ruimer aangegeven dan in het tracébesluit. Deze gronden maken deel uit van de GHS-landbouw, subzone kwetsbare soorten. Bovendien zijn deze gronden aangewezen als voorkeursgebied compensatie A4.

Herziening:

De bestemming van bedoelde gronden is gewijzigd in de bestemming “Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden” en “Bos en natuur”. Op plankaart 2 zijn deze gronden met de bestemming “Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden” aangeduid als “ontwikkeling naar bos- en natuurgebied”.

2.2.18. Overige

2.2.18.1. Wijze van meten

In de “wijze van meten” in artikel 2 is aangegeven dat voor het bepalen van de inhoud van gebouwen alleen “boven peil” wordt gemeten. Als gevolg van vaste jurisprudentie dient ook de inhoud van ondergronds aanwezige bebouwing te worden meegerekend.

Herziening:

Conform recent provinciaal beleid worden ruimten onder peil (kelders) niet meegerekend bij de berekening van de inhoudsmaat. Derhalve is de passage in artikel 2 onder 5: “en boven peil” wederom opgenomen. (Overigens wordt in de jurisprudentie uitgegaan van de regeling in het bestemmingsplan; slechts indien het bestemmingsplan niets regelt, tellen de ondergrondse delen mee)

2.2.18.2. Kleinschalig kamperen bij burgerwoningen

In de artikelen 3.5.3. en 4.5.3. is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, op basis waarvan kleinschalige kampeerterreinen bij burgerwoningen kunnen worden toegestaan. De bestemming “Woondoeleinden” wordt echter niet in genoemde artikelen geregeld.

Herziening:

In genoemde artikelen is de zinsnede “of bij een burgerwoning” geschrapt. In artikel 7 is een afzonderlijke vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van kleinschalige kampeerterreinen bij burgerwoningen.

2.2.18.3. Telecommunicatiedoeleinden

In de vrijstellingsbepaling van artikel 22.3. ontbreekt de voorwaarde dat geen inbreuk mag worden gemaakt op de aanwezige natuur- en landschapswaarden en is geen voorschrift opgenomen dat eerst het medegebruik van bestaande masten wordt afgewogen

Herziening:

In artikel 22.3. zijn de door GS genoemde alsnog opgenomen.

2.2.18.4. Beperkte overschrijdingen

In artikel 22.4. is een vrijstelling opgenomen voor het toestaan van beperkte overschrijdingen van de (bestemmings)grenzen op de kaart. Dit is in strijd met het stelsel van de WRO.

Herziening:

De vrijstelling wordt geschrapt.

2.2.19. GS-besluit ten aanzien van de bedenkingen

In het onderstaande worden kort de overwegingen van GS weergegeven ten aanzien van de bedenkingen, die in het besluit gegrond zijn verklaard en is aangegeven op welke wijze hiermee in de onderhavige herziening rekening is gehouden. De bedenkingen, waaraan reeds tegemoet wordt gekomen doordat de integrale planbeoordeling van GS heeft geleid tot aanpassing van de desbetreffende planonderdelen, zijn buiten beschouwing gelaten.

2.2.19.1. Teeltondersteunende voorzieningen 1

GS constateren naar aanleiding van de bedenkingen van de ZLTO, afdeling Bergen op Zoom dat een aantal teeltondersteunende voorzieningen niet in het aanlegvergunningenstelsel/ de begripsomschrijving van artikel 1 worden genoemd, hetgeen betekent dat hiervoor een aanlegvergunning is vereist. GS merken op dat er een adequate regeling ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen in het plan dient te worden opgenomen.

Herziening:

De begripsomschrijving "ondersteunende voorzieningen" in artikel 1, de regeling ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen in de artikelen 3 en 4 zijn aangepast en afgestemd op de provinciale Beleidsnota teeltondersteunende voorzieningen in de land- en tuinbouw. Voor het overige wordt verwezen naar wat is opgemerkt onder 2.2.8.

2.2.19.2. Teeltondersteunende voorzieningen 2

Naar aanleiding van een bedenking van Advanta Seeds B.V. vragen GS om een adequate regeling in het plan op te nemen voor bestaande teeltondersteunende voorzieningen indien deze niet, zoals in de huidige regeling is voorgeschreven, aansluiten op het bouwblok.

Herziening:

De gemeente wil bestaande rechten respecteren. Op de kaart is derhalve het bestaand gebruik aangegeven door middel van het begrenzen van een specifiek gebied. Hier mogen in afwijking van het algemene beleid bij recht boogkassen en wandelkappen worden geplaatst.

2.2.19.3. Camping "de Bergse Hoeve"

Naar aanleiding van bedenkingen van camping "de Bergse Hoeve" merken GS op dat er op de gronden waarop de camping wenst uit breiden geen bijzondere waarden voorkomen die zich tegen uitbreiding verzetten. GS onthouden goedkeuring aan bedoelde gronden.

Herziening:

De gemeente is van oordeel dat het bedrijfsplan dat door de camping is overgelegd destijds onvoldoende concreet was om reeds aan bedoelde gronden de bestemming "Recreatieve doeleinden" toe te kennen. Inmiddels is het plan aangevuld en geactualiseerd, maar is nader onderzoek noodzakelijk. Zodra hieruit is gebleken dat de plannen van de camping planologisch acceptabel zijn, zal hiervoor een aparte procedure worden doorlopen.

De bedenking van camping de Bergse Hoeve dat de horecagelegenheid (café Poeh Poeh) ten onrechte binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden" is opgenomen wordt door GS gegrond verklaard. Het café is afzonderlijk bestemd voor "Horecadoeleinden" en toegevoegd aan de Staat van horecadoeleinden in artikel 10.2.1.

2.2.19.4. Voorzieningen buiten het bouwvlak

Naar aanleiding van een bedenking van N.J. Deelen ten aanzien van het oprichten van sanitaire voorzieningen op kampeerterreinen buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen onthouden GS goedkeuring aan artikel 6.2.3. onder f. Overigens was een gelijklopende zienswijze door de raad gegrond verklaard, maar dit heeft destijds niet geleid tot aanpassing van de regeling.

Herziening:

Artikel 6.2.3. onder f is zodanig aangepast dat de gezamenlijke oppervlakte van bedoelde voorzieningen niet meer dan 200 m² per bestemmingsvlak mag bedragen.

2.2.19.5. Maximale goothoogte recreatiewoning

Naar aanleiding van een bedenking van G.O.A. Honselaar-Overdevest wijzen GS erop dat is verzuimd de maximale goothoogte van recreatiewoningen binnen de bestemming “Bos en natuur” te bepalen op 3 meter.

Herziening:

De goothoogte van recreatiewoningen is in artikel 5.3.2. onder c. bepaald op 3 meter.

3 UITSPRAAK VAN DE RAAD VAN STATE

Tegen het besluit van GS hebben 11 appellanten beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) heeft in haar uitspraak d.d. 19 januari 2005 5 beroepgronden gegrond verklaard. In het onderstaande zijn alleen de gedeelten van de uitspraak samengevat weergegeven, die hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

3.1. *Glastuinbouwbedrijf Luienhoekweg 1*

Naar aanleiding van het beroepschrift van J.A.C.M. de Loos verleent de ABRS alsnog goedkeuring aan bouwblok aan de Luienhoekweg 1, zoals dat aanvankelijk in het bestemmingsplan was opgenomen.

Verder is het perceel ten zuiden van het onderhavige bouwblok ten onrechte aangeduid als “struweelvogelbiotoop”.

Herziening:

Het bouwblok is op plankaart 1 opgenomen. De aanduiding “struweelvogelbiotoop” als bedoeld in het dictum onder III.B.2. is geschrapt.

3.2. *Caravanstandplaatsen Vredenburg ongenummerd*

Naar aanleiding van het beroepschrift van N.J. Deelen wordt door de ABRS alsnog goedkeuring onthouden aan de bestemming “Recreatieve doeleinden” met de nader aanduiding “Kampeerterrein -KA-“ van het perceel Vredenburg ongenummerd. De ABRS acht de regeling voor dit kampeerterrein in strijd met de rechtszekerheid.

Herziening:

Camping Vredenburg ongenummerd was aangegeven op een kaartfragment op blad 2. Daarop waren standplaatspercelen aangegeven. Op de standplaatspercelen mag maximaal één recreatiewoning ter vervanging worden gebouwd. Op de standplaatspercelen met de aanduiding II of III mogen maximaal twee respectievelijk 3 recreatiewoningen worden opgericht. In totaal kunnen er maximaal 53 recreatiewoningen worden gebouwd met een maximale inhoud van 175 m3. Op deze wijze wilde de gemeente de beoogde kwaliteitsverbetering waarborgen.

Mede door de geringe maximaal toegestane inhoud wordt voorkomen, dat de recreatiewoningen permanent bewoond zullen worden. In de gebruiksbepaling (artikel 6.3.2.) is permanente bewoning van recreatiewoningen als strijdig gebruik aangemerkt.

Naar aanleiding van inspraak en overleg zijn onderhavige gronden echter uit de herziening gelaten, vanwege de ontwikkeling van het Masterplan de Heide. (zie hoofdstuk 6)

3.3. *Maximum teeltondersteunende voorzieningen Vredenburg*

Naar aanleiding van het beroepschrift van J.B.M. Nuijten onthoudt de ABRS alsnog goedkeuring aan artikel 4.7. voor zover het betreft het aanlegvergunningvereiste voor teeltondersteunende voorzieningen op gronden aan de Vredenburg.

Gebleken is dat er op de percelen van appellant geen sprake is van duidelijke landschappelijke of natuurlijke waarden. De percelen onderscheiden zich niet van gronden waaraan de bestemming “Agrarische gebied” is toegekend.

Herziening:

Bedoeld perceel is op plankaart 1 bestemd als “Agrarisch gebied”, waardoor maximaal 5.000 m2 in plaats van 2.500 m2 teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.

Naar aanleiding van inspraak en overleg zijn onderhavige gronden uit de herziening gelaten, vanwege de ontwikkeling van het Masterplan de Heide. (zie hoofdstuk 6)

4 CULTUURHISTORISCHE, AARDKUNDIGE EN NATUURWAARDEN

4.1 Inleiding

De provincie heeft in het goedkeuringsbesluit uitgebreid aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden in het buitengebied. De provincie is van mening dat het bestemmingsplan voor deze waarden, zoals opgenomen op de CHW-kaart onvoldoende bescherming biedt. Een soortgelijke opmerking hebben GS gemaakt ten aanzien van het als aardkundig waardevol beschouwde gebied van de Borgvlietse Duinen.

4.2 Cultuurhistorische waarden

4.2.1. Algemeen

Binnen het gehele plangebied komen hoge tot zeer hoge cultuurhistorische waarden voor, die bescherming behoeven. In het bestemmingsplan was daartoe een aanduiding “gebied met historische verkaveling” binnen “Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden” opgenomen. Verder was in de doeleinden van de gebiedsbestemmingen “Agrarisch gebied” en “Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden” aangegeven dat het behoud van de cultuurhistorische waarden wordt nagestreefd. Deze laatste categorie had echter alleen betrekking op het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die als Rijks- en gemeentelijk monumenten is aangemerkt.

Met de provincie is de gemeente van oordeel dat een uitgebreider en meer gedifferentieerd beschermingsregime wenselijk is. Om enerzijds tot een heldere plansystematiek te komen en anderzijds de meest essentiële waarden voldoende te beschermen is een afzonderlijke plankaart 4 opgesteld, waarop de hoge tot zeer hoge cultuurhistorische waarden zijn aangegeven.

Op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart zijn vier historisch geografische vlakken aangegeven, die zijn gelegen in het onderhavige plangebied. Binnen deze vlakken komt een diversiteit aan cultuurhistorische waarden voor, die een sterke onderlinge samenhang vertonen. Bij de beoordeling van aanlegvergunningaanvragen staat deze samenhang centraal. Op genoemde waardenkaart zijn verder nog historische groenstructuren en lijnen aangegeven. Indien bepaalde activiteiten leiden tot een onevenredige aantasting van de in de onderstaande paragrafen beschreven waarden, dient een aanlegvergunning te worden geweigerd.

4.2.2. Beschrijving historisch geografische vlakken

Op plankaart 4 zijn deze 4 deelgebieden aangegeven, die corresponderen met de onderstaande beschrijvingen.

Deelgebied 1 (noordelijk deel)

Onderdeel: Veenontginning Halstersch Laag

Waardering: Hoog

Karakteristiek: hoofdzakelijk zeer nat, open gebied met graslanden en natte beemdgronden met struweelbeplanting en broekbosjes in de dalen van de Ligne of Bergsche Water en Smalle Beek. Een aantal turfvaarten herinnert aan de voormalig veenontginning ter plaatse. Reeds in 1584 in gebruik als inundatieterrein en in 1600-1700 als onderdeel van de vestingstad Bergen op Zoom, de latere

Zuiderwaterlinie. Dit inundatieterrein maakte deel uit van de ondoordringbare zone tussen de vestingsteden Bergen op Zoom en Steenberg. Tot omstreeks 1900 heeft het name aan de westelijke rand van het gebied kleinschalige turfwinning in veenputten plaatsgevonden. Hiervan zijn thans nauwelijks nog sporen terug te vinden. Opvallend zijn de zichtrelaties met landgoed De Dassenberg en vestingwerk fort De Roovere.

Deelgebied 1 (zuidelijk deel)

Onderdeel: Fort Pinsen, Fort De Roovere

Waardering: Hoog

Karakteristiek: Beide forten, de daartussen gelegen Ligneweg en (gedeeltelijk) de Groote Melanen zijn zeer gave restanten van de vestinglinie (1600-1700) tussen Bergen op Zoom en Steenberg. Samen met het verdwenen fort Moermont zijn ze aangelegd in 1626-1628. Aanvankelijk zijn de werken bedoeld voor het voeren van de verdediging ten noorden van Bergen op Zoom, alsmede van de naderingswegen tot de Eendracht en de vestingstad en het gelijknamige eiland Tholen tegen aanvallen uit het oosten. Na 1700 onderdeel van de Zuiderwaterlinie. In 1747 uitbreiding met voorschansen, in 1785 hoornwerk vervangen door een tenaille. Beide forten hebben een regelmatig vierhoekig gebastioneerde grondvorm met natte gracht. Fort Pinsen heeft aan de frontzijde een voorwal met gracht en Fort de Roovere heeft voor het oostelijk front een hoornwerk, een ravelijn en een gedekte weg. Behalve de forten is ook het tussenliggend gebied versterkt. De Ligneweg (1747) bestaat uit een gemeenschapsweg, een liniewal met voorliggende gracht met twee bastions en twee redans. Ondanks het feit dat de hogere delen met hakhout met eiken en berken, en de lagere met struweelbeplanting van gagel begroeid zijn, is het geheel nog duidelijk herkenbaar aanwezig. Ook de door de Fransen in 1747 gegraven loopgraven ter nadering van de werken, de zogenaamde 'approches', ten oosten van fort De Roovere, liggen nog herkenbaar in het boslandschap. De Groote Melanen en de buiten het landschappelijk vlak gelegen Kleine Melanen zijn moerassen tussen de forten die, als onderdeel van het inundatieterrein, eveneens een defensieve functie hadden. De Groote Melanen zijn thans harschapen in een park.

Deelgebied 2

Onderdeel: Landgoed Zoomland

Waardering: Zeer hoog

Karakteristiek: Het landgoed Zoomland is een landschappelijk zeer gevarieerd landgoed, in 1972 gevormd uit een viertal oude landgoederen (kern 1600-1700): Goeree, Weltevreden of Klein Gemini, 's Heeren Plantage en Lievenshoven. Grote delen van deze landgoederenreeks zijn na de Tweede Wereldoorlog door de uitbreidingen van Bergen op Zoom bebouwd geraakt. Zoomland is opgebouwd uit productiebos met naalddhout, eikenbossen (hakhout), gras- en bouwland met plaatselijk kleinschalige percelering, lanen, houtwallen, struweelbeplanting, relictten met heide, gefixeerde stuifzandduinen en moerassen. De bij de historische landgoederen horende bebouwing is dan wel merendeels verdwenen, de historische ontginningslijnen, patronen en structuren zijn grotendeels bewaard gebleven. Het

noordoostelijk deel is een coulisselandschap, bestaande uit natte graslanden en beemdgronden, doorsneden door lanen met eiken, laanbeplantingen en houtwallen. De Zeezuiper is een relict van een uitgestrekt complex van moerassen ten oosten van Bergen op Zoom. Na ontvening (1300-1500) vormde het moeras een onderdeel van het inundatieterrein ter bescherming van Bergen op Zoom tijdens de Tachtigjarige Oorlog. Later werd het gebruikt als viskwekerij. Van het voormalig landgoed Weltevreden of Klein Gimini zijn de doorgeschoten hagen (beuk) rond de voormalige tuinen nog zeer herkenbaar aanwezig. Van het voormalig landgoed Goeree, voor het eerst vermeld in 1411 als moer, zijn de lanen naar en de rechthoekige grachtenstructuur rond de plaats waar de gebouwen gestaan hebben nog herkenbaar .

Deelgebied 3

Onderdeel: Borgvlietse Duinen

Waardering: Hoog

Karakteristiek: Een landgoed met een rationeel aangelegd stramien van lanen, voorzien van een singel- of laanbeplanting met loofhout van voornamelijk Amerikaanse eiken. Tussen dit frame van lanen bevinden zich uitgebreide opstanden van grove en Corsicaanse den, alsmede enig inheems loofhout. Nabij het landhuis, gebouwd omstreeks 1900, staan verschillende solitaire bomen, van hieruit vertrekt ook een brede laan die het centrum ontsluit. Parallel aan de Fianestraat en gedeeltelijk langs de weg naar "De Kloof", ligt een walvormig aarden lichaam voorzien van een beplanting van beuken. Aan de zuidwestzijde van het landgoed bevinden zich eveneens grote opstanden van naalddhout, aangeplant ter fixatie van de stuifduinen. In het centrum van de Borgvlietse Duinen bevindt zich nog een stukje levend stuifzand met een opvallend microreliëf. Ter fixatie van de hogere walranden en aansluitend op de naaldbossen staat eikenhakhout .

Deelgebied 4

Onderdeel: Wouwse Plantage

Waardering: Zeer hoog

Karakteristiek: Oud landgoed, gelegen in het oostelijk deel van de Brabantse Wal, waarvan delen teruggaan tot circa 1500-1600, met rationeel aangelegde, uitgestrekte productiebossen met naald- en loofhout, bouwland en grasland, relict van zandverstuivingen, heide en lange lanen (met laanbeplanting van beuk) in stervormig patroon: een sterrenbos. Groepen rododendrons en tot vijvers omgevormde vennen zorgen plaatselijk voor een parkachtig karakter. Aanleg van productiebossen met nationale introductie van de Canadese douglas in 1840-1850 (zes of zeven oorspronkelijke exemplaren nog aanwezig), ontginning van landbouwgronden en het uitvoeren van landbouwexperimenten behoorden tot de belangrijkste activiteiten. Plantage Centrum, een gebouwencomplex met landhuis, bevindt zich op het assenkruis van een aantal lanen. Na 1850 door baron P.J. de Caters en diens zoon belangrijk uitgebreid. Toen het landgoed in 1895 overging in handen van de industrieel P.P. Emsens, werd het landhuis 'kasteliger' gemaakt. De Plantage was nagenoeg zelfvoorzienend; op het landgoed bevinden zich onder andere een verschillende pachthoeven, een steenbakkerij, brandweermuseum een boswachterswoning, die later gebruikt als herberg en jachthuis, een hotel, een school, een smidse, bakkerij, houtzagerij en een elektriciteitscentrale .

4.2.3. Beschrijving van de historische lijnen en groenstructuren.

Historische geografie (lijn)

De selectie en waardering van historische waardevolle lijnen, zoals die in het kader van de provinciale cultuurhistorische waarden kaart heeft plaatsgevonden, is gedaan op basis van de representativiteit van de historische ruimtelijke ontwikkeling van verschillende regio's in de provincie en de landschappelijke samenhang binnen en tussen verschillende gebieden. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten. De bescherming is erop gericht om deze lijnen in hun hoedanigheid herkenbaar te behouden in het landschap.

Historisch groen

De historisch waardevolle groenelementen en structuren zijn veelal door ingrepen van de mens ontstaan. Meestal zijn deze omwille van de functionaliteit ontstaan, denk maar aan houtwallen, heggen, plantage- en ontginningsbossen en bomenrijen. Vaak worden deze nu als natuur beschouwd. Daarnaast zijn er ook groenelementen, die esthetische/culturele overwegingen ontstaan. Zo kennen we diverse parken, pastorietuinen, dreven en bepaalde solitaire bomen (Julianalinde). Beide groepen vormen het levend erfgoed van de provincie.

De groenstructuren in Brabant zijn ten behoeve van de cultuurhistorische waardenkaart geïnventariseerd door Ecologisch Adviesbureau Maes. Deze zijn geselecteerd op basis van de historische karakteristiek, ecologische en/of genetische waarde en de gaafheid daarvan.

De waardevolle groenstructuren zijn voorzien van beschrijvingen en van foto's. Het voert te ver om in deze toelichting uitputtend op de groenstructuren in te gaan. Van belang is deze in hun algemeenheid te beschermen ter behoud en herkenning van zowel het element als de structuur. Voor een beschrijving per groenelement wordt verwezen naar de digitale cultuurhistorische waardenkaart, welke te raadplegen is via www.brabant.nl

4.3 Aardkundige waarden

Algemeen

Het als aardkundig waardevol beschouwde gebied van de Borgvlietse Duinen is gelegen op het grondgebied van de gemeenten Roosendaal en Bergen op Zoom. Het is een relatief klein bosgebied, grotendeels bestaande uit landduinen met aan de randen kleine oppervlakten minder reliëfrijk dekzandlandschap.

Aardkunde

Het gebied bestaat vrijwel uitsluitend uit landduinen met bijbehorende vlakten en laagten. Het maximale reliëfverschil bedraagt Ongeveer 8 meter. De hoogste duinen komen voor in de oost- en noordostrand van het gebied, waar ze een duidelijk contrast vormen met het ervoor gelegen vlakke of zwak golvende dekzandlandschap. De duinen zijn het gevolg van de te intensieve landbouwpraktijken in het verleden, waardoor de vegetatie degradeerde en zand beschikbaar kwam voor verstuiving. Door de overheersende zuidwestenwinden werd het zand in noordoostelijke richting in duinen opgewaaid, waardoor we nu de hoogste duinen aan de oost- en noordostrand van het gebied vinden. De zandverstuivingen werden daar vastgelegd door beplanting met een zgn. productiebos.

Cultuurhistorie

Een groot deel van het gebied is als historisch geografisch waardevol gekarakteriseerd, terwijl het zuidoostelijke oostelijke deel ook tot een historische groenstructuur van zeer hoge waarde behoort. Het betreft een historisch productiebos dat deel uitmaakte van de Wouwse Plantage en aangeplant werd om de door te intensieve landbouwpraktijken veroorzaakte zandverstuivingen vast te leggen.

Grondgebruik en ecologie

Het gebied wordt grotendeels ingenomen door een berken-/eikenbos met kleine verspreide oppervlakten heide en droog grasland en enkele open zandverstuivingen. In het zuidoostelijk deel liggen enkele kleine vennen in een beuken-/eikenbos.

Kwetsbaarheid en aantastingen

Een belangrijke aantasting is een recent aangelegd golfterrein aan de oostrand van het gebied. Het gebied is deels als militair oefenterrein in gebruik geweest. Mogelijk is een deel van het oorspronkelijke reliëf aangetast door militaire activiteiten of de zandverstuivingen die daarvan het gevolg waren. Ook nu nog zijn kleine oppervlakten onbedekt stuifzand aanwezig. Een potentiële bedreiging van vooral de natuurwaarden in het deel van het gebied is verdroging door waterwinning. Verdroging zou door degradatie van de vegetatie ook een toename van de herverstuiving kunnen veroorzaken waarbij het oude duinreliëf zou kunnen worden aangetast.

Ontwikkeling kansen

Door de vele wegen en paden, die het gebied doorkruisen is de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied goed tot zeer goed voor zowel automobilisten, fietsers als wandelaars. Vanuit de Wouwse Plantage is een aantal wandelroutes aangelegd. Een informatiepaneel over de Wouwse Plantage bevindt zich ten oosten van, maar buiten het gebied de Borgvlietse Duinen. Verbetering van de informatie over de aardkundige aspecten van de Borgvlietse Duinen zou kunnen gebeuren door het installeren van specifiek op deze aspecten gerichte informatiepanelen binnen of aan de randen van het gebied.

4.4 Natuurwaarden

GS hebben ten aanzien van een eventuele uitbreiding van de begraafplaatsen aan de Ruytershoveweg aangegeven dat deze slechts mogelijk is indien de noodzaak en het zwaarwegende maatschappelijke belang hiervan is aangetoond en voorzien wordt in voldoende mate van compensatie. In 2.2.15. is aangegeven op welke wijze de gemeente aan de door GS geuite bezwaren tegemoet meent te komen. In het onderstaande volgt een beschrijving van de natuurwaarden die op de begraafplaatsen zijn waargenomen. Deze beschrijving kan worden gebruikt bij het beoordelen van een aanvraag om aanlegvergunning (zie artikel 14.3.)

Noordelijk deel:

In het noordelijke deel van het gebied (oorlogsbegraafplaats) zijn in totaal 2 soorten vleermuizen aangetroffen. Vooral in en nabij de bosrand is het aantal waarnemingen van de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis hoog. Deze rand dient waarschijnlijk naast foerageergebied ook als corridor voor reeën en vleermuizen. De vleermuissoorten die er voorkomen, zijn beschermd volgens bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn.

De soorten die onder bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn vallen, genieten de zwaarste bescherming; in geval van ruimtelijke ontwikkelingen is een ontheffing nodig, waarbij de zwaarste toets geldt.

Het noordelijke deel en met name de bosrand is het talrijkst qua aantallen vogels en vogelsoorten. In de bosstrook is de Matkop waargenomen, een soort die vermeld staat op de Rode lijst. Wat betreft de andere waarnemingen gaat het om algemene soorten.

Verspreid door het hele noordelijke gebied zijn prenten van reeën gevonden en konijnenholen, vooral in de bosrand, maar ook in de dwarsstroken.

Zuidelijk deel:

In het zuidelijke deel van het gebied is het aantal vleermuiswaarnemingen geringer, maar zowel de gewone Dwergvleermuis als de Ruige dwergvleermuis zijn waargenomen. De gebieden worden gebruikt als foerageergebied. De soorten die er voorkomen, zijn beschermd volgens bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn, waardoor in geval van ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing nodig is.

Wat betreft de waarnemingen van vogels gaat het om algemene soorten.

5 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Bij het opstellen van de voorliggende planherziening zijn enkele kleine onvolkomenheden in het bestemmingsplan geconstateerd. Het gaat om de volgende zaken:

5.1 Plankaart 1

5.1.1. Aanduidingen

Daarop zijn twee aanduidingen opgenomen die noch op de kaarten zelf noch in de voorschriften terugkomen. Het betreft de aanduidingen “grens bestemmingsplan tevens gemeentegrens” en de aanduiding “burgerwoning”. Ten aanzien van de laatste aanduiding wordt nog opgemerkt dat alle burgerwoningen afzonderlijk zijn bestemd als “Woondoeleinden”.

5.1.2. Terrein Heimolen

Uit nader onderzoek is gebleken dat een terrein, gelegen aan de Heimolen (een perceel gelegen tegenover Heimolen 67) ten onrechte de bestemming “bos en natuur” heeft gekregen. De gronden ontberen de daartoe noodzakelijke waardevolle natuurwaarden, getuige de door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum gedane quick-scan “inventarisatie natuurwaarden terrein Heimolen” (uitgevoerd november 2004)

De slotconclusie van het onderzoek luidt als volgt:

“Bij herinrichting van het terrein, ook met bebouwing, blijft de huidige natuurwaarde volledig gehandhaafd, of zal toenemen, wanneer de huisdieren van het terrein verwijderd worden en waterpartijen toegevoegd worden”. In de onderhavige herziening heeft het terrein de bestemming “agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden”.

5.1.3. Woningen Heerlesebaan

De woning, gelegen op het adres Heerlesebaan 23, is door een omissie, niet als zodanig bestemd, terwijl er sprake is van een legale (burger)woning. In onderhavige herziening is het adres toegevoegd aan de ondergrond, en is op het betreffende perceel waar zowel deze woning als Heerlesebaan 23a is gelegen, de aanduiding “2W” op de kaart aangegeven.

5.2 Voorschriften

a. *Strafbaarstelling*

Overtreding van de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan is in de Wet op de economische delicten aangemerkt als een strafbaar feit. In de strafbepaling van artikel 28.2.3. wordt daarom naar artikel 1a, onder 2, van genoemde wet verwezen, waarin de strafbaarstelling is geregeld.

b. *Aanduiding glastuinbouw*

In de voorschriften wordt abusievelijk verwezen naar de aanduiding “G” ter onderscheiding van de glastuinbouwbedrijven van de overige agrarische bedrijven. Op de plankaarten zijn de glastuinbouwbedrijven echter met een ster aangeduid. Op diverse plaatsen in de artikelen 3 en 4 is de tekst hierop aangepast.

c. *Oppervlakte bebouwing*

De binnen de bestemming niet-agrarische bedrijven opgenomen hovenier/tuincentrum gelegen aan de *Moerstraatsebaan 194* heeft abusievelijk een bestaand oppervlak bedrijfsbebouwing gekregen van 504 m². De bestaande oppervlakte bedraagt echter 631m² (zie hoofdstuk 6). Deze omissie wordt in onderhavige herziening hersteld.

6 INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerp buitengebied Oost, 1^e herziening heeft voor de inspraak tervisie gelegen vanaf 27 maart 2006 gedurende 6 weken.

1. mevr. Maes-Dirven e.a. namens G en B.. Flowers en J Sprenkels, Bemmelenberg 19-21, Bergen op Zoom	
Samenvatting reactie	Standpunt gemeente
Inspreker verzoekt om uitbreiding van het bebouwingspercentage tot 60%	Door een omissie is het de door de raad goedgekeurde percentage van 50% niet doorgevoerd in het vastgestelde plan; een herberekening van de daadwerkelijke bestaande oppervlakte van de bebouwing met daarbij de voor het bedrijf noodzakelijke uitbreidingsplannen leiden tot een bebouwingspercentage van de gevraagde 60%
Aanpassing bestemmingsplan	
Doorvoeren bebouwingspercentage van 60%	

2. IVN. Groene Zoom	
Samenvatting reactie	Standpunt gemeente
IVN is van mening dat in het kader van deze herziening ook aandacht besteed zou moeten worden aan het gebiedsplan Brabantse Delta.: a. bescherming van de waarden van de RNLE Brabantse Wal b. Groene hoofdstructuur, ecologische hoofdstructuur en natte natuurparels (incl. noodzakelijke bufferzones)	a. De bescherming van de waarden worden weergegeven in de bestemmingstoedeling en de bijbehorende doeleindenomschrijving. De te ontwikkelen natuurgebieden en de beschermingszone voor de (in potentie) natte natuurparel, zijn aangeduid op kaart 2 ontwikkelingen. b. De groene hoofdstructuur alsmede de natte natuurparel komt in de gebiedsbestemming tot uiting: of de bestemming 'bos en natuur' of de bestemming 'agrarisch gebied met landschaps en natuurwaarden'. Voor de ecologische verbindingzones is een wijzigingsbevoegdheid naar natuur opgenomen. Voor de natte natuurparel geldt een huidige bescherming door de aanduiding 'abiotische waarden' met het daarbij behorende aanlegvergunningstelsel, en een wijzigingsbevoegdheid naar natuur. De bufferzone rond de potentiële natuurparel in het noorden van het plangebied is weergegeven op kaart 2. De regeling is zo opgezet, dat indien de natte natuurparel wordt ontwikkeld en door middel

c. Het creëren van mogelijkheden voor waterberging. d. Te versterken natuurwaarden e. Ecologische verbindingszone de Zoom f. Halters laag g. De West-brabantse waterlinie h. Landschappelijk te versterken gebied i. Beekherstel van de Molenbeek, voorzover gelegen oostenlijk van de Augustapolder.	van een wijziging de bescherming in het plan wordt gebracht (wijziging naar bos- en natuurgebied), pas dan wordt ook de bescherming van de gronden die zijn aangeduid als beschermingszone natte natuurparel evident; deze bescherming bestaat uit een aanvulling van het aanlegvergunningenstelsel. c. De zoekgebieden voor waterberging zijn allen gelegen in gebieden (binnen bestemmingen) waar nieuwe intensieve functies niet zijn toegestaan. Indien en voorzover nieuwe voorzieningen voor waterberging dienen te worden gerealiseerd, zal dit gepaard moeten gaan met een herziening van het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om op deze ontwikkeling reeds in dit plan vooruit te lopen. d. De binnen het gebiedsplan aangegeven te versterken natuurwaarden zijn gelegen in gebieden waar reeds natuurwaarden aanwezig zijn die als zodanig afdoende in het bestemmingsplan worden beschermd. Wel is in de doeleindenomschrijvingen van artikelen 4 en 5, de ontwikkeling van natuurwaarden als een van de na te streven doeleinden opgenomen e. Voor de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone de Zoom, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit biedt op dit moment voldoende waarborgen voor een daadwerkelijke ontwikkeling van de verbindingszone. f. Het Halters laag ligt buiten het plangebied. g. De West-brabantse waterlinie ligt buiten het plangebied. h. De doelstelling de genoemde gebieden verder te versterken, kan niet worden verwezenlijkt door toepassing van het bestemmingsplan. Daartoe zijn andere instrumenten noodzakelijk. Overigens is het wel van belang dat het bestemmingsplan de doelstellingen niet frustreert. i. Dit deel van het buitengebied ligt buiten het plangebied.
Aanpassing bestemmingsplan	
Het verwerken van de doelstelling van het gebiedsplan in het bestemmingsplan, leidt tot de volgende aanpassingen: uitbreiding doeleindenomschrijvingen van artikelen 4 en 5 en regulering van de beschermingszone natte natuurparel.	

3. Milieuvereniging Benegora, Postbus 20, Putte

Samenvatting reactie

De milieuvereniging sluit zich volledig aan bij de door de IVN groene Zoom ingediende inspraakreactie

Standpunt gemeente

Zie opmerkingen IVN en het daarbij behorende standpunt van de gemeente.

Aanpassing bestemmingsplan

Zie onder 3.

4. F. van Ackeren, Heerlesebaan 12a, Bergen op Zoom

Samenvatting reactie

Dhr. Van Ackeren heeft een veehandelsbedrijf aan de Heerlesebaan 12a in Bergen op Zoom. Om dit bedrijf uit te kunnen blijven oefenen, dient ter plaatse van de Heerlesebaan 12a de agrarische bestemming weer teruggebracht te worden. Inspreker acht zijn bedrijf een agrarisch technisch hulpbedrijf en de locatie kan worden aangemerkt als voormalige agrarische bedrijfslocatie. Milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen, ligt niet in de GHS, geen sloop ingevolge ruimte voor ruimte regeling.

Standpunt gemeente

Ten aanzien van deze specifieke wens op deze specifieke locatie is een integrale r.o. toets noodzakelijk. Er zullen ruimtelijke, milieukundige en planologische keuzes moeten worden gemaakt, een en ander in onderlinge samenhang. Derhalve zal dit verzoek een zelfstandige behandeling krijgen in het kader van een integraal herzieningsverzoek.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. C.J.E. Huijgens, Heerlesebaan 29, Bergen op Zoom

Samenvatting reactie

Inspreker maakt bezwaar omdat in de herziening niet de resultaten van het onderzoek van amfibieën en reptielen van de provincie zijn opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat op en rondom het bedrijf van inspreker geen amfibieën en reptielen voorkomen, waardoor de aanname dat de gronden natuurwaarden bevatten, onjuist is. Inspreker verzoekt (wederom) vergroting van het bouwblok.

Standpunt gemeente

Uit nader natuuronderzoek van de provincie blijkt dat op en in de directe omgeving van het bedrijf van inspreker geen reptielen of amfibieën aanwezig zijn. Derhalve is uitbreiding van het bouwblok, gelegen aan de Heerlesebaan 29 alsnog opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van de kaart.

6. A. Kalkman, Camping De Bergse Hoeve, Bergen op Zoom BV

Samenvatting reactie

Inspreker verzoekt de gewenste uitbreiding van de camping alsnog mogelijk te maken. De reactie van de gemeente, als ware het bedrijfsplan

Standpunt gemeente

De onderhandelingen tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn gaande; de gemeente gaat uit van een win-winsituatie, (landschappelijke inpassing, event.

onvoldoende concreet, wordt niet gedeeld. Wel geeft inspreker aan dat hij bereid is de benodigde aanvullende informatie aan de gemeente te verstrekken. Het masterplan Bergse Heide heeft mede tot doel kwaliteitsverbetering voor camping De Heide/Vredenburg. Camping De Bergse Hoeve wordt in dit plan volledig genegeerd; inspreker acht dit een vorm van ongelijke behandeling.	realisering ecologische verbinding. Afhankelijk van de uitkomst zal de uitbreiding t.z.t. door middel van een herziening worden gereguleerd.
Aanpassing bestemmingsplan	
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.	

7. J.C.J. van Miert, Zuidgeest 1a, Bergen op Zoom	
Samenvatting reactie	Standpunt gemeente
Inspreker maakt ernstig bezwaar tegen het voornemen van de gemeente om het pand Zuidgeest 1a als recreatiewoning te bestemmen. Inspreker verzoekt het pand te bestemmen tot burgerwoning, zoals de gemeente in 2003 heeft gedaan.	Het bestemmen van het pand als woondoeleinden, is in strijd met het provinciaal beleid. Echter, er is i.c. sprake van een jarenlange permanente bewoning; beëindiging van de permanente bewoning voor de huidige bewoners door middel van een onverkorte handhaving van de bestemming acht de gemeente niet opportuun. Nu de Raad van State het door het college ingestelde beroep ongegrond heeft verklaard, dient, volgens het door de gemeente vastgestelde beleid in deze, te worden overgegaan tot het afgeven van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Hierbij wordt aangesloten bij de overweging van de Raad van State in de uitspraak van 19 januari 2005, dat door het opnemen van een persoonsgeboden overgangsrecht recht kan worden gedaan aan de bestaande belangen.
Aanpassing bestemmingsplan	
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.	

8. N.J. Deelen, Laan van België 86, Roosendaal	
Samenvatting reactie	Standpunt gemeente
Inspreker verzoekt het aantal toegestane caravans als bepaald in C 36 met één te verhogen, daar op zijn perceel twee in plaats van één stacaravan aanwezig is.	De gronden van inspreker bevinden zich binnen het plangebied waarvoor het masterplan de Bergse Heide is ontwikkeld. De gemeente beschouwt dit gebied als een samenhangend geheel; derhalve is besloten om de gedeelten die hierop betrekking hebben, buiten deze planherziening te houden. De ingediende zienswijzen worden derhalve in het bestemmingsplan "Bergse Heide" meegenomen.
Aanpassing bestemmingsplan	
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.	

9. J.B.R. Nuyten, Papaverstraat 18, Bergen op Zoom	
Samenvatting reactie	Standpunt gemeente
Inspreker is van mening dat zijn percelen nabij Vredenburg de bestemming 'Agrarisch gebied' moeten krijgen in plaats van 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden'. De afstand tussen Ruytershove en Vredenburg is te groot en het plaatsen van regenkapten en vogelnetten is voor de tuinbouw noodzakelijk	De gronden van inspreker bevinden zich binnen het plangebied waarvoor het masterplan de Bergse Heide is ontwikkeld. De gemeente beschouwt dit gebied als een samenhangend geheel; derhalve is besloten om de gedeelten die hierop betrekking hebben, buiten deze planherziening te houden. De ingediende zienswijzen worden derhalve in het bestemmingsplan "Bergse Heide" meegenomen.
Aanpassing bestemmingsplan	
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.	

10. Brabantse Milieufederatie, Postbus 591, Tilburg	
Samenvatting reactie	Standpunt gemeente
a. De BMF sluit zich aan bij de reactie van IVN groene Zoom en de reactie van het Brabants Landschap. b. Onduidelijk is de functie van de aanduiding verbredingsgebied op plankaart 2 (zuidelijk deel Molenbeek, tussen de Antwerpse straatweg en de Huybergse baan). c. Het gebiedsdeel tussen de Schansbaan en de toekomstige Zoomweg zou – gezien de gewenste natuurontwikkeling – een natuurbestemming moeten hebben. d. Uitbreiding van het kassencomplex langs het Pottersbos, wordt zeer ongewenst geacht. e. De groene hoofdstructuur dient in zijn geheel op de plankaart te worden aangegeven. f. Het aanlegvergunningstelsel en de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden dienen afgestemd te zijn op de bescherming van de waarden (bestemmingen) van de gebieden.	Zie standpunt gemeenten op reactie IVN De functie van de aanduiding "verbredingsgebied" op plankaart 2 is niet gelegen in een verandering in het verbredingsgebied zelf, maar in het verwijderen van de aanduiding bebouwingsconcentratie ter plaatse Op dit moment is het nog geen natuurgebied. De gronden kunnen echter via de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid omgezet worden naar de bestemming bos en natuur. Aanvaardbaar De begrenzing van de GHS is vertaald naar de bestemmingstoedeling. Dit is juist en ook in het onderhavig bestemmingsplan en onderhavige herziening toegepast.
Aanpassing bestemmingsplan	
Voor de reactie onder a kan verwezen worden naar inspraakreactie 3. De overige onderdelen van de reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.	

OVERLEGREACTIES

1. Directie ruimtelijke ontwikkeling en handhaving, Provincie Noord-Brabant	
Samenvatting reactie	Standpunt gemeente
a. RNLE Gebiedsplan Brabantse Delta In onderhavig plan zijn percelen aan de Vredenburg – n.a.v. de uitspraak van de RvS – bestemd tot agrarisch gebied, terwijl deze percelen deel uitmaken van de RNLE; de provincie pleit voor het bestemmen als Aln-gebied terwijl voor het beleid voor teeltondersteunende voorzieningen en het aanlegvergunningstelsel aansluiting kan worden gezocht bij de regeling van de bestemming Agrarisch gebied.(II) b. Cultuurhistorische waarde Daar waar groenstructuren op de kaart samenvallen met historische geografische lijnen, zijn deze minder goed zichtbaar. (langs de oude Turfvaart de Zoom)(III)	a. In het Masterplan de Bergse Heide is de visie voor de ruimtelijke invulling van het gebied de Bergse Heide opgenomen, waarbij programma's zoals natuurontwikkeling, toerisme en recreatie uitgangspunt zijn. Ingezet wordt op een kwaliteitsverbetering en areaaluitbreiding voor zowel natuur als toerisme en recreatie. Het concept voor de Heide is de zogenaamde "recreatieve poort". In een recreatieve poort worden voorzieningen geclusterd, zodat zij elkaar en het gebied versterken en de kwaliteit gewaarborgd wordt. Gelijktijdig wordt elders, op de Brabantse Wal, de rust gegarandeerd en is het gebruik extensief. De voorzieningen worden geclusterd om het toeristisch-recreatieve product van de gemeente een impuls te geven, zonder dat versnipperd over de gehele gemeente ontwikkelingen plaatsvinden die afzonderlijk hun ruimte en voorzieningen vragen. Belangrijk binnen het Masterplan is natuurontwikkeling. Het dal van de Kraggeloop wordt uitgewerkt tot een centrale natte ecologische verbindingszone, met extra verbindingen naar geïsoleerd liggende biotopen. Hierbij wordt ook nieuw bos aangeplant, onder andere gekoppeld aan de landschappelijke inpassing van de golfbaan en andere geplande voorzieningen: een Park&Bike, een brink met bezoekerscentrum voor de gehele Brabantse Wal, een opgewaardeerde camping met bungalows en trekkersplaatsen, een motel+, een golfbaan, een speelbos en de bestaande elementen geclusterd te ontwikkelen. De gemeente beschouwt dit gebied als een samenhangend geheel; derhalve is besloten om de gedeelten die hierop betrekking hebben, buiten deze planherziening te houden. De ingediende zienswijzen worden derhalve in het bestemmingsplan "Bergse Heide" meegenomen. b. De leesbaarheid van de kaart is gecheckt en waar mogelijk zijn verbeteringen aangebracht.

c. Teeltondersteunende voorzieningen. De begripsomschrijving teeltondersteunende voorzieningen is – in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting is aangegeven- niet aangepast. De vrijstellingsbevoegdheid voor teeltondersteunende voorzieningen bevat een verkeerde verwijzing: 4.8.5 bestaat niet. De toelichting op deze vrijstelling dient eveneens aangepast te worden. (II) d. Statische opslag verzocht wordt de gebieden met de aanduiding “ontwikkeling naar bos en natuur” van de vrijstelling in artikel 4.5.7. uit te sluiten.(II) e. Begraafplaats Delen van de bestemming betreffen bestaand bosgebied, gelegen binnen GHS natuur. De dienst is van mening dat de noodzakelijke afweging ten aanzien van de ontwikkeling van de begraafplaats in de GHS alleen kan worden vervat in een wijzigingsbevoegdheid. De beschrijving van de waarden in hoofdstuk 4 van de toelichting gaat alleen in op het voorkomen van soorten. Natuur en landschapswaarden hebben ook betrekking op b.v. omvang van het bos en de ligging van de bospercelen in de omgeving.(I) f. Kwekerij De ligging van de kwekerij binnen de zone GHS-natuur vraagt om een passende bestemming; het plan geeft aan dat geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn maar onderbouwt dit ten onrechte niet.(II) g. Kleinschalig kamperen bij burgerwoningen Volgens de toelichting is er een afzonderlijk vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor kleinschalig kamperen bij burgerwoningen. Een dergelijke mogelijkheid ontbreekt in de voorschriften.(II) h. Camping de Bergse Hoeve Gevraagd wordt in de toelichting aan te geven op welke wijze de gemeente de besluitvorming over de camping definitief wil afronden.(II)	c. De regeling m.b.t de teeltondersteunende voorzieningen is ontdaan van ommissies. d. Deze aanpassing is doorgevoerd. e. De directe uitbreidingsmogelijkheid is geschrapt; er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin het zwaarwegend maatschappelijke belang dient te worden afgewogen tegen een eventuele aantasting van waarden. f. De bestemming kwekerij is geschrapt; het bestemmen van deze gronden voor kwekerij zou eventueel door middel van herziening plaats kunnen vinden, na een integrale belangenafweging en natuuronderzoek. g. De voorschriften zijn worden aangepast. h. De onderhandelingen tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn gaande; de gemeente gaat uit van een win-winsituatie, (landschappelijke inpassing, event. realisering ecologische verbinding. Afhankelijk van de uitkomst zal de
---	--

i. Camping Vredenburg ong De directie is van mening dat de beoogde nieuwe ontwikkeling geplaatst moet worden in een groter kader en derhalve betrokken moet worden bij het Masterplan De Heide.(II) j. Terrein Heimolen De in plan opgenomen bestemmingsverandering (van 'bos en natuur' naar 'agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden') dient te worden onderbouwd met het daartoe gedane onderzoek. (II)	uitbreiding t.z.t. door middel van een herziening worden gereguleerd (zie ook reactie onder zienswijzen op het ontwerp). i. De gronden gelegen binnen het Masterplan De Heide, maken geen deel uit van deze herziening (zie onder a.) j. Het betreffende onderzoek wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.
Aanpassing bestemmingsplan	
De overlegreactie heeft geleid tot enkele aanpassingen zoals verwoord in het standpunt van de gemeente	

2. Waterschap Brabantse Delta	
Samenvatting reactie	Standpunt gemeente
a. Keur Verzocht wordt om het bestemmingsplan af te stemmen op de Keur. b. Leggerwatergangen Het waterschap verzoekt ontbrekende leggerwatergangen alsnog aan te geven. c. Doelrealisaties Het waterschap zou het op prijs stellen als de door het waterschap ontwikkelde doelrealisaties opgenomen zouden worden in het bestemmingsplan. Na toevoeging van ontbrekende watergangen, kan de reactie worden opgevat als een positief advies in het kader van de watertoets. .	a. Afstemming met de Keur is zeer gewenst, het overnemen van normeringen die in de keur zijn opgenomen, niet. De keur is een verordening en kan tijdens de looptijd van het bestemmingsplan verschillende malen worden aangepast op ontstane knelpunten; het bestemmingsplan heeft in principe een horizon van 10 jaar. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan de 'uitvoering' van de Keur kan frustreren, is de breedte van de schouwstrook aangepast (van 4 naar 5 m) b. Alle leggerwatergangen zijn gecheckt en de ontbrekende zijn aan de kaart toegevoegd. c. De gemeente onderschrijft de doelrealisaties van het waterschap maar acht het bestemmingsplan niet het juiste instrument om dit beleid te verwoorden.
Aanpassing bestemmingsplan	
De overlegreactie heeft geleid tot aanpassing van zowel kaart als voorschriften	

3. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek	
<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Standpunt gemeente</i>
Binnen het plangebied is geen archeologie van nationaal belang in het geding. Wel dienen de gebieden, waar op basis van de archeologische waardekaart een hoge of middelhoge kans is dat er sprake is van archeologische waarden, adequate bescherming te krijgen.	.In het plan is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen, ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden; Daartoe zijn de indicatieve gebieden op plankaart 4 opgenomen.
<i>Aanpassing bestemmingsplan</i>	
De overlegreactie heeft geleid tot aanpassing van de voorschriften en de kaart	

AMBTSHALVE AANPASSINGEN:

- a. Voor een goede handhaving van het bestemmingsplan is er behoefte aan een nadere afbakening van de begrippen: 'permanente bewoning'; 'hoofdwoonverblijf' en 'stacaravan'
- b. Het plan ontbeerde een mogelijkheid tot het oprichten van kleine bijgebouwtjes bij stacaravans (15 m²); dit is toegevoegd.
- c. De strafbaarheidstelling ogv WED diende bij alle bestemmingen te worden doorgevoerd.
- d. Voor de handhaving is het van belang dat illegale bouwwerken niet onder het overgangsrecht vallen: Daartoe is een aanpassing van het overgangsrecht gewenst. Bovendien is abusievelijk de melding in de overgangsbepaling blijven staan: deze melding is geschrapt.
- e. Er diende in het plan een regeling voor tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers te worden opgenomen. Dit is toegevoegd
- f. Het bebouwingspercentage van restaurant Le bouleau, aan Bemmelenweg 16 bleek niet juist: dit moet zijn 25%
- g. De maatvoering van de recreatiewoningen in het bestemmingsplan diende te worden geactualiseerd; er is een geactualiseerde maatvoering opgenomen.
- h. Bergsebaan 32 : het bestaande vormings- en trainingscentrum diende te worden gereguleerd.
- i. Huybergsebaan 576: dit bestemmingsvlak dient te worden afgestemd op de vigerende mogelijkheden; een woonbestemming met een perceelsoppervlak van ca. 820 m²
- j. Hoveniersbedrijf Moerstraatsebaan 194: de bestaande oppervlakte bebouwing is groter dan 504 m² nl. 631 m²

7 ZIENSWIJZEN ONTWERP

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 februari 2007 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende de tervisielegging zijn 14 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien. Hiervoor verwijzen wij u naar het raadsbesluit waarin de vaststelling van het bestemmingsplan is vastgelegd, dat als losse bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

AANPASSINGEN NAAR AANLEIDING VAN INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Zandven 44 en Zuidgeest 1a

Na feitenonderzoek door de gemeente is gebleken dat deze woningen terecht als burgerwoning zijn bestemd in het moederplan. Deze locaties zijn daarom in voorliggende herziening niet anders bestemd.

Zandven 8 en 10 en Zoomvlietweg 44

De woonbestemming van deze woningen is dusdanig eng begrensd dat er geen reële mogelijkheden bestaan voor uitbreiding van de woingen en/of realisatie van bijgebouwen. De woonbestemmingen zijn verruimd op basis van feitelijke begrenzingen in het terrein tot een reëel oppervlak.

Moerstraatsebaan 95

Na beëindiging van de bedrijfsvoering ter plaatse, wordt de locatie herbestemd tot burgerwonen, conform het feitelijke gebruik.

Beschermingszone ILS (Instrument Landing Systeem)

Om te voorkomen dat de werking van het ILS van vliegbasis Woensdrecht door bebouwing wordt beperkt, zal in een op de kaart aangegeven zone een bouwaanvraag voor een gebouw eerst moeten worden getoetst door de beheerder van de zone, alvorens een bouwvergunning wordt verleend. Binnen de op kaart aangegeven zone geldt een vrijstelling voor het oprichten van bebouwing, waarbij de toetsing als eis is opgenomen.

Funnels

De funnels rond de vliegbasis Woensdrecht zijn op basis van het Structuurschema Militaire Terreinen II (SMT II, PKB) gewijzigd. De wijziging is in deze herziening planologisch doorgewerkt en de actuele funnels zijn op de plankaart weergegeven.

Aanleg 10" leiding

Door de vervanging van de 8" leiding door een 10" brandstofleiding zijn de beschermingszones en toetsingszone nabij de leiding aangepast. Dit is doorgewerkt in de voorschriften van artikel 17.

AMBTSHALVE AANPASSINGEN

a. Bemmelenberg 5

Deze locatie is abusievelijk vermeld in de bedrijvenlijst bij Artikel 10.2.1. Deze wordt derhalve uit de lijst geschrapt.

b. Vrijstellingsmogelijkheid agrarisch bedrijf voor nevenactiviteit zorgboerderij

Om invulling te geven aan de gewenste mogelijkheid om binnen agrarische bedrijven nevensgeschikte zorgdiensten aan te kunnen bieden (een zorgboerderij) is hiervoor in het bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen, waarbij aard en omvang van de zorgvoorziening zijn gelimiteerd. Daardoor zal uitdrukkelijk sprake zijn van een aan de agrarische hoofdfunctie ondergeschikte activiteit.

- c. Wijzigingsmogelijkheid van glastuinbouwbedrijf naar agrarisch bedrijf zonder glastuinbouw
Om bij de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf ook de planologische mogelijkheid voor vestiging van een nieuw glastuinbouwbedrijf te kunnen wegnemen, zal in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Hiermee kan de op kaart aangeduide en in de voorschriften geregelde vestigingsmogelijkheid voor glastuinbouw ongedaan worden gemaakt, waardoor op de locatie een agrarisch bedrijf niet zijnde een glastuinbouwbedrijf kan worden gecontinueerd.
- d. Bouwbepalingen recreatiewoningen
In artikel 5.3.2. van het moederplan zijn bouwbepalingen opgenomen voor recreatiewoningen, die op basis van de huidige inzichten niet overeenkomen met het hedendaagse door de provincie en gemeente voorgestaan beleid op dit gebied. De bouwbepalingen worden daarom aangepast, waarbij 70 m² bebouwing wordt toegestaan voor de recreatiewoning en goot- en nokhoogtes van respectievelijk 3 en 5,5 meter.
- e. Luienhoek 1
Voor de uitbreiding van het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Luienhoek is een vrijstelling verleend (Artikel 19 lid 1 WRO). Deze bestaande planologische regeling is overgenomen door de aanpassing van de plankaart, waarbij het agrarisch bouwblok is vergroot.
- f. Moerstraatsebaan 121
Voor de locatie Moerstraatsebaan is in het verleden de agrarische bestemming door wijziging omgezet naar een niet-agrarisch bedrijf. Deze wijziging is echter niet feitelijk gerealiseerd en inmiddels wordt beoogd om ter plaatse het agrarisch bedrijf te continueren. De bestemming agrarisch bouwblok zal daarom opnieuw worden toegekend.
- g. Moerstraatsebaan 55
Op de locatie Moerstraatsebaan 55 wordt het glastuinbouwbedrijf beëindigd en zal een regulier agrarisch bedrijf worden gestart. De aanduiding glastuinbouwbedrijf zal daarom van de plankaart worden gehaald.